BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIA ZUG

2021

GESCHÄFTSBERICHT

VORSTAND UND REVISIONSSTELLE

VORSTAND

Niederberger Peter
Präsident
Zugerbergstrasse 58, 6300 Zug

Risi Markus
Vizepräsident
Angelgasse 4, 6317 Oberwil

Schnieper Hansruedi
Finanzchef
Waldhofstrasse 11, 6314 Unterägeri

Langenegger Paul
Verwalter
Huebweid 4, 6340 Baar

Iten Ernst
Verwalter
Riedpark 17, 6300 Zug

Müller Peter
Verwalter
Weinberghöhe 16, 6340 Baar

REVISIONSSTELLE

Zensor Revisions AG
Chamerstrasse 172, 6300 Zug

GESCHÄFTSSITZ

Alpenstrasse 11
6302 Zug
Telefon 041 710 08 73

ÖFFNUNGSZEITEN

Dienstag 08 – 11 : 30 Uhr
Donnerstag 08 – 11 : 30 Uhr

Geschäftsstellenleiterin: Josefine Ziegler
E-Mail: info@familia-zug.ch
Homepage: www.familia-zug.ch

EINLADUNG

zur ordentlichen Generalversammlung für das
64. Geschäftsjahr auf Donnerstag, 12. Mai 2022,
19.00 Uhr, im Burgbachsaal, Dorfstrasse 12, in Zug

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Generalversammlung vom 25. Mai 2021
3. Jahresbericht 2021
4. Jahresrechnung 2021 und Bericht der Revisionsstelle
5. Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns
7. Verschiedenes

Der Stimmausweis wird vor Beginn der Generalversammlung ausgehändigt. Es wird um rechtzeitiges Erscheinen ersucht.

Die Einladung zur Generalversammlung geht an alle Mitglieder der Baugenossenschaft Familia Zug. Der Vorstand freut sich, wenn Sie Ihr Interesse durch Ihre Teilnahme an der Generalversammlung bekunden.

Im Anschluss an die Generalversammlung sind Sie zu einem Imbiss eingeladen. Bitte beachten Sie den neuen Versammlungsort.

JAHRESBERICHT 2021

Sehr geehrte Damen und Herren Genossenschafter

Die Generalversammlungen 2020 und 2021 mussten coronabedingt auf schriftlichem Weg durchgeführt werden. Nun scheint die Pandemie überwunden und es besteht Hoffnung, dass unsere Generalversammlung am 12. Mai 2022 effektiv durchgeführt werden kann. An den schriftlichen Abstimmungen der beiden Vorjahre beteiligten sich im ersten Jahr 43.79 Prozent der Stimmberechtigten, im zweiten Jahr bereits 52.64 Prozent. Trotz steigender Stimmbeteiligung ist der Vorstand der Baugenossenschaft Familia Zug froh, wenn er die diesjährige Generalversammlung wieder im gewohnten Rahmen als Präsenzveranstaltung durchführen und wenn er den persönlichen Austausch mit Mieterinnen und Mietern, Genossenschafterinnen und Genossenschaftern und mit den geladenen Gästen pflegen kann.

Das Interesse an unserer Baugenossenschaft hat trotz Corona keinen Einbruch erlitten, ganz im Gegenteil. Das Genossenschaftskapital hat sich im Jahr 2020 um CHF 117'800.00 erhöht. Einzahlungen von CHF 152'800.00 standen Auszahlungen von CHF 35'000.00 gegenüber, wobei die Neuzugänge vor allem auf die neuen Mieter am Ibelweg zurückzuführen sind. Im Jahr 2021 ist das Anteilscheinkapital nochmals um CHF 46'200.00 angewachsen, sodass es per 31. Dezember 2021 die stolze Summe von CHF 2'434'500.00 erreicht hat.

