zimmerfrei
wohngenossenschaft basel

Jahresbericht 2020

Jahresbericht 2020

Wohngenossenschaft Zimmerfrei
Goldbachweg 8
4058 Basel

www.zimmerfreibasel.ch

Vorwort

Liebe GenossenschafterInnen,

Ein merkwürdiges Jahr liegt hinter uns. Alle Coronaviren der Welt wiegen zusammen keine zwei Gramm, haben die Forscher berechnet (www.faz.net) und trotzdem haben sie die Welt und die StadtErle fast zum Stillstand gebracht. Zumindest kurz.

Am Sonntag vor dem ersten Lockdown im März standen viele Eltern der StadtErle zusammen und haben den «Zimmerfrei Waldschulkindski» ins Leben gerufen. Für die älteren Singles hat sich ein «Zoom-Gespräch» etabliert und die Arbeitsgruppe Corona hat sich gebildet. Wir haben uns auf der Laube getroffen und im Freien über die neuen Richtlinien ausgetaucht, wir haben für einander eingekauft, uns Tipps gegeben und versucht Sorgen zu mindern. Das Konzept des Projekts StadtErle und ihre Bewohnerinnen haben gezeigt, dass eine gemeinschaftlich-organsierte Bewohnerschaft Resilienz besitzt und Krisen bestehen kann.

Klingt gut. Und trotzdem hat etwas gefehlt. Ein Jahr ohne gemeinsames Essen, die Feiern, das Tanzen, das gemeinsame Arbeiten und entspanntes Diskutieren über die Gemeinschaftsräume oder den Hof. Der Virus hat unseren Alltag und auch ein Stück uns verändert. Kann unsere Gemeinschaft wieder die Gleiche sein? Können wir die Stimmung von den Anfangsjahren wiederherstellen? Wer mich fragt, hört ein klares «JA». Die Zimmerfrei-Kultur ist etwas was uns verbindet und wir werden im Dialog wieder einen Weg zueinander finden.

Das Jahr 2020 war auch ein wichtiges Jahr für unsere Genossenschaft. Das Projekt Walke ist erfolgreich gestartet und hat grosse Schritte voran gemacht. Wir konnten viel Interesse wecken und eine Gruppe von circa zwanzig Interessierten in den Workshops näher kennenlernen. Dieses Interesse sowie gutes Feedback bestärkt uns

in der Absicht unsere gemeinsame Genossenschaftsidee weiterzutragen und zu entwickeln.

Am Ende möchte ich mich bei euch allen für euer Engagement letztes Jahr bedanken. Es ist nicht selbstverständlich sich in solch einer Situation so solidarisch zu verhalten. Hoffentlich wird 2021 durch die jetzt startende Impfstrategie sehr viel entspannter weitergehen als die Monate die hinter uns liegen.

Mit zuversichtlichen Grüssen
Vedrana Žalac, Präsidentin Genossenschaft Zimmerfrei

Inhalt

Zusammenleben in der StadtErle	5
StadtErle - Das Gebäude	7
Vermietung StadtErle	8
Öffentliches Interesse	9
Projekt «Walke»	10
Generalversammlung	12
Kommentar zur Jahresrechnung	12
Jahresrechnung	15
Revisionsbericht	20
Danksagung	21

Zusammenleben in der StadtErle

Das Jahr 2020 stand ab dem März ganz im Zeichen der Pandemie. Von einem Tag auf den anderen waren Schulen/Kitas zu, gab es Homeoffice-Pflicht und die Aufforderung, die Kontakte auf ein Minimum zu reduzieren. Ältere Menschen mussten vor den Jüngeren geschützt werden, Großeltern durften ihre Enkelkinder nicht mehr betreuen. Das gewohnte Zusammenleben in der StadtErle brach zusammen, das Alltagsleben musste neu organisiert werden:

Jeweils zwei Stockwerke gemeinsam organisierten sich, die Eltern jeweils vormittags in der Kinderbetreuung, damit die anderen arbeiten konnten. Dank schönem warmem Wetter waren die Kinder in 4er Gruppen täglich in den Langen Erlen unterwegs. Es wurde darauf geachtet, dass sich die Kindergruppen nicht vermischten und auch mit Kindern aus anderen Häusern kein Kontakt gepflegt wurde.

