



Rheinfels Park

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT

**Einladung zur 16. Generalversammlung der
Wohnbaugenossenschaft Rheinfels Park, 4332 Stein
vom Donnerstag, 25. April 2024, 19:00 Uhr,
im Begegnungsraum Rheinfels-Park**

Die Genossenschaftler/innen sind im Anschluss an die Versammlung
zu einem «Apéro riche» eingeladen.

Gerne erwarten wir Ihre Anmeldung, mit dem Talon auf der letzten
Seite, bis am 18. April 2024 an:

Wohnbaugenossenschaft Rheinfels Park
Schaffhauserstrasse 16
4332 Stein
oder info@wgrp.ch

Inhalt

Traktanden	3
Protokoll der GV vom 22. Juni 2023	4
Jahresbericht des Vorstandes.....	8
Jahresrechnung 2023	12
Bilanz per 31.12.2023	12
Erfolgsrechnung per 31.12.2023.....	13
Anhang zur Jahresrechnung 2023.....	14
Erläuterungen zu den Bilanzpositionen	14
Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	17
Weitere Angaben.....	19
Prüfbericht	20
Gewinnverwendung Rechnung 2023.....	21
Prüfstelle	21
Budget 2024	22

Traktanden

1. Protokoll der GV vom 22. Juni 2023
2. Jahresbericht des Vorstandes
3. Jahresabschluss 2023
 - 3.1. Bilanz
 - 3.2. Erfolgsrechnung
 - 3.3. Anhang zur Jahresrechnung
 - 3.4. Prüfbericht
 - 3.5. Gewinnverwendung
4. Wahl der Prüfstelle
5. Wahl des Vorstandes für die Amtsperiode 2025 - 2028
6. Budget 2024
7. Neubau Südläube
8. Verschiedenes

Protokoll der GV vom 22. Juni 2023

19.00 – 19.50 Uhr im Rheinfelspark

Anwesend:	Patrick Mathis*	Werner Schneider
	Thomas Sacher	Roland Gröflin
	Andrea Porricello	Ursula Schraner

Anwesende: 48 Genossenschaftler/innen

Entschuldigt: 7 Genossenschaftler/innen

Alle Anwesenden haben sich in der Unterschriftenliste eingetragen.

Patrick Mathis heisst die Anwesenden herzlich willkommen.

Andrea Porricello wird einstimmig für den heutigen Abend zur Stimmenzählerin gewählt.

1. Protokoll

Das Protokoll der GV vom 24.05.2022 welches zusammen mit der Einladungsbroschüre versandt wurde, wird einstimmig genehmigt.

2. Jahresbericht des Vorstandes

Der Jahresbericht wurde mit den GV-Unterlagen an die Genossenschaftler/innen versandt und zur Abstimmung gebracht. Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

3. Jahresabschluss 2022

Die Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang zur Jahresrechnung sowie der Revisorenbericht und die Gewinnverwendung für das Jahr 2022 wurden mit der Einladung versandt.

3.1 Bilanz

Keine Fragen dazu; einstimmig genehmigt.

3.2 Erfolgsrechnung

Keine Fragen dazu; einstimmig genehmigt.

3.3 Anhang zur Jahresrechnung

Fragen zum detaillierten Anhang werden keine gestellt.

Der Vorstand beantragt der Versammlung die Jahresrechnung 2022 mit einem Gewinn von CHF 27'261.26 zu genehmigen. Der Antrag wird einstimmig genehmigt und die Anwesenden erteilen dem Vorstand ohne Gegenstimme Décharge.

3.4 Prüfbericht

Wird zur Kenntnis genommen.

3.5 Gewinnverwendung

Aufgrund des positiven Abschlusses von CHF 27'261.26 wird nachfolgende Gewinnverwendung vorgeschlagen und von der Versammlung einstimmig genehmigt:

Gewinnverwendung inkl. Gewinnvortrag	CHF	55'065.26
Bildung gesetzlicher Reserve (5% des Gewinns)	CHF	1'363.26
Ausschüttung einer Dividende von 1.6%	CHF	29'568.00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	CHF	24'134.00

4. Wahl der Prüfstelle

Antrag: Gemäss Statuten ist die Rechnung jeweils durch die Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich zu prüfen.