In baulicher Hinsicht gibt es leider (noch) nichts Positives zu berichten, weder hinsichtlich des Areals Steinlager, noch hinsichtlich der Liegenschaft Zugerbergstrasse 6–10, noch hinsichtlich des geplanten Bauvorhabens in der Gartenstadt. Bei den Projektstandorten Steinlager und Zugerbergstrasse liegt der Ball derzeit bei der Stadt, sei es, dass ein neuer Masterplan erarbeitet werden soll (Steinlager), sei es, dass die Zuger Wohnbaugenossenschaften auf die Abgabe eines Baurechts (Zugerbergstrasse 6–10) respektive auf eine entsprechende Ausschreibung durch die Stadt Zug warten müssen. In der Gartenstadt plant bekanntlich die Gebäudeversicherung Zug gemeinsam mit der Baugenossenschaft Familia Zug eine Arealbebauung, was für uns ein Ersatz weiterer Altbauten durch moderne und zeitgemässe Ersatzneubauten bedeuten würde. Während vor Jahresfrist noch darauf gehofft werden konnte, dass der Rechtsweg nicht ausgeschöpft und alsbald mit der Ausführungsplanung begonnen werden könnte, wurde diese Hoffnung im Sommer 2021 jäh zunichte gemacht. Nachdem der Stadtrat von Zug bereits am 19. Mai 2020 die Baubewilligung für Ersatzneubauten erteilt und den Baulinienplan Hertistrasse genehmigt hatte und nachdem der Regierungsrat des Kantons Zug mit Beschwerdeentscheiden vom 6. Juli 2021 sowohl die Baubewilligung als auch den Festsetzungsbeschluss des Stadtrats geschützt hatte, rief eine einzige Anwohnerin wider Erwarten das Verwaltungsgericht des Kantons Zug an, sodass bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht definitiv über die mögliche Realisierung der geplanten Ersatzneubauten in der Gartenstadt entschieden ist. Etwas verwirrlich ist der Umstand, dass die betroffene Anwohnerin als einzig verbliebene Beschwerdeführerin unter dem Titel «Präsidentin des Vereins Pro Gartenstadt» gegenüber dem Verwaltungsgericht auftritt, während dem Verein selbst die Einsprache- und damit die Beschwerdelegitimation abgesprochen worden war. Von «pro Gartenstadt» kann keine Rede sein, richten sich die Beschwerden der Vereinspräsidentin doch faktisch gerade «contra Gartenstadt», d.h. gegen die Erstellung zeitgemässer Ersatzneubauten und gegen den gemeinnützigen Wohnungsbau. Es bleibt zu hoffen, dass letztlich nicht auch noch das Bundesgericht angerufen wird .... Erfolgversprechender scheint derzeit ein Ausweichen auf Nachbargemeinden, so wie dies der Vorstand bereits im letztjährigen Geschäftsbericht in Aussicht gestellt hat. Im «Eichholz» in der Gemeinde Steinhausen beabsichtigt der Kanton Zug die Realisierung einer Wohnüberbauung, wovon zwei Drittel nach den Richtlinien des Wohnraumförderungsgesetzes geplant und als preisgünstige Wohnungen vermietet werden sollen. Wir haben bereits unser grosses Interesse als potentielle Baurechtsnehmerin bei der kantonalen Fachstelle Landerwerb/Immobiliengeschäfte angemeldet. Eine Ausschreibung ist auch hier pendent.

Die beiden Corona-Jahre 2020 und 2021 mit «Homeoffice-Pflicht» und beschränkten Ausgehmöglichkeiten haben bewusst werden lassen, welch grosser Stellenwert den eigenen vier Wänden beizumessen ist. Dieser Wert ist besonders hoch, wenn sich die Wohnung in einem ruhigen Quartier, in der Nähe attraktiver Sport- und Freizeitangebote, in der Nähe von Erholungsgebieten wie Zugersee und Lorze und letztlich auch noch in Zentrumsnähe befindet. Einige fotografische Impressionen bereichern den vorliegenden Geschäftsbericht. Dem Vorstand der Baugenossenschaft Familia Zug ist es ein grosses Anliegen, den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern nicht nur preisgünstige Wohnungen, vor allem für Familien, zur Verfügung zu stellen, wie es dem Zweckartikel der Statuten entspricht. Der Vorstand ist auch bestrebt, attraktive und zeitgemässe Wohnungen, welche dem Stand der Technik und dem Komfort der Gegenwart entsprechen, anbieten zu können. Dieses Ziel kann einerseits durch einen ordentlichen Unterhalt der Liegenschaften, andererseits natürlich durch Neubauten oder – wie das Beispiel Ibelweg gezeigt hat – durch Ersatzneubauten erreicht werden. Opposition hiergegen ist eher unverständlich.