Die Mittagstischgruppe kochte nicht mehr zusammen, sondern traf sich jeweils am Mittwoch zu einem Buffet mit in den diversen Wohnungen vorbereiteten Speisen auf der Dachterrasse. Dort wurde mit grossem Abstand gegessen.

Die älteren «Singles» trafen sich jeweils am Mittwoch um 9 Uhr in einem «Zoom-Gespräch». Dort wurden Sorgen und Informationen ausgetauscht und das Mittagessen organisiert. Dieses Zoom-Gespräch blieb als neues Ritual das ganze Jahr durch bestehen. Linus, welcher eine Lehre als Fitnesstrainer macht und aufgrund des Look-Downs nicht arbeiten konnte, richtete während einiger Wochen ein Freiluftfitnessstudio auf der Dachterrasse ein.

Es hat sich eine Arbeitsgruppe Corona gebildet, welche die bundesrätlichen Empfehlungen periodisch auf die StadtErle übersetzte und entsprechende

Schutzmassenahmen bezüglich Nutzung der Gemeinschaftsräume ausarbeitete und kommunizierte.

Die Gemeinschaftsräume wurden wenig und anders genutzt. Es fanden noch Kindergeburtstage im kleinen Rahmen statt. Tischtennis zeitweise gar nicht mehr. Gästezimmer und Lobby waren nun auch Orte, die für Homeoffice genutzt werden konnten. Sehr froh waren alle um die Lauben, wo trotz der Weisung, möglichst keine Leute zu treffen, die Nachbarn mit gutem Abstand an der frischen Luft miteinander sprechen konnten und so vermieden werden konnte, dass vor allem die älteren «Risikopersonen» nicht isoliert waren.

Es haben nur 2 Laubenversammlungen stattgefunden und auch der Arbeitstag im Oktober musste angepasst und ohne gemeinsames Essen stattfinden.

Diskussionen an den Laubenversammlungen fanden statt zu: Ordnung in Werkstatt und auf Dachterrasse, besseres Licht im Waschsalon, Optimierung Wäschetrocknung im Trocknungsraum, Lärm im Park und Hof, Kinderwunsch nach Trampolin im Hof. Hühner im Hof, gemütlichere Lobby (Lampen, Teppich, Pflanzen, Farbgebung....). Anschaffung Trolley für Foodsharing, besseres Reservationstool für Gästezimmer.

Ein Frauenanlass einmal pro Monat «wir plaudern aus dem Nähkästchen» wurde initiert.

Das Gästezimmer war wenig belegt. 2020 waren die Einnahmen weniger als die Hälfte als im Vorjahr. Nur knapp Fr. 2000.- wurden eingenommen.

Im Dezember ist Peter «vom Dach» unerwartet verstorben. Alle waren traurig und sehr betroffen. Die Hausgemeinschaft hat auf der Dachterrasse an Peter gedacht und von

ihm Abschied genommen bei Feuer und Kerzen, Gesprächen in kleinen Gruppen und einem Gedenktisch mit Kinderzeichnungen.

Das Zusammenleben in der Nachbarschaft rund um den Hof wurde verbindlicher organisiert. Der Verein Erlenmatt-Ost wurde gegründet. Ein Verein, welcher sich um ein fruchtbares Zusammenleben in Erlenmatt-Ost bemüht, Initiativen unterstützt, den Gemeinschaftsraum vermietet und den Kontakt zur Stiftung Habitat gewährleistet.

StadtErle – das Gebäude

Im Jahr 2020 gab es eine grössere bauliche Tätigkeit in der StadtErle, die auf einen baulichen Mangel aus der Erstehungszeit des Hauses zurückzuführen war. Bei der Erstellung der StadtErle wurde ein ungeeignetes Rohr verbaut, dass die Heizzentrale in der Einstellhalle mit dem Technikraum im Haus verbindet. Im Laufe des 2,5-jährigen Betriebs kam es aufgrund der falschen Materialwahl zu so starker Korrosion, dass das Rohr ein Leck bekam und an dieser Stelle kontinuierlich Wasser verlor. Dadurch kam es im gesamten Warmwasserverbund immer wieder zu Druckschwankungen. Diese Unregelmässigkeiten wurden sondiert, wodurch im Ausschlussprinzip unser Haus als Verursacherin bestimmt werden konnte.