Die Prüfstelle wird für ein weiteres Jahr einstimmig gewählt.

5. Budget

Werner Schneider stellt das Budget 2023 vor, welches auf Seite 20 in der Einladungsbroschüre abgebildet ist. Der Vorstand beantragt das Budget mit einem Ertragsüberschuss von CHF 41'161.00 zu genehmigen. Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

6. Projekt „Südlaube“

Thomas Sacher stellt anhand von Plänen das Projekt Südlaube vor. Der KV beträgt CHF 8'100'000.00.

Antrag:

Finanzierung:	Hypotheken Bank Cler AG	CHF	6'300'000.00
	Darlehen Fonds de Roulement	CHF	250'000.00
	Eigenmittel	CHF	1'550'000.00

Weiteres Genossenschaftskapital kann gezeichnet und liberiert werden.

Dem Vorstand wird einstimmig der Auftrag zur Umsetzung erteilt. Roland Gröflin stellt nochmals im Detail die geplante PV-Anlage der Südlaube vor.

Auf dem Dach des bestehenden Hauses soll auch eine PV- Anlage installiert werden, die an die Anlage der Südlaube angehängt werden soll. Die Detailabklärungen laufen. Der Kredit für dieses «Zusatzprojekt» wird zu einem späteren Zeitpunkt beantragt.

7. Verschiedenes

Die Fragen der anwesenden Genossenschafter zur Südlaube können vom Vorstand folgendermassen beantwortet werden: Es werden 6 3.5-Zimmer-Wohnungen mit ca. 80m² und 4 2.5-Zimmer-Wohnungen mit ca. 60m² plus im Erdgeschoss eine Gewerbeflächen entstehen.

In der jetzigen Tiefgarage wird ein Durchbruch zur Südlaube mit 22 neuen Parkplätzen gemacht. 3 Parkplätze sind für die Gemeindewohnungen eingeplant.

Für Elektroautos werden von Beginn 4 Parkplätze mit Lademöglichkeiten erstellt, die nach und nach ausgebaut werden können.

Architekt ist die Firma Otto Partner Architekten AG aus Liestal.

Die Frage nach den Auswirkungen der Klimavorlage auf unser Projekt wird aufgenommen und mit dem Architekten-Team besprochen.

Für die Südlaupe wird jedoch keine Zertifizierung angestrebt. Werner Schneider informiert, dass es ab dem 1. Oktober 2023 eine Mietzinserhöhung geben wird, da der Referenzzinssatz erhöht wurde.

Die Fensterreinigungen im Treppenhaus wird von der Firma Suter-Reinigungen im Juli 2023 gemacht.

Die Komfort-Lüftung wird im ganzen Haus ab KW 34 gereinigt sowie sämtliche Filter ersetzt. Der Terminplan wann welche Wohnungen gereinigt wird, folgt in den nächsten Wochen.

Ein Pumpversuch für die Heizung Südlaupe wurde durchgeführt. Thomas Sacher entschuldigt sich für den Ausfall des Warmwassers. Eine Interessentenliste für die Wohnungen in der Südlaupe wird demnächst auf der Homepage aufgeschaltet.

Der Präsident kann um 19.50 Uhr die Versammlung schliessen und dankt den Anwesenden für das Interesse und den Besuch und lädt alle zum Apéro ein.

Die Protokollführerin
Ursula Schraner

Jahresbericht des Vorstandes

Nachdem wir Anfang März über die positive Erteilung der Baubewilligung vom Gemeinderat Stein informiert und im Juni der Baurechtsvertrag unterzeichnet wurde, war die Baukommission Südlaube unter der Führung von Werner Schneider nicht mehr zu halten. Bis Ende Jahr wurden 12 Baukommissionssitzungen zu diversen Themen abgehalten. In einem 3-wöchigen Turnus wurden die diversen Themen wie Material- und Beleuchtungskonzepte diskutiert, Beschattungskonzepte verabschiedet, Elektrogeräte besichtigt und ausgewählt, Grundrisse umgeplant und viele weitere Details spezifiziert und zur Entscheidungsgrundlage gebracht.