Coronabedingt traf sich der Vorstand im abgelaufenen Geschäftsjahr so wenig wie möglich, um die Geschäfte der Baugenossenschaft beraten und abarbeiten zu können. Die Januarsitzung fand nochmals per Skype statt, anschliessend wurde auf grössere Sitzungszimmer ausgewichen, sodass die bundesrätlichen Abstands- und Hygienevorschriften jederzeit eingehalten werden konnten. Peter Müller gebührt an dieser Stelle ein besonderer Dank für seine technische Unterstützung während der Coronaphase und Paul Langenegger ein besonderer Dank für die mehrfach gewährte Gastfreundschaft in den Räumlichkeiten der International School ISZL in Baar/Walterswil. Tiefpunkt des Vorstandsgeschehens war die Schweigeminute in Erinnerung an Adolf Schmidli-Iten, welcher am 8. April 2021 verstorben ist. Mit Dölf Schmidli verstarb das letzte noch lebende Gründungsmitglied unserer Baugenossenschaft. Als erfreulicher Contrapunkt ist das positive Echo auf die Abgabe eines «Pro Zug»-Gutscheins im Wert von je CHF 50.00 pro Genossenschafter zu werten. Dieser Bonus vermochte ein wenig über den Ausfall des jeweils recht gemütlichen Teils der Generalversammlung hinweg zu trösten.

BERICHT AUS DEN LIEGENSCHAFTEN

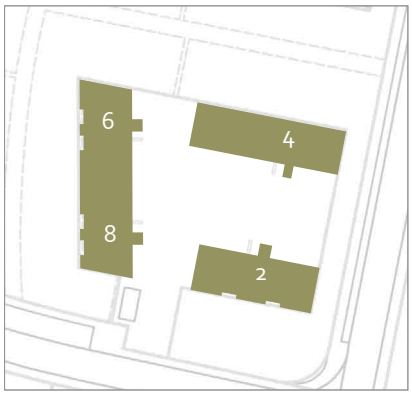
Ibelweg 7–9
Bei den Neubauten am Ibelweg vermochte die Heizung im ersten Winter nicht zu überzeugen. Anfang 2021 mussten alle Einstellungen vollständig neu programmiert und diverse kleinere Mängel behoben werden. Sodann wurden bei beiden Häusern nachträglich Wasserenthärtungsanlagen eingebaut, um der Gefahr einer Verkalkung vorzubeugen, was zusätzliche Baukosten in der Höhe von CHF 15'000.00 verursachte. Eine ungenügende Kanalisation beim Haus 9 beschäftigten Mieter, Verwalter und sogar Juristen während des ganzen Jahres. Erst kurz vor Weihnachten konnte die mutmassliche Ursache – ein zu stark verwinkeltes Rohr – gefunden und eine neue Rohrführung verbaut werden. Es bleibt zu hoffen, dass es damit sein Bewenden hat und dass auch die weiteren, eher untergeordneten «Kinderkrankheiten» der Neubauten noch auskuriert werden können.

Die Bauabrechnung konnte definitiv und erfreulicherweise unter dem Kostenvoranschlag abgeschlossen werden. Das anhaltend tiefe Zinsniveau und die erfreuliche Baukostenabrechnung ermöglichten es, die Neumieter an den tieferen Kosten partizipieren zu lassen und ihnen eine entsprechende Mietzinsreduktion weitergeben zu können.

General-Guisan-Strasse 31–37
Im Haus General-Guisan-Strasse 33 war ein Wasserschaden zu beheben, wobei die Eruierung der Ursache mit etwelchen Umtrieben verbunden war.

St. Johannes-Strasse 12–18
Bei der Liegenschaft St. Johannes-Strasse 14 führte eine undichte Wasseruhr zu einem kleineren Wasserschaden in einer Wohnung und letztlich zum Ausbau der Wasseruhren in allen Wohnungen. Sie stellten ein beträchtliches Gefahrenpotential dar, brachten jedoch keinen Nutzen. Bei allen Häusern wurden die Feuerlöscher ersetzt. Alte Velos in und um die Liegenschaften wurden im Rahmen einer sog. Entrümpelungsaktion fachgerecht entsorgt. Anlässlich der ordentlichen Dachkontrolle wurde das Fehlen eines Dachhutes samt Innenisolation festgestellt und der Mangel behoben. Die teilweise morsch gewordenen Sitzbänkli im Aussenbereich wurden durch neue ersetzt.

Aabachstrasse 33, Hertistrasse 57–59
In zwei der drei Mehrfamilienhäuser gab die Treppenhausreinigung Konfliktstoff ab. Die Mieter wurden auf die Hausordnung hingewiesen, vor allem aber auch darauf, dass eine Treppenhausreinigung durch Dritte mit Kosten und konsequenterweise mit höheren Nebenkosten verbunden wäre.



Eichwaldstrasse 2–8
Nach starken Niederschlägen ist es zu einem Wassereintritt im Keller des Hauses Eichwaldstrasse 4 gekommen; relevanter Schaden konnte glücklicherweise vermieden und die Ursache behoben werden. Bei einem anderen Wassereintritt in einer Wohnung konnte die Ursache demgegenüber noch nicht festgestellt werden; es braucht hier eine längere Beobachtungsphase. Ein weiterer Wassereintritt betraf den Trocknungsraum im UG. Leider mussten bei der Gummiabdeckung des Kinderspielplatzes mutwillige Beschädigungen festgestellt werden.