Um das Leck zu beheben, musste der Leitungskanal im Keller geöffnet werden. Zu diesem Zweck wurde der Hartbetonüberzug aufgespitzt und von Hand aus dem Keller geschafft. Anschliessend mussten 7 m3 Füllsand entfernt werden, um das Rohr gänzlich freizulegen. Der entstandene Graben wurde mit Holzdielen abgedeckt, um das Untergeschoss weiterhin nutzen zu können. Das beschädigte Rohr wurde ausgebaut und ersetzt. Um die Dichtheit der Anlage sicherzustellen wurde der Graben noch mehrere Wochen offenbehalten. Anschliessend wurde wieder mit Sand verfüllt und der Hartbetonüberzug eingebracht.

Während der gesamten Bauzeit war die StadtErle von der Heizzentrale getrennt und musste per Notheizung auf Strombasis betrieben werden.

Ansonsten fielen nur Unterhaltsarbeiten an.

Vermietung StadtErle

Wie jedes Jahr geschahen die meisten Mietwechsel innerhalb der Gross-WG für Auszubildende und Berufseinsteigende. Marlen, Natasha und Firat zogen ein, Anne-Laure, Johannes, Ricard und Dario zogen aus. Dadurch, dass die WG neu ihre Mitwohnenden selbst suchte, wurde die Arbeit der Vermietungskommission deutlich entlastet. In ihrer Verantwortung blieben die Formalitäten in Zusammenarbeit mit der Verwaltungsstelle Wohnstadt und die Zimmerabnahmen in der WG. Die Zusammenarbeit mit WG und Wohnstadt lief stets reibungslos, prompt, unkompliziert und freundlich, wir danken beiden Seiten an dieser Stelle herzlich! Das Corona-Jahr drückte auch hier seinen Stempel auf, so wurden bei abrupten Mietwechseln oder kurzen Leerständen aufgrund Corona-bedingten Praktikums- oder Studiumsabbrüchen auf mehreren Seiten mehrere Augen zugedrückt.

Auch in der Clusterwohnung gab es 2020 einen Wechsel. Nicole und Sebastian zogen in eine andere WG, für sie kam Jörg dazu.

2020 zog Eliane zu ihrem Freund Tobias nach Bern, der erste Wegzug seit Erstbezug der StadtErle. Esin rutschte rüber in Eliane's Wohnung, Carla zog neu mit Töchterchen Mariam in Esins Wohnung ein.

Der plötzliche Todesfall von Peter beschäftigte auch die Vermietungskommission, die sich erstmals mit den Formalitäten im Falle eines Todesfalls beschäftigen musste.

Die Durchmischung der Mieterschaft blieb auch 2020 in etwa gleich unverändert, weswegen wir hier nicht im Detail darauf eingehen.

Im Baurechtsvertrag mit der Stiftung Habitat ist festgelegt, dass 10% der Mietfläche für ‚soziale Zwecke' vermietet werden müssen. Zimmerfrei begann hierfür weit vor Erstbezug eine Zusammenarbeit mit der Sozialhilfe Basel-Stadt und vermietet 4 Familienwohnungen an die Sozialhilfe. Die Zusammenarbeit lief bisher stets reibungslos und für alle Beteiligten erfreulich, sodass Ende 2020 die Mietverträge um weitere 5 Jahre verlängert wurden.

Öffentliches Interesse

Das spezielle Pandemiejahr hat die üblichen Besichtigungen des Gebäudes, die Vorträge und die Veranstaltungen kaum zugelassen. Im September und Oktober waren drei Hochschulen aus der Schweiz und eine Genossenschaft zu Besuch, alle anderen geplanten Besuche sind abgesagt worden.

