

Bericht der Revisionsstelle

mit
Jahresrechnung per
31. Dezember 2011

der
**Gemeinnützigen Baugenossenschaft
Pratteln (GBP)**
Pratteln

Inhaltsverzeichnis:

Seite:

Revisionsbericht	1
Bilanz	2 + 3
Erfolgsrechnung	4
Anhang	5

Bericht der Revisionsstelle
zur Eingeschränkten Revision an
die Generalversammlung der

Gemeinnützigen Baugenossenschaft Pratteln (GBP), Pratteln.

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Pratteln (GBP), Pratteln, für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

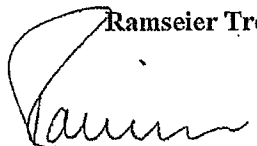
Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

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 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 nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Wir weisen darauf hin, dass die Vorjahresrechnung nicht geprüft wurde.

Pratteln, 16.05.2012



Rolf Ramseier

zugelassener Revisionsexperte

Ramseier Treuhand AG



Christoph Meier

zugelassener Revisionsexperte
(leitender Revisor)

Beilage:

Jahresrechnung

Gemeinnützige Baugenossenschaft Pratteln

Bilanz per	31.12.2011	31.12.2010 ²
	<u>CHF</u>	<u>CHF</u>
<u>AKTIVEN</u>		
Flüssige Mittel	314'902.56	559'104.45
Sonstige kurzfristige Forderungen	480.42	469.84
Ausstehende Mietzinse	852.00	5'450.00
Aktiviertete Nebenkosten	138'724.80	65'101.45
<u>Umlaufvermögen</u>	<u>454'959.78</u>	<u>630'125.74</u>
Beteiligungen	23'501.00	23'501.00
Wohnliegenschaften	8'025'400.00	8'181'500.00
Mobilien	1.00	1.00
<u>Anlagevermögen</u>	<u>8'048'902.00</u>	<u>8'205'002.00</u>
<u>TOTAL AKTIVEN</u>	<u>8'503'861.78</u>	<u>8'835'127.74</u>

Gemeinnützige Baugenossenschaft Pratteln

Bilanz per	31.12.2011	31.12.2010
	CHF	CHF
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	100'252.85	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	39'525.00	0.00
Vorausbezahlte Mietzinse	78'310.00	73'466.00
Akontozahlungen Mieter an Nebenkosten	148'597.50	0.00
<u>kurzfristiges Fremdkapital</u>	<u>366'685.35</u>	<u>73'466.00</u>
langfristige Finanzverbindlichkeiten	5'186'136.85	5'491'762.95
<u>langfristiges Fremdkapital</u>	<u>5'186'136.85</u>	<u>5'491'762.95</u>
<u>Fremdkapital</u>	<u>5'552'822.20</u>	<u>5'565'228.95</u>
Genossenschaftskapital	14'300.00	14'200.00
Ordentlicher Reserve Fonds	79'480.58	78'439.79
Spezieller Reserve Fonds	1'872'259.00	1'872'259.00
Reparatur- und Instandstellungsfonds	985'000.00	1'305'000.00
<u>Eigenkapital</u>	<u>2'951'039.58</u>	<u>3'269'898.79</u>
<u>TOTAL PASSIVEN</u>	<u>8'503'861.78</u>	<u>8'835'127.74</u>