Die grösste Arbeit ergab aber die Umgestaltung der Dienstleistungsfläche. Nachdem wir im Vorsommer 2023 von der Leitung der Spitex Fricktal AG informiert wurden, dass man wieder neue Raum- und Standortkonzepte im Verwaltungsrat an einer VR-Strategiesitzung am 28.10.2023 diskutiere, kamen wir im Vorstand zum Entschluss nach weiteren möglichen Mietern Ausschau zu halten. Schon bald konnten wir mit der Firma Gruner, einem international tätigen Ingenieur Unternehmen, welches seit Jahren in Stein angesiedelt ist, einen möglichen Interessenten finden. Selbstverständlich waren durch den neuen Partner auch wieder neue Anforderungen zu erfüllen, welche vom Architekten in die bestehende Planung einfliessen mussten. Dank einer konstruktiven und speditiven Zusammenarbeit, konnten aber alle Bedürfnisse berücksichtigt werden und wir freuen uns, dass wir zum Zeitpunkt dieses Berichtes einen unterschriebenen Vorvertrag mit der Firma Gruner vorliegen haben.

Vor Weihnachten sind die letzten Offerten für den Aushub und die Baumeisterarbeiten eingegangen. Otto Partner Architekten ist bereits an der Sichtung dieser und wenn alles nach Plan läuft, steht einem Spatenstich im März nichts mehr im Wege.

Dem Umstand geschuldet, dass sich der Vorstand alle 3 Wochen zu Baukommissionssitzungen getroffen hat, konnten die täglichen

Geschäfte sehr speditiv mit weniger Sitzungen als üblich behandelt werden. Nebst dem Rechnungsabschluss sowie zwei Sitzungen zur Vorbereitung der ordentlichen Generalversammlung, konnten wir mit einer Sitzung im Herbst alle ordentlichen Geschäfte behandeln.

Mich persönlich freut ausserordentlich, dass sich alle Vorstandsmitglieder zur Wiederwahl an der kommenden Generalversammlung zur Verfügung stellen. Gerade in der jetzigen Phase des Projektes ist es sehr beruhigend, wenn man als Präsident auf ein eingespieltes Team zurückgreifen kann. Einen kleinen Abgang mussten wir durch den Rücktritt von Andrea Porriciello aus dem Gemeinderat natürlich verzeichnen, wir freuen uns aber auf die Zusammenarbeit mit ihrer Nachfolgerin Sarah Brutschi.

An der Generalversammlung vom 22. Juni konnten alle Geschäfte ohne grössere Diskussionen abgehalten werden. Wir möchten uns für das entgegengebrachte Vertrauen und den geselligen Apéro im Anschluss bei unseren Genossenschaftern nochmals herzlich bedanken.

Im Jahre 2023 hat sich die Zinssituation wie bereits 2022 aufgrund der hohen Teuerung im Ausland nach oben verschoben. Die Nationalbank hat den Leitzins nochmals in zwei Schritten von 1% auf neu 1.75 % erhöht nachdem bereits 2022 der Satz in drei Schritten von -0.75% auf 1% angehoben wurde. Dies verteuert uns nun fällig werdende Festhypotheiken. Ebenfalls musste der Baurechtszins für die nächsten zehn Jahre neu festgelegt werden. Auch dieser Satz ist vom Leitzins resp. Referenzzinssatz abhängig. Die höheren Zinsen erlaubten uns die Eigenmittel für das Projekt Südlabe zwischenzeitlich als Festgeld anzulegen. Beim Projekt Südlabe war zudem geplant beim Verband CHF 250'000.00 über den «Fonds de Roulement» aufzunehmen. Aufgrund der vielen Auflagen hat der Vorstand auf diese Finanzierungsmöglichkeit verzichtet. Das Genossenschaftskapital soll weiterhin attraktiv verzinst werden. Weitere Genossenschafter*innen sind herzlich willkommen.