Der Austausch hat sich in den digitalen Raum verlagert. Vedrana Zalac machte zusammen mit dem Architekt Daniel Eberhardt einen Vortrag für die Hamburgische Architektenkammer im Rahmen einer Veranstaltungsreihe zum genossenschaftlichen Wohnen. Es folgten Beratungen für verschiedene Bereiche des Zusammenlebens für die Stiftung Abendrot in Basel und die Stadt Differdange in Luxemburg.

Projekt «WALKE»

Nachdem die GEWONA NORD-WEST und unsere Wohngenossenschaft Zimmerfrei zum Jahresbeginn den Zuschlag für die Entwicklung des ersten Baufelds am Walkeweg erhalten hatte, wurde dies mit einem Auftaktapéro vor Ort würdig gefeiert.

Als stimmungsvoller Auftakt wurde am Freitag, 31. Januar, ein mobiler Pizza-Ofen direkt vor Ort am Walkeweg aufgebaut. Rund 100 Personen nahmen an der Feier teil: GenossenschafterInnen und Genossenschafter, Anwohnende aus dem Gundeli und aus Politik und Verwaltung feierten beim Auftaktapéro mit.

Kurz darauf haben die beiden Genossenschaften den Gesellschaftsvertrag und ein Entschädigungsreglement entwickelt und unterzeichnet. Als operatives Organ für die Entwicklung des Projektes hat sich die Projektentwicklungsgruppe Walke gebildet. Die Gruppe zählt 9 Mitglieder, davon 3 Repräsentanten von der Wohngenossenschaft Zimmerfrei: Barbara Manz, Lars Uellendahl und Vedrana Zalac. Die Mitglieder arbeiten entsprechen ihren Kompetenzen in den Gruppen: Mitwirkung, Architektur, Kommunikation, Recht, Finanzierung und Administration.
Im März wurden der Projektname „Walke“ sowie die Website www.walkewalke.ch eingeweiht.

Das Team fing die Verhandlungen mit den Immobilien Basel-Stadt an, mit dem Ziel eine Absichtserklärung den sogenannten „Letter of Intent“ (LOI) zu unterschrieben und dem Regierungsrat Basel-Stadt vorzulegen. Die Themen beinhalteten Baurechtszins (Höhe und Start des Zinszahlungen), Freiräume und Mobilität. Vor allem hat die Höhe des Baurechtszins für viele wichtige Diskussionen gesorgt. Die beiden Vorstände haben schlussendlich beschlossen, die vorgelegte Absichtserklärung mit den verhandelten Konditionen zu unterschreiben und das Projekt „Walke“ weiter zu verfolgen.

Die ersten Infoveranstaltungen fanden im Herbst statt. An zwei Abenden stellten die beiden Genossenschaften im Station Circus auf dem Dreispitz das Projekt vor. Die Veranstaltungen waren gut besucht.

Am 17. Oktober 2020 fand in der Jobfactory im Dreispitz der erste Workshop der Mitwirkung für Walke statt. Das Motto war «Mein Quartier Walke». Etwa dreissig interessierte Personen diskutierten während drei Stunden unter Anleitung von fünf ModeratorInnen unterschiedliche Fragestellungen betreffend Erdgeschossnutzung und Aussenraum. An vier Tischen mit je rund acht Personen wurde mit Hilfe von grossen Plänen angeregt diskutiert und anschliessend anhand eines grossen Karton-Modells und mithilfe von Plänen im Plenum vorgestellt.

Am 14. November 2020 fand in der Jobfactory am Dreispitz der zweite Mitwirkungsworkshop statt. Das Motto der Veranstaltung war «Wohnen und Zusammenleben». 30 Interessierte diskutierten während drei Stunden unter Anleitung von fünf ModeratorInnen Fragestellungen betreffend Wohnungstypen, Wohnungsausstattung, Gemeinschaftsräume. Wie soll das Wohnen der Zukunft aussehen und funktionieren? Zur Anschauung und zum besseren Verständnis des geplanten Quartiers, diente ein Modell 1:50 von unseren vier Gebäuden.