Gemeinnützige Baugenossenschaft Pratteln

4

Erfolgsrechnung

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>CHF</u>	<u>CHF</u>
Mietzinse	1'037'410.00	1'176'806.00
Einnahmen aus Nebenkosten	40'113.00	40'045.00
Finanzertrag	1'388.59	1'362.31
Total Betriebsertrag	1'078'911.59	1'218'213.31
Personalaufwand	-86'693.00	-126'558.05
Baurechtszinsen	-31'083.15	-31'349.20
Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften inkl. Umgebung	-745'330.40	-345'155.54
Versicherungen	-17'134.75	-19'844.30
Abschreibungen Liegenschaften	-156'100.00	-124'500.00
Nebenkosten Liegenschaften	-20'876.70	-87'391.00
Büro- und Verwaltungsaufwand	-23'954.70	-29'536.55
Finanzaufwand	-172'113.70	-180'606.60
Total Betriebsaufwand	-1'253'286.40	-944'941.24
Betriebliches Ergebnis	-174'374.81	273'272.07
Ausserordentlicher + periodenfremder Aufwand	-144'584.40	0.00
Ausserordentlicher + periodenfremder Erfolg	-144'584.40	0.00
Ordentliches Jahresergebnis	-318'959.21	273'272.07
Entnahme (+) / Einlage (-) Reparaturfonds	320'000.00	-115'000.00
Einlage in den ordentlichen Reservefonds	-1'040.79	-8'272.07
Einlage in den speziellen Reservefonds	0.00	-150'000.00
Jahresergebnis	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

Gemeinnützige Baugenossenschaft Pratteln

Anhang zur Jahresrechnung	31.12.2011	5 31.12.2010
	<u>CHF</u>	<u>CHF</u>
Brandversicherungswerte Sachanlagen		
Liegenschaften	23'921'000	23'921'000
Eigentumsbeschränkungen auf Aktiven		
Verpfändete Liegenschaften (Buchwerte)	8'025'355	8'181'500

Stetigkeit in Darstellung und Periodenabgrenzung

Im Berichtsjahr wurden erstmals Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erfasst und die Nebenkostenabgrenzung für die per 31. Dezember laufende Abrechnungsperiode vorgenommen. Die abzurechnenden Nebenkosten der laufenden Abrechnungsperiode sind aktiviert, währenddem diese in der Vergangenheit als Aufwand (diverse Konti) ausgewiesen wurden. Die Akontozahlungen der Mieter an die abzurechnenden Nebenkosten sind erstmals passiv abgegrenzt, währenddem diese in der Vergangenheit teilweise in den Mietzinserträgen enthalten waren und teilweise mit Aufwand verrechnet wurden.

Die Differenzen aus der im Berichtsjahr abgeschlossenen Nebenkostenperiode wurden im ausserordentlichen Erfolg verbucht.

Liegenschaften

Zur Zeit werden einige Baurechtsverträge neu verhandelt. Der Ausgang der Verhandlungen könnte einen Einfluss auf die zukünftig notwendigen Abschreibungen der Liegenschaften im Baurecht haben.



GESCHÄFTSBERICHT 2011

Im 2011 konnten die Geschäfte der GBP an 11 Vorstandssitzungen behandelt werden. Eine Vertretung des Vorstandes hatte im Dezember mit den Hauswarts - Ehepaaren ein Treffen um einerseits hängige Fragen zu diskutieren und andererseits für die geleistete Arbeit zu danken.

Genossenschafts-Mitglieder

Erfreulicherweise konnten wir mit Frau Luzia Comment eine neue Person als Genossenschafterin der GBP gewinnen. Die GBP hat somit 51 Personen und die Sozialhilfebehörde als Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit total 143 Anteilscheinen.

Weitere Personen mit Interesse am Geschehen der GBP sind jederzeit gerne willkommen.

Mietwesen

Im Jahr 2011 haben folgende Mieterwechsel stattgefunden:

Vogelmattstr. 12	1	3 – Zimmerwohnung
8 und 10	2	4 - Zimmerwohnungen
St. Jakobstr. 52 und 54	2	3 – Zimmerwohnungen
52 und 56	2	4 - Zimmerwohnungen
Baslerstr. 61	1	3 ½ – Zimmerwohnung
63	2	3 ½ - u. 5 ½ - Zi.wohnung.
Joh. Martinstr. 2	1	Garage
Tramstr. 3	1	2 ½ - Zimmerwohnung

Verschiedene Unterhaltsarbeiten

Die wesentlichsten im 2010 erledigten Arbeiten waren:

- Schäden an den Wärmespeichern und Wärmetauschern an der Vogelmattstrasse 4, St. Jakobstrasse 50, 52, 58 und 60 konnten nicht mehr repariert werden und mussten

deshalb ersetzt werden.