Was den Liegenschaftsunterhalt betrifft gilt es in diesem Jahr eine Arbeit hervorzuheben, die Lüftungsreinigung. Im August wurden die kontrollierten Wohnungslüftungen, inkl. den Steigleitungen durch eine Spezialfirma gereinigt. Diese Arbeit kostete rund CHF 8'500.-. Eine solche Reinigung wird ca. alle 8- 10 Jahre durchgeführt. Nebst dieser ausserordentlichen Unterhaltsarbeit fielen auch gewisse normale Unterhaltsarbeiten an. So musste wiederum das eine oder andere Küchengerät repariert, sowie gewisse Komponenten der Gebäudetechnik ersetzt werden. Leider machte die Heizung in den vergangenen 12 Monaten viel zu oft Probleme. Dafür möchten wir uns entschuldigen. Wir haben uns jedoch stets bemüht den Ausfall möglichst kurz zu halten. An dieser Stelle möchten wir uns bei unserem Hauswart Andreas Ebner und bei Hugo Sacher für ihre Unterstützung bedanken. Mehrere Male trafen sie sich mit unserem Liegenschaftsverantwortlichen Thomas Sacher, teils sogar in der Nacht, in der Technikzentrale, um Probleme zu lösen. Sie setzen alles daran, dass die Heizung zukünftig weniger Störungen verursacht.

Unser Mieterverantwortliche Roland durfte dieses Jahr drei Kündigungen verzeichnen, welche beide umgehend mit einem Nachmieter gedeckt werden konnten. Somit mussten wir auch dieses Jahr keine Leerstände verzeichnen. Durch die erneute Anpassung des Referenzzinssatzes auf 1.5 % per 1. Juni waren wir jedoch gezwungen nach etlichen Jahren den Mietzins minimal per 1. Oktober anzuheben. Bei der zweiten Anpassung des Referenzzinssatzes auf 1.75 % per 1. Dezember 2023 haben wir auf eine erneute Zinserhöhung jedoch verzichtet. Wir möchten uns an dieser Stelle bei allen Mietern für das entspannte Zusammenleben in unserer Liegenschaft bedanken. Interessierte Personen für die Südlaube können sich bereits heute über das bekannte Formular «Mietinteressenten» anmelden.

Im kommenden Jahr wird uns das Projekt Südlaube natürlich noch intensiver beschäftigen, gilt es doch sämtliche Arbeitsgattungen für einen 8-Millionen-Bau zu vergeben. Zudem werden wir im Zusammenhang mit dem Neubau auch die PV-Anlage für das

bestehende Gebäude konzipieren und offerieren lassen. Wir hoffen bis zur Generalversammlung da schon einen bedeutenden Schritt weiter zu sein um unseren Genossenschaffern Details mitteilen zu können.

Ich möchte mich bei allen Vorstandskolleginnen und Vorstandskollegen bedanken. Die Zusammenarbeit hat auch dieses Jahr trotz der Mehrbelastung durch etliche Baukommissionssitzungen immer Spass gemacht und ich bin überzeugt, dass wir im Vorstand auch die kommenden Aufgaben gemeinsam erfolgreich meistern werden. Ein spezieller Dank gilt unseren «Teilzeitpensionären» Ursi und Werner. Durch ihre hohe Verfügbarkeit konnten vielen Themen einfach und sehr zeitnah erledigt werden. Natürlich gilt mein Dank aber auch unseren Baufachmännern Thomas und Roland. Ohne ihr riesiges Expertenwissen würden wir mit dem Projekt sicherlich nicht derart zügig vorankommen.

Herzlichen Dank!