Der Vorstand beabsichtigt, die Liegenschaft Eichwaldstrasse 2–8 mit einer Photovoltaikanlage auszustatten. Parallel dazu sollen auf den Dächern aus Sicherheitsgründen Seilanlagen montiert werden. Solche Seilanlagen sind auch in Zusammenhang mit den regelmässig anfallenden Dachunterhaltsarbeiten nötig. Vorschriften der Feuerpolizei und die Suche nach einer geeigneten Leitungsführung vom Dach bis in den Technikraum – idealerweise via Liftschacht – haben allerdings zu erheblichen Verzögerungen geführt. Das Baugesuch konnte erst kurz vor Jahresende eingereicht werden. Mit einem Beginn der Arbeiten ist nicht vor Sommer 2022 zu rechnen und selbstverständlich werden die Mieter rechtzeitig im Voraus über das Projekt informiert.

DANK

Extreme Wetterverhältnisse mit Starkregen, Hagel und Sturmböen werden offenbar immer häufiger. Viele Mieterinnen und Mieter zeigen in solchen Situationen Verantwortungsgefühl und Hilfsbereitschaft. Dafür gebührt ihnen ein besonderer Dank. Ein Dank geht auch an all jene Mieterinnen und Mieter, welche es an der gebotenen Sorgfalt und Rücksichtnahme walten lassen und so zu einem angenehmen Nachbarschaftsverhältnis beitragen. In meinen Dank eingeschlossen seien die Hauswarte, die Geschäftsstellenleiterin und alle Vorstandsmitglieder. Nur dank ihres unermüdlichen Einsatzes lassen sich auch etwas schwierigere Zeiten problemlos meistern. Herzlichen Dank!

Zug, im März 2022

Peter Niederberger
Präsident

UNSER LIEGENSCHAFTENBESTAND

Der Wohnungs- und Liegenschaftenbestand besteht per 31.12.2021 aus 171 Einheiten:

Liegenschaft **Ibelweg 7–9** (Baujahr 2020)	4 x 2 ½-Zimmer-Wohnung 5 x 3 ½-Zimmer-Wohnung 9 x 4 ½-Zimmer-Wohnung 1 x 5 ½-Zimmer-Wohnung
Liegenschaft **General-Guisan-Strasse 31–37** (Baujahr 1963, Dachaufbauten 1985, Innenrenovation 1996, Einstellhalle 2000)	6 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen 24 x 4 ½-Zimmer-Wohnungen 8 x 5 ½-Zimmer-Wohnungen
Liegenschaft **St. Johannes-Strasse 12–18** (Baujahr 1967, Aussenrenovation 1986, Innenrenovation 1994, Liftanbauten 2003)	10 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen 20 x 4 ½-Zimmer-Wohnungen 10 x 5 ½-Zimmer-Wohnungen
Liegenschaft **Aabachstrasse 33,** **Hertistrasse 57–59** (Baujahr 1960, Erwerb 1994; Renovation und Dachaufbauten 1995)	9 x 3-Zimmer-Wohnungen 3 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen 9 x 4-Zimmer-Wohnungen
Liegenschaft **Eichwaldstrasse 2–8** (Baujahr 2004)	7 x 2 ½-Zimmer-Wohnungen 10 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen 19 x 4 ½-Zimmer-Wohnungen 17 x 5 ½-Zimmer-Wohnungen

MIRELA KODRAJ UND JESSICA KUKELI

BERICHT ZUR JAHRESRECHNUNG 2021

Die Jahresrechnung 2021 schliesst mit einem erfreulichen Gewinn von CHF 577'089 (Vorjahr CHF 429'236) ab. Die finanzielle Lage der Baugenossenschaft Familia Zug hat sich weiterhin sehr gut entwickelt und darf als äusserst gesund bezeichnet werden. Der Vorstand wird sich auch in Zukunft dafür einsetzen, dass dies so bleiben wird.