- Im Haus Kirschgartenstrasse wurden die Dachaufbauten saniert.
- Verschiedene Wohnungen mussten gegen Schimmel behandelt und die betroffenen Zimmer neu gestrichen werden.
- Einige defekte Parkettböden mussten bei Wohnungswechseln geflickt werden. Wo dies nicht mehr möglich war, sind aus Kostengründen Laminatböden verlegt worden.
- Weitere Arbeiten wurden wo notwendig ausgeführt, um die Wohnungen nach Kündigungen weitervermieten zu können. Dies immer unter dem Blickwinkel der anstehenden Sanierung.

Neue Küchen Johann Martinstrasse 2

Wie geplant wurden im Haus Johann Martinstrasse 2 zwölf neue Küchen eingebaut. Die Arbeiten wurden Ende September 2011 zu aller Zufriedenheit beendet. Der budgetierte Aufwand von Fr. 250'000 wurde erfreulicherweise leicht unterschritten.

Umgestaltung und Sanierung der Liegenschaften „Vogelmatt“

Aus dem Ideenwettbewerb hat der Vorstand von acht eingegangenen Vorschlägen drei im Detail begutachtet. Schliesslich hat sich der Vorstand für die Varianten der Architektengemeinschaft Brandenberger/Waldner entschieden. Die Finanzierung dieser Sanierungen ist mit der Bank diskutiert worden und wurde als realistisch beurteilt. An einer ausserordentlichen Generalversammlung wurden die Projektvarianten und der Planungskredit genehmigt. Zur Finanzierung müssen der Bank aktuelle Baurechtsverträge und ein Finanzierungsplan vorgelegt werden. Die Gemeinde Pratteln ist für die sieben Wohnhäuser der GBP im Gebiet Vogelmatt Baurechtsgeber.

Erste Gespräche mit der Gemeinde Pratteln haben ergeben, dass sie sich nicht finanziell am Bau einer Einstellhalle beteiligt. Grundsätzlich begrüsst der Gemeinderat aber die Arbeit der GBP. Weitere Verhandlungen werden zeigen, wie sich die GBP mit den Vorstellungen der Gemeinde über einen zukünftigen Baurechtszins einigen kann.

Damit die Wohnungen gemäss dem in den Statuten definierten Zweck der GBP weiterhin vermietet werden können, ist die GBP auf eine moderate Anpassung des Baurechtszinses angewiesen. Schlussendlich wird der Einwohnerrat sich zum Vorschlag des Gemeinderates äussern müssen. Dieser ungeahnte Prozess hat Verzögerungen im Projekt zur Folge, so dass aus heutiger Sicht mit der Sanierung eines ersten Baus ca. im Mai 2013 begonnen werden kann.

Externe Revision

Verschiedene Abklärungen haben gezeigt, dass für die GBP eine eingeschränkte Revision durch eine externe Revisionsgesellschaft die beste Lösung ist. Aufgrund von einigen Offerten hat der Vorstand als Revisionsgesellschaft die Firma Ramseier Treuhand

deshalb ersetzt werden.

- Im Haus Kirschgartenstrasse wurden die Dachaufbauten saniert.
- Verschiedene Wohnungen mussten gegen Schimmel behandelt und die betroffenen Zimmer neu gestrichen werden.
- Einige defekte Parkettböden mussten bei Wohnungswechseln geflickt werden. Wo dies nicht mehr möglich war, sind aus Kostengründen Laminatböden verlegt worden.
- Weitere Arbeiten wurden wo notwendig ausgeführt, um die Wohnungen nach Kündigungen weitervermieten zu können. Dies immer unter dem Blickwinkel der anstehenden Sanierung.