Vorstand Wohnbaugenossenschaft Rheinfelspark

Patrick Mathis

Jahresrechnung 2023

Bilanz per 31.12.2023

1	AKTIVEN	31.12.2023	31.12.2022
10	Umlaufvermögen	1'183'616.20	1'086'431.08
	100 Flüssige Mittel	1'132'868.14	1'040'763.94
	110 Forderungen	50'488.06	42'329.54
	130 Aktive Rechnungsabgrenzungen	260.00	3'337.60
14	Anlagevermögen	5'559'642.87	5'350'224.55
	140 Wertschriften	5'000.00	5'000.00
	151 Mobile Sachanlagen	-	-
	167 Rheinfels Park im Baurecht	5'990'718.15	5'990'718.15
	167 Abschreibungen Rheinfels Park	-957'108.15	-837'294.15
	175 Gebäude im Bau "Südlaube"	531'665.87	191'800.55
	175 Abschreibungen Südlaube	-10'633.00	-
TOTAL AKTIVEN		6'743'259.07	6'436'655.63
2	PASSIVEN	31.12.2023	31.12.2022
20	Fremdkapital kurzfristig	69'355.75	67'392.30
	200 Verbindlichkeiten	37'283.00	37'204.15
	230 Passive Rechnungsabgrenzung	32'072.75	30'188.15
24	Fremdkapital Langfristig	3'936'000.00	3'896'000.00
	244 Hypotheken Bank Cler AG	1'600'000.00	1'600'000.00
	248 EGW-Anleihe Serie 55+59	2'000'000.00	2'000'000.00
	261 Rückstellungen Projekte	75'000.00	65'000.00
	270 Erneuerungsfonds	261'000.00	231'000.00
28	Eigenkapital	2'737'903.32	2'473'263.33
	280 Grundkapital	2'655'500.00	2'404'500.00
	290 Reserven	15'061.33	13'698.07
	299 Gewinnvortrag Vorjahr	24'134.00	27'804.00
	Jahresgewinn	43'207.99	27'261.26
TOTAL PASSIVEN		6'743'259.07	6'436'655.63

Erfolgsrechnung per 31.12.2023

3	ERTRAG AUS LEISTUNGEN	2023	V-Jahr 2022
30	Liegenschaftsertrag	279'477.90	275'879.65
	300 Sollmietertrag	279'477.90	275'879.65
	301 Leerstandsverluste	-	-
	<u>Bruttoertrag</u>	<u>279'477.90</u>	<u>275'879.65</u>
4	AUFWAND LIEGENSCHAFTEN		
40	Liegenschaftsunterhalt	59'507.33	75'755.45
	400 Laufender Unterhalt	15'241.43	12'780.45
	410 Erneuerungsfonds	30'000.00	45'000.00
	421 Planungskosten Neubau+Photovolta	10'000.00	15'000.00
	430 Gebäudeversicherungen	4'265.90	2'975.00
	470 Verwaltungskosten Dritte	-	-
	<u>Ergebnis vor Geschäftsaufwand</u>	<u>219'970.57</u>	<u>200'124.20</u>
6	ÜBRIGER AUFWAND		
65	Verwaltung	17'978.75	18'273.85
	650 Verwaltungsaufwand	1'123.30	1'662.55
	652 Verwaltungskosten Dritter	3'750.00	3'750.00
	654 VR, Generalversammlung, Revision	13'105.45	12'861.30
68	Abschreibungen	130'447.00	119'814.00
	683 Abschreibungen Liegenschaften	130'447.00	119'814.00
	<u>Betriebsgewinn vor Zinsen + Steue</u>	<u>71'544.82</u>	<u>62'036.35</u>
69	Finanzerfolg	24'565.94	31'290.14
	690 Finanzaufwand	30'806.35	31'307.59
	695 Finanzertrag	-6'240.41	-17.45
70	Betrieblicher Nebenerfolg	2'026.26	1'210.55
	700 Abrechnung NK Wohnungen	2'026.26	1'210.55
	<u>Jahresergebnis vor Steuern</u>	<u>49'005.14</u>	<u>31'956.76</u>
89	Steuern	5'797.15	4'695.50
	890 Steuern	5'797.15	4'695.50
	<u>Gewinn</u>	<u>43'207.99</u>	<u>27'261.26</u>