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2021

Bei den Aktiven nahm die Liquidität in Form von Bankguthaben um CHF 212'414 zu und betrug per 31. Dezember 2021 CHF 1'472'831. Das Guthaben gegenüber dem Kanton Zug (Mietzuschuss) hat sich im Berichtsjahr um CHF 6'898 auf CHF 41'056 verringert. Der Grund liegt in den finanziellen Verhältnissen der Mieter. Beim Vorrat handelt es sich um den Heizölbestand, welcher mit CHF 33'189 zu Buche steht. Nach den steuerlich zulässigen Abschreibungen stehen unsere Liegenschaften mit CHF 30'959'235 in der Bilanz.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten bei den Passiven betrugen per 31. Dezember 2021 CHF 35'983 (Vorjahr CHF 365'206). Im Jahre 2020 waren einige grössere Rechnungen für den Neubau Ibelweg enthalten, was den grossen Unterschied ausmacht. Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in der Höhe von CHF 244'026 beinhalten vor allem Mietvorauszahlungen für den Monat Januar 2022. Die Passiven Rechnungsabgrenzungen betrugen CHF 110'000 (Vorjahr CHF 99'954). Die Steuerrückstellung in der Höhe von CHF 84'000 ist in dieser Position enthalten. Die langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten von insgesamt CHF 21'700'000 beinhalten die Hypotheken auf unseren Liegenschaften. Die Renovationsrückstellungen können jährlich gemäss Vereinbarung mit der Steuerverwaltung des Kantons Zug erhöht werden. Im Berichtsjahr konnten neue Rückstellungen in der Höhe von CHF 613'460 gebildet werden, so dass gesamthaft diese nun CHF 4'006'631 betragen.

Das Genossenschaftskapital hat sich im 2021 bei CHF 65'700 Neuzugängen und CHF 19'500 Rückzahlungen um CHF 46'200 auf neu CHF 2'434'500 erhöht.

Die Bilanz weist ein Eigenkapital von CHF 6'447'536 (vor Gewinnverwendung) aus. Dieses beträgt 19.81 % im Verhältnis zur Bilanzsumme. Demzufolge beträgt das Fremdkapital 80.19 % (CHF 26'096'640).

ERTRÄGE

Die Mietzinseinnahmen aller Liegenschaften von CHF 2'975'199 sind gegenüber dem Vorjahr um CHF 296'291 höher ausgefallen, was im Wesentlich darauf zurückzuführen ist, dass die Wohnungen am Ibelweg im 2021 erstmals ganzjährig vermietet werden konnten. Die Beiträge des Kantons im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes sind bei den Mietzinseinnahmen enthalten und betreffen Mieter an der Eichwaldstrasse und am Ibelweg.

AUFWENDUNGEN

Die Hypothekar- und Baurechtszinsen stehen mit CHF 421'653 (Vorjahr CHF 387'130) zu Buche. Dabei betrugen die Hypothekarzinsen CHF 206'070 und die Baurechtszinsen CHF 215'583. Die Erhöhung der Hypothekarzinsen ist auf die Konsolidierung des Baukredites beim Ibelweg zurückzuführen. Für die allgemeinen Unterhaltsarbeiten (Wohnungsüberholungen wie Maler-, Schreiner- und Sanitärarbeiten, kleinere Anschaffungen) sind Liegenschaftskosten in der Höhe von CHF 280'861 (Vorjahr CHF 497'922) angefallen. Die Verwaltungskosten betragen im Geschäftsjahr 2021 CHF 256'094 (Vorjahr CHF 312'659). Die höheren Verwaltungskosten im 2020 entstanden durch die vermehrte Verwaltungstätigkeit für den Neubau Ibelweg.

Gestützt auf eine Vereinbarung mit der Steuerverwaltung des Kantons Zug vom 18. Januar 2013 wurden wie folgt Abschreibungen und Rückstellungen auf Liegenschaften vorgenommen: Die Liegenschaften wurden zum steuerlich maximal zulässigen Satz von 2.00 %, berechnet vom

Buchwert, abgeschrieben. Zusätzlich zu diesen Abschreibungen konnte die Genossenschaft jährliche Renovationsrückstellungen ohne besonderen Nachweis von 1.00 %, berechnet vom jeweils aktuellen Gebäudeversicherungswert, bilden. Die gesamte Rückstellung darf allerdings 15.00 % des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigen. Im Berichtsjahr 2021 wurden Renovationsrückstellungen in der Höhe von CHF 613'460 (1 %) gebildet. Abschreibungen konnten in der Höhe von CHF 742'936 (Vorjahr CHF 432'335) vorgenommen werden. Zu berücksichtigen ist hier die Altersentwertung und die generelle Situation auf dem Immobilien-Sektor.

Im Steueraufwand von CHF 84'183 ist die Rückstellung für das Jahr 2021 enthalten.