Neue Küchen Johann Martinstrasse 2

Wie geplant wurden im Haus Johann Martinstrasse 2 zwölf neue Küchen eingebaut. Die Arbeiten wurden Ende September 2011 zu aller Zufriedenheit beendet. Der budgetierte Aufwand von Fr. 250'000 wurde erfreulicherweise leicht unterschritten.

Umgestaltung und Sanierung der Liegenschaften „Vogelmatt“

Aus dem Ideenwettbewerb hat der Vorstand von acht eingegangenen Vorschlägen drei im Detail begutachtet. Schliesslich hat sich der Vorstand für die Varianten der Architektengemeinschaft Brandenberger/Waldner entschieden. Die Finanzierung dieser Sanierungen ist mit der Bank diskutiert worden und wurde als realistisch beurteilt. An einer ausserordentlichen Generalversammlung wurden die Projektvarianten und der Planungskredit genehmigt. Zur Finanzierung müssen der Bank aktuelle Baurechtsverträge und ein Finanzierungsplan vorgelegt werden. Die Gemeinde Pratteln ist für die sieben Wohnhäuser der GBP im Gebiet Vogelmatt Baurechtgeber.

Erste Gespräche mit der Gemeinde Pratteln haben ergeben, dass sie sich nicht finanziell am Bau einer Einstellhalle beteiligt. Grundsätzlich begrüsst der Gemeinderat aber die Arbeit der GBP. Weitere Verhandlungen werden zeigen, wie sich die GBP mit den Vorstellungen der Gemeinde über einen zukünftigen Baurechtszins einigen kann.

Damit die Wohnungen gemäss dem in den Statuten definierten Zweck der GBP weiterhin vermietet werden können, ist die GBP auf eine moderate Anpassung des Baurechtszinses angewiesen. Schlussendlich wird der Einwohnerrat sich zum Vorschlag des Gemeinderates äussern müssen. Dieser ungeahnte Prozess hat Verzögerungen im Projekt zur Folge, so dass aus heutiger Sicht mit der Sanierung eines ersten Baus ca. im Mai 2013 begonnen werden kann.

Externe Revision

Verschiedene Abklärungen haben gezeigt, dass für die GBP eine eingeschränkte Revision durch eine externe Revisionsgesellschaft die beste Lösung ist. Aufgrund von einigen Offerten hat der Vorstand als Revisionsgesellschaft die Firma Ramseier Treuhand

AG vorgeschlagen, welche die ausserordentliche Generalversammlung im November 2011 gewählt hat. Somit kann nun die Rechnung 2011 erstmals als eingeschränkte Revision von einer externen Stelle durchgeführt werden. Das Vorgehen ist damit wieder rechtskonform. Diese Änderung hatte eine Revision der Statuten an die aktuelle Gesetzgebung zur Folge.

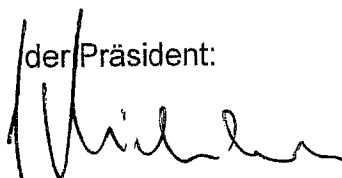
Organisation und Entschädigung des Vorstandes

Entsprechend der Vorgaben in den neuen Pflichtenheften ist der Aufwand für die einzelnen Aufgaben neu definiert worden. Die Entschädigung des Vorstandes wurde angepasst, nachdem er während der letzten 15 Jahre gleich geblieben war. Ein Vergleich mit einer anderen Genossenschaft hat gezeigt, dass der Gesamtaufwand für die Vorstandsarbeit immer noch wesentlich tiefer ist. Somit ist die gemeinnützige Arbeit des Vorstandes weiterhin gegeben. Die Generalversammlung im 2011 hat davon Kenntnis genommen.

Die Umstellung zur externen Revision und die Mehrarbeit durch das Sanierungsprojekt Vogelmann haben die Vorstandsarbeit stark belastet. Ich danke allen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand für ihren Einsatz, aber auch Viktor Blank für die wertvolle Unterstützung im vergangenen Jahr.

Juni 2012

der Präsident:



Jörg Rickenbacher