Die Ergebnisse aus den Workshops dienen als Basis für das Programm des Architekturwettbewerbs, der im Jahr 2021 starten wird. Die Vorbereitungen in der Projektentwicklungsgruppe laufen auf Hochtouren.

Generalversammlung

Am 26. August 2020 fand die sechste Generalversammlung der Wohngenossenschaft Zimmerfrei im Gemeinschaftsraum Erlenmatt Ost statt. Nach der offiziellen Begrüssung durch die Präsidentin Vedrana Zalac wurden folgende Traktanden behandelt:

> Wahl der StimmenzählerInnen
> Genehmigung Protokoll GV 2019
> Genehmigung des Jahresberichts 2019
> Abnahme der Jahresrechnung und Präsentation des Berichts der Revisionsstelle 2019
> Wahl der Revisionsstelle
> Genehmigung Budget 2021
> Genehmigung Projektentwicklung Walke
> Wahl des Vorstands, Barbara Manz
> Diverses

Alle Anträge des Vorstandes wurden angenommen. Detaillierte Informationen können dem Protokoll der Generalversammlung entnommen werden.

Kommentar zur Jahresrechnung 2020

Bilanz

Ende 2020 war die Liegenschaft StadtErle ca. Fr. 12'652'000 wert. Es wurde 2020 eine weitere Abschreibung von ca. Fr. 258'000 getätigt. Amortisiert wurde hingegen nur

das vertragliche Minimum, um liquide Mittel für die Planung des zweiten Projekts der Genossenschaft am Walkeweg bereitzustellen. Aus dem gleichen Grund wurde 2020 kein Geld in den Erneuerungsfonds der StadtErle einbezahlt. Zuletzt konnten auch neue Darlehen für das Projekt Walkeweg im Wert von Fr. 140'000 entgegengenommen werden. Die liquiden Mittel 2020 konnten so um ca. Fr. 428'000 erhöht werden.

Erfolgsrechnung

Aufgrund der sehr positiven Jahresrechnung von 2019 und der Reduktion des Referenzzinssatzes im März 2020 hat der Vorstand im Frühling 2020 beschlossen, die Mietzinsen um 6% zu senken. Die Mieteinnahmen fielen mit Fr. 725'000 somit Fr. 33'000 tiefer als in 2019 aus. Die Kosten der Genossenschaft waren gleichzeitig aus folgenden Gründen wesentlich höher als geplant:

- Die Reparaturarbeiten für ein Leck im Rohr unter dem Keller zwischen der Heizzentrale Erlenmatt Ost und dem Technikraum haben insgesamt ca. Fr. 67'000 gekostet. Da das kaputte Rohr erst 5 Jahre alt war, wird aktuell geprüft, ob diese Kosten an das dafür verantwortliche Bauunternehmen weiterverrechnet werden können. Das Unternehmen hat jedoch noch vor Abschluss der Reparaturarbeiten Konkurs angemeldet, weshalb die Chancen eher schlecht stehen.
- Die Planungskosten für das Projekt Walkeweg (ca. Fr. 31'000) erscheinen aufgrund des erst 2021 unterzeichneten Letter of Intent mit Immobilien Basel-Stadt in der Erfolgsrechnung, nicht als Investitionen. Dies betrifft insbesondere die Kategorien „Planungskosten“ und „Personalkosten“.
- Die Genossenschaft hat mehrere Möbelelemente der Clusterwohnung erworben. Es handelt sich um Elemente, die aufgrund des speziellen Wohnungsgrundrisses weder verkauft noch von ausziehenden Mietern mitgenommen werden können, sondern zur Wohnung gehören und dort bleiben sollen.

Der Gewinn von Fr. 68'000 fiel entsprechend viel niedriger aus als noch 2019. Die wichtigsten jährlichen Kosten waren wie gewohnt die Abschreibungskosten (Fr. 258'000) und Finanzaufwand (Fr. 155'000), die beide stabil geblieben sind. Die Genossenschaft hatte dank der intensiven Arbeit der Vermietungskommission und der BewohnerInnen der Gross-WG nur minimale Leerstandskosten und trotz Corona keine Mietzinsausfälle. Das Gästezimmer wurde coronabedingt nicht intensiv genutzt, konnte jedoch immerhin 50% seiner Kosten decken.

Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel

BILANZEN AUF DEN 31. DEZEMBER 2020 UND 2019

	31. Dezember 2020		31. Dezember 2019	
	CHF	**CHF**	CHF	CHF
AKTIVEN				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel				
Kasse	337.80		610.10	
Banken	1'453'986.50		1'025'469.44	
Bank Erneuerungsfonds	94'970.90	**1'549'295.20**	94'998.30	1'121'077.84
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen				
Mieterdebitoren		**2'695.45**		2'709.00
Andere kurzfristige Forderungen				
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	0.00		1'000.00	
Gegenüber Dritten	69.85		10'640.15	
Heiz- und Nebenkosten	121'869.10	**121'938.95**	119'867.65	131'507.80
Aktive Rechnungsabgrenzung		**0.00**		**0.00**
Total Umlaufvermögen		**1'673'929.60**		1'255'294.64
Anlagevermögen				
Finanzanlagen				
Wertschriften	5'990.00	**5'990.00**	990.00	990.00
Immobile Sachanlagen				
Liegenschaften	13'464'931.44		13'484'931.44	
Wertberichtigung Liegenschaften	-813'311.44	**12'651'620.00**	-555'115.44	12'929'816.00
Total Anlagevermögen		**12'657'610.00**		12'930'806.00
TOTAL AKTIVEN		**14'331'539.60**		14'186'100.64

Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel

BILANZEN AUF DEN 31. DEZEMBER 2020 UND 2019

	31. Dezember 2020		31. Dezember 2019	
	CHF	**CHF**	CHF	CHF
PASSIVEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Gegenüber Dritten		**85'683.50**		12'747.70
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten				
Rückzahlbare Anteilscheine	0.00		0.00	
Mietervorauszahlungen	62'798.25		62'100.60	
Akonto Heiz- und Nebenkosten	103'428.00		103'428.00	
Übrige Verbindlichkeiten	0.00	**166'226.25**	8'776.95	174'305.55
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Baukredit	0.00		0.00	
Hypotheken	0.00		0.00	
Darlehen	81'820.00	**81'820.00**	81'820.00	81'820.00
Passive Rechnungsabgrenzung		**9'600.00**		14'700.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		**343'329.75**		283'573.25
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken	5'205'000.00		5'205'000.00	
Darlehen	7'138'630.00	**12'343'630.00**	7'125'450.00	12'330'450.00
Solidaritätsfonds		**13'889.55**		**12'100.55**
Total langfristiges Fremdkapital		**12'357'519.55**		12'342'550.55
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital		**1'406'850.00**		**1'403'850.00**
Gesetzliche Gewinnreserve		**8'500.00**		0.00
Freiwillige Gewinnreserven		**0.00**		0.00
Bilanzgewinn				
Bilanzgewinn Vorjahr	147'626.84		-17'473.85	
Jahresgewinn	**67'713.46**	**215'340.30**	**173'600.69**	156'126.84
Total Eigenkapital		**1'630'690.30**		1'559'976.84
TOTAL PASSIVEN		**14'331'539.60**		14'186'100.64

Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel

ERFOLGSSRECHNUNGEN FÜR 2020 UND 2019

	2020		2019	
	CHF	**CHF**	CHF	CHF
ERTRAG				
Betriebsertrag				
Liegenschaftsertrag	725'312.00		758'164.60	
Leerstände	-520.00		0.00	
Diverse Erträge	1'000.00	**725'792.00**	5'357.99	763'522.59
TOTAL ERTRAG		**725'792.00**		763'522.59
AUFWAND				
Liegenschaftsunterhalt				
Unterhalt Gebäude und vermitete Räume	92'753.14		48'156.50	
Unterhalt Umgebung	4'259.10		6'388.65	
Unterhalt Gemeinschaftsräume	710.10		215.40	
Betriebskosten Laubenversammlung	4'333.48		3'777.70	
Übrige Betriebskosten	0.00	**102'055.82**	0.00	58'538.25
Verwaltungsaufwand				
Personalaufwand	29'869.30		15'002.55	
Revisionskosten/ GV	2'014.00		2'014.00	
Versicherungen und Gebühren	7'762.85		7'590.95	
Beratung- u.Verwaltungskosten	11'308.50		11'308.50	
Übriger Verwaltungsaufwand	7'579.15		6'150.15	
Planungskosten	16870.13	**75'403.93**	0.00	42'066.15
Abschreibungen				
Liegenschaften		**258'196.00**		263'873.80
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		**290'136.25**		399'044.39
Finanzertrag	0.00		0.00	
Baurechtszinsen	39'546.00		39'546.00	
Finanzaufwand	154'954.14	**194'500.14**	153'069.75	192'615.75
Ausserordentlicher Ertrag	0.00		0.00	
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	**0.00**	0.00	0.00
Jahres-Gewinn/Verlust vor Steuern		**95'636.11**		206'428.64
Steuern		**27'922.65**		32'827.95
Jahresgewinn		**67'713.46**		173'600.69
TOTAL AUFWAND		725'792.00		763'522.59

Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel

ANHANG ZU DEN JAHRESRECHNUNGEN 2020 UND 2019

	31. Dez 20	31. Dez 19
	CHF	CHF

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt gemäss OR.

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

2.1 Wertschriften werden zum Nennwert bilanziert.
2.2 Mitglieder Vorstand sind zum Teil am Anteilscheinkapital beteiligt und haben die Mitwirkungsrechte und -pflichten gemäss Genossenschaftsrecht und Statuten.
2.3 Unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind allfällige Mieterdebitoren bilanziert. Diese Mieter sind auch Genossenschaftsmitglieder.

3. Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	< 10	< 10
4. Verpfändete Aktiven		
Buchwert der Liegenschaften	**12'651'620.00**	**12'929'816.00**
Zur Sicherung von		
Hypotheken	**5'205'000.00**	**5'205'000.00**
Darlehen	**7'220'450.00**	**7'207'270.00**
5. Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen		
a.o. Ertrag:	**keine**	
a.o. Aufwand:	**keine**	

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach Bilanzstichtag sind keine nicht im Textteil behandelten, wesentlichen Ereignisse aufgetreten.

Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel

ANTRAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES 2020

	31. Dez 20 CHF	31. Dez 19 CHF
Bilanzgewinn Vorjahr	**147'626.84**	-17'473.85
Jahresgewinn	**67'713.46**	173'600.69
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	215'340.30	156'126.84

Die Verwaltung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	**4'000.00**	8'500.00
Vortrag auf neue Rechnung	211'340.30	147'626.84
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	215'340.30	156'126.84

WG-Treuhand AG

Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69

Basel, 29. März 2021

Wohngenossenschaft Zimmerfrei
Goldbachweg 8
4058 Basel

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2020 der Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohngenossenschaft Zimmerfrei für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 bei der geprüften Genossenschaft vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie gezielte Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen und 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 Ergebnisverwendung nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

WG-Treuhand AG, Basel

Beat Guldimann
Mandatsleiter, Revisionsexperte

Ruedi Böhler
Revisionsexperte

WG-TREUHAND AG
Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69, mail: info@wgtreuhandag.ch
Bankverbindung: BKB Basler Kantonalbank, IBAN CH15 0077 0016 5479 3683 8, MWST CHE-113.859.765

Danksagung

Für ihre Unterstützung und ihr Engagement möchten wir uns besonders bei folgenden Personen oder Institutionen bedanken:

> Alle Genossenschaftsmitglieder
> Die Mieterschaft
> Alle MitarbeiterInnen von Betriebsgruppen
> Tobias Minder von der Gross-WG
> Alle DarlehensgeberInnen
> Alle Mitglieder, die zusätzlich freiwillige Anteilsscheine gezeichnet haben
> Team Regioservices, Hauswartung
> Age-Stiftung
> Stiftung Habitat
> Wohnbaugenossenschaften Schweiz
> WG-Treuhand AG
> Wohnstadt Basel