Anhang zur Jahresrechnung 2023

Erläuterungen zu den Bilanzpositionen

AKTIVEN:

100	Flüssige Mittel	CHF	1'132'868.14
1020	Bank Cler AG - Mietzinskonto	CHF	101'856.77
1021	Bank Cler AG – Baukonto Südlaube	CHF	221'586.18
1022	Bank Cler AG – Sparkonto	CHF	9'425.19
1023	Bank Cler AG – Festgeldanlagen	CHF	800'000.00
110	Forderungen	CHF	50'488.06
1100	Debitoren Mieter	CHF	4'380.00
1120	Mieter – Verrechnung NK 2023	CHF	43'940.00
1140	Debitoren Verrechnungssteuer	CHF	2'168.06
130	Aktive Rechnungsabgrenzungen	CHF	260.00
1300	Salzvorrat Enthärtungsanlage	CHF	260.00
140	Wertschriften	CHF	5'000.00
1400	Anteilschein EGW	CHF	5'000.00
167/175	Immobilien	CHF	5'554'642.87
1670	Rheinfels Park - Gebäude im Baurecht	CHF	5'990'718.15
1679	Wertberichtigung (2 % der Anlagekosten)	CHF	-957'108.15
Der Gebäudeversicherungswert der AGV Aargauische Gebäudeversicherung beträgt per 31.12.2023		CHF	6'890'000.00
1751	Gebäude im Bau (Südlaube)	CHF	531'665.87
1759	Wertberichtigung (2% der Anlagekosten)	CHF	-10'633.00

PASSIVEN:

200 Verbindlichkeiten CHF 37'283.00

2020 Mieter – Akontozahlungen NK 2023	CHF	35'790.00
2021 Abgrenzungen Mieter Nebenkosten	CHF	613.00
2060 Verbindlichkeiten Genossenschaffern	CHF	880.00

230 Passive Rechnungsabgrenzung CHF 32'072.75

2300 Passive Rechnungsabgrenzung –	CHF	4'800.00
- Revisionskosten 2023: CHF 1'300.00		
- Bundes Steuern 2023: CHF 3'500.00		
2350 Vorausbezahlte Mieten Januar 2024	CHF	27'272.75

244 Hypothekaranlagen CHF 3'600'000.00

Bank Cler AG, 4002 Basel

2440 Hypothek Zinssatz 0.94% - fällig 30.12.2026	CHF	825'000.00
2441 Hypothek Zinssatz 0.91% - fällig 29.04.2024	CHF	275'000.00*
2444 Hypothek Zinssatz 0.90% - fällig 30.04.2024	CHF	500'000.00*

Die Hypotheken von total CHF 1.6 Mio. bei der Bank Cler sind sichergestellt durch gleichberechtigte Schuldbriefe im 1. Rang lastend auf dem Objekt im Betrage von CHF 1.6 Mio.

*Verlängerung um 5 Jahre bis 30.04.2029 zu 2.02 % p.a.

EGW - Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger

2480 Hypothek Zinssatz 0.40% - fällig 9.12.2031	CHF	1'000'000.00
2481 Hypothek Zinssatz 0.77% - fällig 16.05.2033	CHF	1'000'000.00

Die Hypotheken bei der EGW sind sichergestellt durch gleichberechtigte Schuldbriefe im 1. Rang lastend auf dem Objekt im Betrage von CHF 2.0 Mio.