Unter Berücksichtigung der erwähnten Erträge und Aufwendungen ergibt sich für das Jahr 2021 ein Jahresgewinn von CHF 577'089 (Vorjahr CHF 429'236).

NEBENKOSTEN

Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. In unseren Mietverträgen wird vereinbart, dass die Mieter oder Mieterinnen neben dem Nettomietzins bestimmte Nebenkosten zu bezahlen haben. Was als Nebenkosten ausgeschieden werden darf, ist im Gesetz und in der dazu gehörenden Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen festgehalten. Im 2020 konnten die Nebenkosten für den Ibelweg noch nicht abgerechnet werden. Die Rechnung für den Wärmebezug war noch ausstehend. Deshalb umfassen diese den Zeitraum vom 1. Oktober 2020 bis 31. Dezember 2021.

Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2021 ist nachstehend mit den Totalen wiedergegeben:

	Die Nebenkosten betragen:	Als Akontozahlungen stehen dagegen:	Differenz als Nachbelastung resp. Gutschrift (–) unter den Einnahmen:
IBELWEG	65'376.75	54'754.00	10'622.75
GENERAL-GUISAN-STRASSE	82'281.50	82'315.85	–34.35
ST. JOHANNES-STRASSE	102'098.35	114'327.30	–12'228.95
AABACHSTRASSE/HERTISTRASSE	36'461.60	44'760.00	–8'298.40
EICHWALDSTRASSE	147'625.65	132'165.00	15'460.65
TOTAL	433'843.85	428'322.15	5'521.70

AUSSICHTEN

Im Berichtsjahr waren anhaltend tiefe Zinsen festzustellen.

Mittelfristig ist mit keinem relativen Anstieg des Zinsniveaus zu rechnen, sodass die Nettomieten bis auf Weiteres auf dem heutigen Niveau bestehen bleiben könnten. Allerdings ist infolge der kriegerischen Ereignisse in der Ukraine mit deutlich höheren Nebenkosten zu rechnen. Alleine vom 1. Januar 2022 bis 17. März 2022 sind die Erdölpreise von rund CHF 70.00 auf CHF 110.00 pro Barrel angestiegen.

Der Vorstand schlägt vor, das Anteilscheinkapital unverändert mit 2.308% brutto, respektive mit 1.50% netto, zu verzinsen, womit unsere Baugenossenschaft nach wie vor deutlich über dem Marktüblichen liegt.

Zug, im März 2022

Der Kassier
Hansruedi Schnieper

ANTRAG DES VORSTANDES ÜBER DIE GEWINNVERWENDUNG:

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von CHF 2'663'036 wie folgt zu verwenden:

	2021	2020
Dividende 2.308 % (Vorjahr: 2.308 %)	–54'683	–51'595
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	–30'000	–30'000
Bilanzgewinn nach Gewinnverwendung 31.12	2'578'353	2'085'947

ERFOLGSRECHNUNG 2021

	2021	2020
Mieterträge Wohnliegenschaften	2'975'199	2'678'908
Nebenkosten Wohnliegenschaften	–	369'640
ERTRAG	2'975'199	3'048'548
Hypothekar-/Baurechtszinsen	–421'653	–387'130
Liegenschaftsunterhalt	–280'861	–497'922
Nebenkosten	–	–369'640
Verwaltung	–256'094	–312'659
Bildung Renovationsrückstellungen	–613'460	–542'210
Abschreibungen Liegenschaften	–742'936	–432'335
AUFWAND	–2'315'004	–2'541'896
Projektaufwendungen	–	–15'498
Ausserordentlicher Ertrag	1'227	1'269
Ausserordentlicher Aufwand	–150	–461
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	661'272	491'962
Direkte Steuern	–84'183	–62'726
JAHRESGEWINN	577'089	429'236

BILANZGEWINN

	2021	2020
Bilanzgewinn 1.1.	2'085'947	1'738'306
JAHRESGEWINN	577'089	429'236
ZUR VERFÜGUNG DER GENERALVERSAMMLUNG 31.12.	2'663'036	2'167'542

BILANZ PER 31.12.2021

AKTIVEN

	2021	2020
Flüssige Mittel	1'472'831	1'260'417
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	41'056	47'954
Gegenüber Genossenschaftern	1'430	2'030
Übrige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Genossenschaftern	26'083	–
Vorräte	33'189	9'422
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4'352	13'483
UMLAUFVERMÖGEN	1'578'941	1'333'306
Finanzanlagen		
Wertschriften	6'000	6'000
Sachanlagen		
Immobilie Sachanlagen	30'959'235	31'595'035
ANLAGEVERMÖGEN	30'965'235	31'601'035
AKTIVEN	**32'544'176**	**32'934'341**

