zimmerfrei
wohngenossenschaft basel

Jahresbericht 2022

Jahresbericht 2022

Wohngenossenschaft Zimmerfrei
Goldbachweg 8
4058 Basel

www.zimmerfreibasel.ch

Vorwort

Liebe GenossenschafterInnen,

2022 heisst «Fünf Jahre StadtErle». Ein tolles Jubiläum. Unser grünes Haus wurde gefeiert: in der Nachbarschaft, für die Nachbarschaft. Ich möchte die Gelegenheit nutzen, ein grosses Dankeschön an die Organisationsteam auszudrucken. Ich hoffe ihr sowie alle, die dabei waren, haben den Tag voll genossen.

Ausserdem hat StadtErle in ihrem 5-jährigen Bestehen gezeigt, wie sie trotz ihrer überschaubaren Grösse, ein längerfristiges Zuhause anbieten kann. Ein Mega-Umzugskette hat dafür gesorgt, dass vier Parteien trotz ihrer veränderten Lebensumstände im Haus bleiben könnte. Auch hier vielen Dank an alle Involvierten und die Vermietungskommission.

Wir lieben Grün und vor allem wir brauchen Grün. Unsere Städte werden immer heisser, die Wetterereignisse extremer, den Sommermonaten trockener. Die Klimawandel steht uns nicht bevor, die Klimakrise ist schon da. Um diese Herausforderungen zu thematisieren und Lösungen zu suchen, hat eine kleine Gruppe von unserer Genossenschaft für den Verein Erlenmatt Ost eine Serie an Workshops «Wie gestalten wir unsere Höfe?» durchgeführt. Damit haben wir eine Grundlage für zukünftige Hofprojekte vorbereitet und gezeigt, dass wir für unsere Nachbarschaft Sorge tragen möchten. Es geht dabei nicht nur um die Menschen, sondern auch um die Tiere und die Pflanzen, die mit uns leben.

Das «Projekt Walke» hat im Jahr 2022 einen grossen Schritt gemacht. Das umfangreiche Varianzverfahren wurde abgeschlossen und ein Siegerprojekt liegt nun

vor. Wir haben von diesem Prozess und allen den teilnehmenden Teams viel gelernt. Nun freuen wir uns zusammen mit den Stereo Architekten auf die weitere Planung.

Der Vorstand hat in Anbetracht der interessanten Aufgaben, die auf uns zu kommen, weitere Schritte in der Organisationsentwicklung gemacht. Neu dabei ist Severine, die uns interimistisch im Vorstand bei der Thema Vermietung unterstützt. Ich würde mich sehr freuen, wenn sie durch die offizielle Wahl in den Vorstand uns weiterhin unterstützen könnte.

Nun. Ein weiteres Jubiläum steht an. Im Jahr 2023 feiert «Zimmerfrei» das 10-jährige Bestehen der Genossenschaft. Ein Moment für einen Rück- und einen Ausblick. Wo stehen wir und wo wollen wir hin? Und vor allem: Welche Werte sind uns dabei wichtig? Ich freue mich auf die anstehenden Gespräche und das Visionieren mit euch!

Mit freundlichen Grüssen
Vedrana Žalac, Präsidentin Genossenschaft Zimmerfrei

Inhalt

Zusammenleben in der StadtErle	5
StadtErle - Das Gebäude	6
Vermietung StadtErle	7
Öffentliches Interesse/ Netzwerk	8
Projekt «Walke»	9
Generalversammlung	12
Kommentar zur Jahresrechnung	12
Jahresrechnung	14
Revisionsbericht	18
Danksagung	19

Zusammenleben in der StadtErle

Bereits seit 5 Jahren wohnen wir nun in der Stadterle zusammen. Mit einem tollen Fest haben wir dies am 22. Oktober gefeiert. Brunch, Workshops, Abseilen vom 4. Stock, Spiel, Life-Band, Pizzaessen mit Nachbarn, Bar und Tanz. Schön wars.

Zu Beginn des Jahres war ein grosses Thema, ob wir Flüchtlinge aus der Ukraine gemeinsam beherbergen könnten. Alle waren einverstanden, das Gästezimmer zur Verfügung zu stellen, wenn sich eine Familie oder ein Gruppe für die Betreuung engagieren möchte. Regula und Antonio wollten gerne, doch die interessierten Frau mit Kind kam dann schlussendlich doch nicht. Sie durfte den Kanton nicht wechseln.