260 Rückstellungen	CHF	75'000.00
2610 Rückstellungen Projekte	CHF	75'000.00
270 Erneuerungsfonds	CHF	261'000.00
2700 Erneuerungsfonds (steuerfrei)	CHF	260'000.00
2770 Zweckgebundene Reserve – Spende SVW	CHF	1'000.00
280 Grundkapital	CHF	2'655'500.00
2800 Genossenschaftsanteile Mitglieder	CHF	2'500'500.00
2801 Genossenschaftsanteile Mieter	CHF	155'000.00
290 Reserven/Gewinnvortrag	CHF	39'195.33
2900 Gesetzliche Reserven	CHF	12'147.68
2915 Freie Reserven	CHF	2'913.65
2990 Gewinnvortrag Vorjahr	CHF	24'134.00

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

ERTRAG:

300 Sollmietertrag	CHF	279'477.90
3000 Wohnungen Rheinfels Park	CHF	258'879.60
3001 Garagen Rheinfels Park	CHF	22'860.00
3003 Fremdmieten PP Hotel Rheinfels Park	CHF	-2'261.70

AUFWAND:

430 Gebäudeversicherungen	CHF	4'265.90
4300 Kantonale Gebäudeversicherung	CHF	4'026.10
4301 Gebäudesach- und -haftpflichtversicherung	CHF	239.80
650 Verwaltungsaufwand	CHF	1'123.30
6502 Büromaterial	CHF	209.80
6504 Porti	CHF	211.60
6505 Beiträge an Institutionen	CHF	358.45
6506 Informatikaufwand	CHF	133.35
6509 Übriger Büroaufwand	CHF	210.10
652 Beratungsaufwand		
6520 Buchhaltungskosten/Abrechnung NK Mieter	CHF	3'750.00
654 VR, Generalversammlung, Revision	CHF	13'105.45
6540 Sitzungsgelder Vorstand (4 Sitzungen)	CHF	1'150.00
Vorstandsentschädigung	CHF	8'000.00
6541 Sozialleistungen Vorstandsentschädigung	CHF	637.10
6550 Kosten Generalversammlung 2023	CHF	2'044.40
6560 Kosten Revisionsstelle	CHF	1'273.95

690	Finanzaufwand	CHF	30'806.35
6900	Bankkreditzinsaufwand/Kontospesen	CHF	463.75
6910	Hypothekarzinsaufwand Rheinfels Park	CHF	14'757.60
6930	Hypothekarzinsen EGW	CHF	11'700.00
6945	Baurechtszins Rheinfels Park (Gem. Stein)	CHF	3'885.00
695	Finanzertrag	CHF	6'240.41
6950	Zinsertrag Sparkonto	CHF	45.95
6951	Zinsertrag Festgelder	CHF	6'194.46
890	Steuern	CHF	5'797.15
8900	Kantons- und Gemeindesteuern	CHF	2'733.05
8901	Direkte Bundessteuer	CHF	3'064.10

Weitere Angaben

Mitarbeiterzahlen:	Keine Angestellten
Beteiligungen:	1 Anteilschein CHF 5'000 EGW
Verbindlichkeiten aus Leasing- und ähnlichen Geschäften:	Keine
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:	Keine
Gesamtbetrag der für Verbindlichkeiten Dritter bestellten Sicherheiten:	Keine
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt:	CHF 3.6 Mio. (Schuldbriefe für Hypotheken)
Eventualverbindlichkeiten:	Keine
Anzahl und Wert von Beteiligungsrechten und Optionen für Verwaltungsorgane und Mitarbeiter:	Keine
Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der ER	Keine
Angaben zu wesentlichen Ereignissen nach Bilanzstichtag:	Keine
Netto-Auflösung wesentlicher stiller Reserven:	Keine
Gründe bei einem vorzeitigen Rücktritt der Revisionsstelle:	Kein Rücktritt erfolgt
Sonstige weitere Angaben:	Keine
Die Pflicht zur Buchführung und Rechnungslegung erfolgt nach den Bestimmungen von OR 957 ff	
Es gibt keine Kündigungen für Darlehen/Hypotheken oder Abteilscheine per 31.12.2023	

Prüfbericht



wohnbau-genossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Bericht über die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung nach den Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)

an die Generalversammlung der

Wohnbaugenossenschaft Rheinfels Park mit Sitz in Stein (AG)

Auftragsgemäss haben wir eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft Rheinfels Park für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand beziehungsweise die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer prüferischen Durchsicht einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben.