PASSIVEN

	2021	2020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen Gegenüber Dritten	35'983	365'206
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Gegenüber Genossenschafter	244'026	218'423
Passive Rechnungsabgrenzungen	110'000	99'954
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	390'009	683'583
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Gegenüber Dritten	21'700'000	22'981'745
Langfristige Rückstellungen	4'006'631	3'393'171
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	25'706'631	26'374'916
FREMDKAPITAL	**26'096'640**	**27'058'499**
Genossenschaftskapital	2'434'500	2'388'300
Gesetzliche Gewinnreserve	350'000	320'000
Freiwillige Gewinnreserve	1'000'000	1'000'000
Bilanzgewinn 1. 1.	2'085'947	1'738'306
Jahresgewinn	577'089	429'236
Bilanzgewinn 31. 12.	2'663'036	2'167'542
EIGENKAPITAL	**6'447'536**	**5'875'842**
PASSIVEN	**32'544'176**	**32'934'341**

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 31. DEZEMBER 2021

1. ALLGEMEIN

Die Baugenossenschaft Familia Zug bezweckt, preislich günstige Wohnungen, vor allem für Familien, zur Verfügung zu stellen. Die Vermietung erfolgt dabei zu Preisen, die eine ständige Werterhaltung der Liegenschaften gewährleisten.

2. GRUNDSÄTZE ÜBER DIE RECHNUNGSLEGUNG

Die Jahresrechnung 2021 wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt.

Ab dem Berichtsjahr 2021 werden die Nebenkosten nicht mehr über die Erfolgsrechnung verbucht.

3. ERKLÄRUNG ZUR ANZAHL VOLLZEITSTELLEN

Die Anzahl der Vollzeitstellen bei der Baugenossenschaft Familia Zug lag im Berichtsjahr durchschnittlich unter 10 (Vorjahr: unter 10).

4. IMMOBILE SACHANLAGEN

Die Liegenschaften werden zum Anschaffungs- bzw. Erstellungswert abzüglich der in den vergangenen Jahren vorgenommen Abschreibungen bilanziert.

Gestützt auf eine Vereinbarung mit der Steuerverwaltung des Kantons Zug vom 18. Januar 2013 werden die Liegenschaften zum steuerlich maximal zulässigen Satz von 2.0 %, berechnet vom Buchwert, abgeschrieben.

Die Liegenschaften Ibelweg 7–9 wurden im Berichts- und Vorjahr neu erstellt und wurden per 1. Oktober 2020 bezogen. Abschreibungen und Rückstellungen wurden für die Zeit nach Bezug berücksichtigt. Die Kosten für die Beseitigung der Altlasten werden über fünf Jahre abgeschrieben.

4. IMMOBILE SACHANLAGEN

LIEGENSCHAFTEN	2021	2020
Land Ibelweg 7–9, Zug	43’714	43’714
Gebäude Ibelweg 7–9, Zug	10’104’000	10’368’000
Land General-Guisanstrasse 31–33, 35–37, Zug	161’320	161’320
Gebäude General-Guisanstrasse 31–33, 35–37, Zug	2’705’200	2’760’000
Gebäude St. Johannesstrasse 12–14, 16–18, Zug	2’194’000	2’239’000
Land Aabachstrasse/Hertistrasse 33, 57 und 59, Zug	2’400’000	2’400’000
Gebäude Aabachstrasse/Hertistrasse 33, 57 und 59, Zug	1	1
Eichwaldstrasse 2–8, Zug	13’351’000	13’623’000
TOTAL	30’959’235	31’595’035

5. HYPOTHEKEN

5.1 ERRICHTETE UND HINTERLEGTE GRUNDPFANDTITEL

ZUSAMMENSETZUNG	2021	2020
Ibelweg 7–9, Zug	3'180'000	3'180'000
General-Guisanstrasse 31–33, 35–37, Zug	8'000'000	8'000'000
St. Johannesstrasse 12–14, 16–18, Zug	4'760'000	4'760'000
Aabachstrasse/Hertistrasse 33, 57 und 59, Zug	3'900'000	3'900'000
Eichwaldstrasse 2–8, Zug	16'425'000	16'425'000
TOTAL	36'265'000	36'265'000

5.2 HYPOTHEKARSCHULDEN

Die Baugenossenschaft Familia Zug hat mit der Zuger Kantonalbank, der UBS AG und der egw (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger) Kreditverträge für Hypotheken abgeschlossen.