Als Folge des Krieges in der Ukraine ist dann die Strommangellage Thema geworden. Es interessierte unsere Energieversorgung durch unsere eigene Stromproduktion auf dem Dach und mögliche Preiserhöhungen für Energie. Wir suchten gemeinsam nach Sparmöglichkeiten im Haus und bei sich selber.

Es haben 4 Laubenversammlungen und eine ausserordentliche Versammlung zum Thema Flüchtende aus der Ukraine stattgefunden. Neben den Themen wie Aufnahme von Geflüchteten und Strommangellage waren auch Thema: der übel riechende Kompost so nah bei Haus, die freilaufenden Hühner und Vogelgrippenmassnahmen, fremde Dachterrassennutzer sowie Silberfischli in den Wohnungen.

Im Verein Erlenmatt-Ost haben Workshops zur Begrünung der Höfe stattgefunden. Daraus entstanden ist u.a. ein Projekt Fassadenbegrünung. Auch in der Stadterle – so der Wunsch – sollten an den beiden Gitterfassaden in Zukunft Pflanzen hochklettern und für ein angenehmes Klima sorgen. Das Projekt wird im nächsten Jahr weiterverfolgt.

Die Lobby auch in diesem Jahr gut genutzt. Neben den regelmässigen Aktivitäten wie Tischtennis, Schachspiel, Backen, Mittagstisch, Nähkästchen fanden viele grössere und kleinere Feste und Essen statt. Auch Hausaufgabenhilfe, Fastenbrechentreffen (Ramadan) Theaterproben uam. Die Lobby wurde auch für eine Sofalesung geöffnet. Rebecca Gisler hat aus «Mein Onkel» vorgelesen.

StadtErle – das Gebäude

Im Jahr 2022 wurden zwei bauliche Massnahmen durchgeführt, die über das normale Mass an Gebäudeunterhalt hinausgehen.

Wie bereits im Vorjahr angekündigt, wurde bei allen raumhohen Aussentüren (Fenster) eine sogenannte Lastabtragung eingebaut. Zu diesem Zweck wurde an drei Tagen, in allen Wohnungen und der Lobby das Bauteil eingebracht und die Scharniere nachjustiert. Der Einbau der Lastabtragung war möglich, ohne die Türen aushängen zu müssen. Sie konnte bei geöffnetem Fenster am unteren Ende zwischen Blatt und Rahmen eingebracht werden. Der Stab der Lastabtragung hilft beim Schliessen, das Türblatt in den Rahmen zu führen.Es zeichnet sich ab, dass die grossen raumhohen Türen ein Bauteil sein werden, das vergleichsweise unterhaltsintensiv ist.

Daneben mussten in der Lobby die grossen Schiebetüren zwischen Lobby und Waschsalon und Lobby und Küche mit stärkeren Führungsschienen ausgerüstet werden. Die vorhandenen Bauteile waren der grossen Last der Holztüren auf Dauer nicht gewachsen. Die an der Decke befestigte Führungsschiene hatte jeweils leicht nachgegeben, was zu Schleifen am Boden führte und die Türen schwergängig machte. Zum Tauschen der Bauteile mussten die Türen jeweils ausgehängt werden.

Vermietung StadtErle

Dieses Jahr war viel los in der Vermietung:

In der Gross WG für Auszubildende und Berufseinsteigende gingen Salah, Salomé und Felix. Für sie kamen Dino und Onur Can. Die Stimmung in der WG ist sehr gut und auch die Integration der WG im Haus könnte nicht besser sein. Auch deshalb entschied sich die Vermietungskommission Ende des Jahres, die bisher befristeten Mietverträge für die WG-Bewohnenden in ab jetzt unbefristete Verträge umzuwandeln. Wir danken der WG erneut herzlich für Ihre stets unkomplizierte und freundliche Mitarbeit!

Im Mai zog Björn aus dem Spezialzimmer in eine WG nach Bern.