Unsere prüferische Durchsicht erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 sowie der Anleitung für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung von gemeinnützigen Organisationen des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO. Danach ist eine prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer eingeschränkten Revision. Eine prüferische Durchsicht besteht hauptsächlich aus der Befragung von Organen und Mitarbeitenden sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine prüferische Durchsicht, nicht aber eine eingeschränkte Revision durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

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

Zürich, 08. Februar 2024

LebensartImmobilien

Boris Kathe
Vom BWO zugelassener Prüfer
Leitender Prüfer

wohnbau-genossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Michael Hauser
Vom BWO zugelassener Prüfer

Gewinnverwendung Rechnung 2023

Der Vorstand beantragt der Genossenschaftsversammlung die Rechnung 2023 mit einem Gewinn von **CHF 43'207.99** zu genehmigen

Der Bericht der Prüfstelle ist zur Kenntnis zu nehmen.

Der Vorstand ist zu entlasten und es ist ihm Décharge zu erteilen.

Gewinnverwendung inkl. Gewinnvortrag Vorjahr	CHF 67'341.99
Bildung gesetzl. Reserve (5% des Gewinns)	CHF 2'160.42
Ausschüttung einer Dividende von 1.6 %	CHF 39'184.00
Gewinnvortrag neue Rechnung	CHF 25'997.57

Prüfstelle

Gemäss Statuten ist die Jahresrechnung jeweils durch die Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Hofackerstasse 32, 8032 Zürich zu prüfen.

Budget 2024

			Vj 2023
3 - Ertrag		291700	276470
30 - Liegenschaftsertrag	291700		276470
Mieteinnahmen Wohnungen	269000		255700
Mieteinnahmen Garagen	24000		23370
Fremdmieten Hotel Rheinfels Park	-1300		-2600
4 - Liegenschaftsaufwand	29500		56500
41 - Liegenschaftsunterhalt	15000		20000
42 - Erneuerungsfonds/Rückstellung	10000		30000
43 - Versicherungen	3500		5500
47 - Liegenschaftsverwaltung	1000		1000
60 - Übriger Aufwand	21'150		21'650
65 Verwaltung	21150		21650
650 Verwaltungsaufwand	2750		3100
Büromaterial	750		750
Porti	250		250
Beiträge Verband	500		600
Informatikaufwand Homepage	750		1000
Übriger Büroaufwand	500		500
652 Liegenschaftsverwaltung	3750		3750
Buchhaltung + NK-Abrechnung	3750		3750
654 Organkosten	14650		14800
Sitzungsgelder /Sozialleistungen	2000		2000
Mandatsentschädigung	8000		8000
Generalversammlung	2500		2500
Kurse Verband /Weiterbildung	750		1000
Kontrollstelle	1400		1300
68 Abschreibungen/Rückstellunge	160'000		119814
69 Finanzerfolg	31440		30345
690 Finanzaufwand	35140		30345
Hypothekarzinsen/Bankspesen	32226		26460
Baurechtszins	2914		3885
695 Finanzertrag	3700		
89 Steuern	8000		7000
Kantons- und Gemeindesteuern	4500		4000
Direkte Bundessteuer	3500		3000
Total Aufwand		250'090	235'309
Ertragsüberschuss:		41'610	41'161

----- hier abtrennen -----

**Anmeldung zur 16. Generalversammlung vom 25. April 2024, 19.00 Uhr im Begegnungsraum,
Schaffhauserstrasse 16, 4332 Stein**

Name, Vorname: _____

Adresse: _____

Ort und Datum: _____

Unterschrift: _____

Anmeldung bis spätestens am 18. April 2024 an:

Wohnbaugenossenschaft Rheinfels Park, Schaffhauserstrasse 16, 4332 Stein

oder info@wgrp.ch

*Bitte
frankieren*

Wohnbaugenossenschaft Rheinfels Park
Schaffhauserstrasse 16
CH-4332 Stein AG