ZUSAMMENSETZUNG	2021	2020
Ibelweg 7–9, Zug (Vorjahr: Baukredit)	7'000'000	7'281'745
General-Guisanstrasse 31–33, 35–37, Zug	3'500'000	3'500'000
St. Johannesstrasse 12–14, 16–18, Zug	1'000'000	1'000'000
Aabachstrasse/Hertistrasse 33, 57 und 59, Zug	2'700'000	2'700'000
Eichwaldstrasse 2–8, Zug	7'500'000	8'500'000
TOTAL	21'700'000	22'981'745

6. RENOVATIONSRÜCKSTELLUNG

Zusätzlich zu den Abschreibungen kann die Genossenschaft ab 1. Januar 2014 jährlich Renovationsrückstellungen ohne besonderen Nachweis von 1.0 %, berechnet vom jeweils aktuellen Gebäudeversicherungswert, bilden. Dies gestützt auf das Steuerbuch des Kantons Zug, Erläuterungen zu § 59, Berechnung des Reingewinns, Abschnitt 3.6, Stand Februar 2012. Die gesamte Rückstellung darf 15.0 % des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigen. Im Berichtsjahr wurden Rückstellungen in der Höhe von 1.0 % (Vorjahr: 1.0 %) verbucht.

Der Gebäudeversicherungswert beträgt total CHF 61'346'000 (Vorjahr: CHF 61'346'000). Im Berichtsjahr wurden Renovationsrückstellungen in der Höhe von CHF 613'460 (Vorjahr: CHF 542'210) gemacht.

7. PROJEKTAUFWENDUNGEN

ZUSAMMENSETZUNG	2021	2020
Projekt Gartenstadt, Zug	–	15'498
TOTAL	**–**	**15'498**

8. AUSSERORDENTLICHER ERTRAG

ZUSAMMENSETZUNG	2021	2020
Ausserordentliche Zinseinnahmen	–	1'200
Diverse	1'227	69
TOTAL	**1'227**	**1'269**

ROBIN UND JEROME ZIEGLER

9. AUSSERORDENTLICHER AUFWAND

ZUSAMMENSETZUNG	2021	2020
Diverse	150	461
TOTAL	**150**	**461**

10. STEUERRÜCKSTELLUNG/STEUERN

Die Baugenossenschaft Familia Zug unterliegt der Direkten Bundessteuer sowie den Kantonsund Gemeindesteuern des Kantons Zug. Die aufgrund des Jahresergebnisses 2021 geschuldeten Steuern sind entweder bezahlt oder zurückgestellt. Die Baugenossenschaft Familia Zug ist bis und mit Geschäftsjahr 2020 definitiv veranlagt.

11. BAURECHTSVERTRÄGE

Die Baugenossenschaft Familia hat die nachstehenden Baurechtsverträge mit der Korporation Zug (Grundeigentümerin) abgeschlossen.

11.1 ST. JOHANNESSTRASSE 12–14, 16–18, ZUG

Laufzeit	28. 02. 1967–31. 12. 2066
Landgrundwert pro m²	CHF 334
Aktueller Zinssatz	3.50 %
Aktueller jährlicher Baurechtszins	CHF 61'379

11.2 EICHWALDSTRASSE 2–8, ZUG

Laufzeit	07. 05. 2003–31. 12. 2080
Landgrundwert pro m²	CHF 630
Aktueller Zinssatz	4.00 %
Aktueller jährlicher Baurechtszins	CHF 154'205

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

ZUR EINGESCHRÄNKTEN REVISION AN DIE GENERALVERSAMMLUNG DER BAUGENOSSENSCHAFT FAMILIA ZUG, ZUG

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Familia Zug für das am **31. Dezember 2021** 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 Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zug, 25. März 2022
Zensor Revisions AG

Arno Baumeler
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Rafael Amrein
Zugelassener Revisor

2021 2020 2019 2018 2017 2016
2015 2014 2013 2012 2011 2010
2009 2008 2007 2006 2005 2004
2003 2002 2001 2000 1999 1998
1997 1996 1995 1994 1993 1992
1991 1990 1989 1988 1987 1986
1985 1984 1983 1982 1981 1980
1979 1978 1977 1976 1975 1974
1973 1972 1971 1970 1969 1968
1967 1966 1965 1964 1963 1962
1961 1960 1959 **1958** 1957 1956
1955 1954 1953 1952 1951 1950
1949 1948 1947 1946 1945 1944
1943 1942 1941 1940 1939 1938
1937 1936 1935 1934 1933 1932
1931 1930 1929 1928 1927
1925 1924 1923 1922
1919 1918 1917 1916
1913 1912 1911
1907 1906

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIA ZUG