Und dann kam die grosse Rochade. Erst hatten zwei Parteien vorgehabt, ihre Wohnungen zu tauschen. In so einem Fall gilt die Regel, dass bei allen im Haus das Interesse nach beiden Wohnungen abgefragt wird. So gesellten sich mehr und mehr Interessierte dazu, immer mehr Wohnungen kamen 'auf den internen Markt'. Schlussendlich fanden sich folgende Tauschende: Sibylle mit Tilla, Vera und Raphi mit Aina und Milan, Flurina und Stefan mit Larisa, Kora und Cédric mit Moritz und Paula. Nach ausgereifter Planung geschah der Mega-Umzug schliesslich reibungslos über wenige Tage mitten in den Sommerferien. Das Spezialzimmer wurde erstmals offiziell zum Büro. Wir danken der Vermietungskommission für die geduldigen Gespräche mit den Beteiligten, die Bearbeitung der vielen Mails (insgesamt ca. 200), die langen Sitzungen und die transparente Kommunikation während des Prozesses! Der Vorstand kommt zum Schluss, dass das ursprünglich angedachte Konzept für die StadtErle mit einem möglichst breit gefächerten Wohnungsangebot und einer gelebten Belegungsvorschrift auch bei der eher kleinen Grösse der StadtErle funktioniert. Das

Leben lebt, Ansprüche an die eigene Wohnung ändern sich, das Haus bietet Anpassungsmöglichkeiten, die Wohnungen bleiben optimal genutzt.

Dieses Jahr wurde zum ersten Mal von der Möglichkeit der Untermiete Gebrauch gemacht. Zwei Wohnungen waren jeweils für mehrere Monate untervermietet. Dies klappte problemlos.

Im November dann löste Severine Sachs Judith in ihrer Position als Leiterin des Ressorts Vermietung ab. Severine beschäftigt sich beruflich mit der gewerblichen Vermietung von Gebäuden im Bereich der Zwischennutzung. So ist ihr die Materie nicht fremd und die Übergabe klappte reibungslos. Wir wünschen ihr einen guten Start im Ressort Vermietung! Judith übernahm ab dem November von Lars das Ressort Unterhalt welcher wiederum seine Arbeit am zweiten Zimmerfrei-Projekt Walke ausbaut.

Öffentliches Interesse/ Netzwerk

Im Jahr 2022 fanden ca. 10 Führungen in der StadtErle statt. Interessiert haben sich wiederum verschiedene Architekturschulen, Architektenbüros sowie einige Gruppen, die selbst ein ähnliches Wohnprojekt realisieren wollen.

Die Genossenschaft Ecovillage aus Hannover veranstaltete im Mai 2022 einen Visionskongress für ihre Mitglieder. In diesem Rahmen konnte Vedrana einen Vortrag mit dem Titel «Von der Anfangsvision zur Realität – was kann man (vielleicht) von schon länger bestehenden Projekten lernen?“ halten. Die Wohngenossenschaft realisiert in ihrem ersten Projekt rund 500 Wohnungen. Im Juni 2022 nahm Vedrana, gemeinsam mit Carles Baiges Camprubí, aus dem Wohnprojekt LaCol (Barcelona) an

einer Austausch- und Diskussionsrunde zu genossenschaftlichen Projekten in Zagreb teil.

Ausserdem engagiert sich Vedrana seit dem Jahr 2022 auch aktiv im Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger Nordwestschweiz. Sie wurde an der letzten Generalversammlung in den Vorstand gewählt.

Projekt «WALKE»

Nach der intensiven Vorbereitungsphase der letzten Jahre, wurde zu Beginn des Jahres 2022 der offene Architekturwettbewerb für das Projekt „Walke“ lanciert. Mit dem Ziel, ein passendes Planungsteam für unseren zweiten genossenschaftlichen Wohnungsbau am Walkeweg zu finden. Begleitet von Planzeit AG wurde ein umfangreiches Programm zusammengestellt, worin die wichtigsten Rahmenbedingungen und Fragestellungen der beiden Genossenschaften Zimmerfrei und GEWONA Nord-West zusammengefasst wurden. Das Wettbewerbsverfahren funktionierte zweistufig: In einer ersten Phase, dem Skizzenwettbewerb, wurden spannende Konzepte und Ideen zu preisgünstigem und ökologischem Wohnungsbau in Holzbauweise gesucht und gefunden. Aus insgesamt 69 Eingaben wurden acht tragfähige und vielversprechende Ideen ausgewählt. Beurteilt wurden u.a. die Organisation der Erdgeschosse, die räumliche Idee der Gemeinschaft, die Adressierung der Häuser, die Wohnungstypologien, sowie Ideen zum Holzbau und zur Konstruktion. Diese Anforderungen haben die folgenden Teams am besten erfüllt und haben an der zweiten Stufe, dem Studienauftrag, teilgenommen:

- kollektive architekt, Basel, mit Gohl Landschaftsarchitektur, Basel
  und holzprojekt, Basel

- ARGE: Andrea Steegmüller Architektur, Basel / SAGA Salomé Gutscher Architektur, Basel, mit Schnetzer Puskas Ingenieure, Basel
- Zumstein Architekten, Zürich
- Milla Koivulehto TKP, Biel, mit Kohler + Partner Bauingenieure und Planer, Burgdorf
- Stereo Architekten, Basel/Zürich, mit BRYUM, Basel
- Kollektiv Takt, Biel, mit B3 Kolb Ingenieure, Biel
- ARGE: Studio Burkhardt, Zürich / Lucas Michael Architektur, Zürich
- Atelier Nu AG, Zürich, mit Johannes Heine Landschaftsarchitekt, Zürich und Timbatec Holzbauingenieure Schweiz, Zürich

Ein kompetentes Beurteilungsgremium hat diesen zweistufigen Architekturwettbewerb begleitet. Im Fachgremium waren neben Kantonsbaumeister Beat Aeberhard auch erfahrene ArchitektInnen, ein Holzbauexperte sowie ein Landschaftsarchitekt vertreten. Beide Genossenschaften, Gewona Nord West und Zimmerfrei sind zudem mit je zwei VertrerInnen als Sachexperten dabei gewesen.

Vor der zweiten Phase, dem Studienauftrag, haben wir einen Echoraum organisiert, um die Rückmeldungen und Impulse von den Walke Interessierten abzuholen und somit die Bestellung für die zweite Phase, den Studienauftrag, zu präzisieren.

Die zweite Stufe, der Studienauftrag, hat im Juni 2022 gestartet. Eine Zwischenpräsentation in September hat uns geholfen, die Ideen von den Teams besser zu verstehen und die Teams selbst, besser kennenzulernen. Die Finale Abgabe erfolgte Ende Oktober 2022. Die Finale Jurierung fand im November 2022 statt.

Nach intensiv geführten Diskussionen kam das Beurteilungsgremium zum einstimmigen Ergebnis das Projekt „Werden und Wandeln“ von Stereo Architektur aus

Basel zur Weiterbearbeitung und Ausführung zu empfehlen. Außerdem wurden die Projekte wie folgend rangiert:

1. Rang: Werden und Wandeln
STEREO Arichtektur + Bryum Landschaftsarchitektur + wh+p Ingenieure

2. Rang: Polykatoika
Andrea Steegmüller + SAGA Salome Gutscher Architektur + Krebs und Herde Landschaftsarchitektur + Schnetzer Puskas Ingenieure

3. Rang: walkie talkie
Studio Burkhardt + Lucas Michael Architektur + Umland Landschaftsarchitektur + Pirmin Jung Ingenieure

Die Ergebnisse von diesem inspirierenden einjährigen Prozess haben wir im Januar 2023 mit einer Vernissage und der Ausstellung gefeiert. Der tolle Abend in der Markthalle war voller positiver Rückmeldungen und Impulse für den weiteren Prozess.

In dem Rahmen fand auch der Echoraum vom Siegerprojekt statt. Die Schwerpunkte und Ideen des Entwurfs wurden von den Architektenteam anhand von Plänen und Visualisierungen erläutert. Rund 50 Interessierte und Genossenschafter:innen von Zimmerfrei und Gewona Nord-West haben die Gelegenheit genutzt, um Ihre Eindrücke im anschließenden Workshop untereinander auszutauschen.

Generalversammlung

Am 01. Juni 2022 fand die achte Generalversammlung der Wohngenossenschaft Zimmerfrei in der Lobby der StadtErle statt. Nach der offiziellen Begrüssung durch die Präsidentin Vedrana Zalac wurden folgende Traktanden behandelt:

> Wahl der StimmenzählerInnen
> Genehmigung Protokoll GV 2021
> Genehmigung des Jahresberichts 2021
> Abnahme der Jahresrechnung und Präsentation des Berichts der Revisionsstelle 2021
> Genehmigung Budget 2023
> Wiederwahl des Vorstands: Judith Cann, Steven Cann, Lars Uellendahl, Vedrana Zalac
> Themen im Vorstand: Projekt Walke, Organisationsentwicklung
> Diverses

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

Kommentar zur Jahresrechnung 2021

Bilanz

Ende 2022 war die Liegenschaft StadtErle ca. Fr. 12'151'000 wert. Es wurde eine weitere Abschreibung von ca. Fr. 248'000 getätigt. Amortisiert wurde hingegen nur das vertragliche Minimum, um liquide Mittel für die Planung des zweiten Projekts der Genossenschaft «Walke» sicherzustellen. Zuletzt konnte die Darlehenssumme (inkl. Darlehensverträge und Darlehenskasse) um ca. Fr. 411'000 erhöht werden. Die liquiden

Mittel konnten so um insgesamt ca. Fr. 503‘000 erhöht werden. Die ca. Fr. 241'000 Planungskosten des Projekts «Walke» erscheinen als «Anlage im Bau». Um künftige Sanierungen der StadtErle zu finanzieren, wurde Fr. 50‘000 in den Erneuerungsfonds einbezahlt.

Erfolgsrechnung

Auch 2022 hat es dank der Arbeit der Vermietungskommission und der BewohnerInnen der Gross-WG kaum Leerstandskosten gegeben. Die Mieteinnahmen betrugen wie im Jahr zuvor ca. Fr. 711'000. Das Gästezimmer wurde coronabedingt nicht intensiv genutzt, konnte jedoch immerhin ca. zwei Dritteln seiner Kosten decken.
Die Kosten der Genossenschaft waren niedriger als im Jahr 2021 aber aus den folgenden Gründen etwas höher als budgetiert:

- Die Unterhaltskosten waren insbesondere durch die neuen Storen auf der Dachterrasse (ca. Fr. 15'000), die Massnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes innerhalb der Wohnungen (ca. Fr. 10'000) und die Reparaturen der schweren Schiebetür in der Lobby (ca. Fr. 5'000) höher als budgetiert. Die Unterhaltskosten waren dennoch ca. Fr. 9'000 niedriger als im Jahr 2021.
- Der Finanzaufwand war aufgrund der neuen Darlehen für das Projekt «Walke» ca. Fr. 11'000 höher als im Jahr 2021.

Der Gewinn von ca. Fr. 108'000 war ca. Fr. 30'000 höher als im Jahr 2021. Der Gewinn hat die Einzahlung von Fr. 50'000 in den Erneuerungsfonds finanziert. Diese Einzahlung erscheint im Kanton Basel-Stadt nicht in der Erfolgsrechnung.
Die wichtigsten jährlichen Kosten waren wie gewohnt die Abschreibungskosten (Fr. 247'000) und der Finanzaufwand (Fr. 169'000). Die Laubenversammlung (Mieterversammlung) hat im Jahr 2022 ca. Fr. 7'000 ausgegeben, insbesondere für das Fest zum fünfjährigen Geburtstag der «StadtErle».

Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel

BILANZEN AUF DEN 31. DEZEMBER 2022 UND 2021

	31. Dezember 2022		31. Dezember 2021	
	CHF	**CHF**	CHF	CHF
AKTIVEN				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel				
Kasse	1'162.20		355.45	
Banken	2'280'419.87		2'109'273.23	
Bank Erneuerungsfonds	244'916.90	**2'526'498.97**	194'941.80	2'304'570.48
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen				
Mieterdebitoren		**55.74**		391.00
Andere kurzfristige Forderungen				
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	0.00		0.00	
Gegenüber Dritten	286'746.25		0.00	
Heiz- und Nebenkosten	105'517.45	**392'263.70**	110'921.00	110'921.00
Aktive Rechnungsabgrenzung		**0.00**		0.00
Total Umlaufvermögen		**2'918'818.41**		2'415'882.48
Anlagevermögen				
Finanzanlagen				
Wertschriften	5'990.00	**5'990.00**	5'990.00	5'990.00
Immobile Sachanlagen				
Anlage im Bau	241'287.45			
Liegenschaften	13'464'931.44		13'464'931.44	
Wertberichtigung Liegenschaften	-1'314'315.44	**12'391'903.45**	-1'066'343.44	12'398'588.00
Total Anlagevermögen		**12'397'893.45**		12'404'578.00
TOTAL AKTIVEN		**15'316'711.86**		14'820'460.48

Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel

BILANZEN AUF DEN 31. DEZEMBER 2022 UND 2021

	31. Dezember 2022		31. Dezember 2021	
	CHF	**CHF**	CHF	CHF
PASSIVEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Gegenüber Dritten		**32'054.40**		18'636.50
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten				
Rückzahlbare Anteilscheine	3'000.00		0.00	
Mietervorauszahlungen	55'374.60		61'193.90	
Akonto Heiz- und Nebenkosten	103'395.70		104'106.00	
Übrige Verbindlichkeiten	0.00	**161'770.30**	0.00	165'299.90
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		**7'900.00**		5'000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		**283'544.70**		270'756.40
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken	5'205'000.00		5'205'000.00	
Darlehen	7'968'180.60	**13'173'180.60**	7'557'058.65	12'762'058.65
Solidaritätsfonds		**31'977.55**		22'685.55
Total langfristiges Fremdkapital		**13'205'158.15**		12'784'744.20
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital		**1'419'362.94**		1'463'850.00
Gesetzliche Gewinnreserve		**16'500.00**		12'500.00
Freiwillige Gewinnreserven		**0.00**		0.00
Bilanzgewinn				
Bilanzgewinn Vorjahr	284'609.88		211'340.30	
Jahresgewinn	**107'536.19**	**392'146.07**	**77'269.58**	288'609.88
Total Eigenkapital		**1'828'009.01**		1'764'959.88
TOTAL PASSIVEN		**15'316'711.86**		14'820'460.48

Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel

ERFOLGSSRECHNUNGEN FÜR 2022 UND 2021

	2022		2021	
	CHF	**CHF**	CHF	CHF
ERTRAG				
Betriebsertrag				
Liegenschaftsertrag	711'425.08		710'294.89	
Leerstände	-333.00		0.00	
Diverse Erträge	2'199.22	**713'291.30**	3'020.00	713'314.89
TOTAL ERTRAG		**713'291.30**		713'314.89
AUFWAND				
Liegenschaftsunterhalt				
Unterhalt Gebäude und vermitete Räume	62'134.91		70'867.55	
Unterhalt Umgebung	4'820.55		8'476.80	
Unterhalt Gemeinschaftsräume	5'494.05		301.50	
Betriebskosten Laubenversammlung	6'903.75		1'631.80	
Übrige Betriebskosten	0.00	**79'353.26**	0.00	81'277.65
Verwaltungsaufwand				
Personalaufwand	16'012.95		18'874.65	
Revisionskosten/ GV	2'114.00		2'014.00	
Versicherungen und Gebühren	7'809.95		7'778.85	
Beratung- u.Verwaltungskosten	11'308.50		11'308.50	
Übriger Verwaltungsaufwand	4'302.10		2'234.40	
Planungskosten	0.00	**41'547.50**	36'926.17	79'136.57
Abschreibungen				
Liegenschaften		**247'972.00**		253'032.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		**344'418.54**		299'868.67
Finanzertrag	0.00		0.00	
Baurechtszinsen	39'546.00		39'546.00	
Finanzaufwand	169'036.35	**208'582.35**	157'790.74	197'336.74
Ausserordentlicher Ertrag	0.00		0.00	
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	**0.00**	0.00	0.00
Jahres-Gewinn/Verlust vor Steuern		**135'836.19**		102'531.93
Steuern		**28'300.00**		25'262.35
Jahresgewinn		**107'536.19**		77'269.58
TOTAL AUFWAND		713'291.30		713'314.89

Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel

ANHANG ZU DEN JAHRESRECHNUNGEN 2022 UND 2021

	31. Dez 22	31. Dez 21
	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	**12'398'588.00**	**12'398'588.00**
Zur Sicherung von		
Hypotheken	**5'205'000.00**	**5'205'000.00**
Darlehen	**7'638'878.65**	**7'638'878.65**
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 2022

	31. Dez 22 CHF	31. Dez 21 CHF
Bilanzgewinn Vorjahr	**284'609.88**	**211'340.30**
Jahresgewinn	**107'536.19**	**77'269.58**
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	392'146.07	288'609.88

Die Verwaltung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	**5'000.00**	4'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	387'146.07	284'609.88
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	392'146.07	288'609.88

WG-Treuhand AG

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

Basel, 22. März 2023

Wohngenossenschaft Zimmerfrei
Goldbachweg 8
4058 Basel

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2022 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 2022 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 Erfolgsverwendung, nicht dem schweizerischen Gesetz und den 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
> Vermietungskomission StadtErle
> Alle DarlehensgeberInnen
> Alle Mitglieder, die zusätzlich freiwillige Anteilsscheine gezeichnet haben
> Team Regioservices, Hauswartung
> Stiftung Habitat
> Wohnbaugenossenschaften Schweiz
> WG-Treuhand AG
> Oxifina AG
> Wohnstadt Basel
> GEWONA Nord-West und die Kollegen aus ARGE Walke
> Planzeit GmbH
> Jurymitglieder aus dem Varianzeverfahren «Walke»