



Rheinfels Park

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT

**Einladung zur 17. Generalversammlung der
Wohnbaugenossenschaft Rheinfels Park, 4332 Stein
vom Dienstag, 29. April 2025, 19:00 Uhr,
im *Begegnungsraum Rheinfels-Park***

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

Gerne erwarten wir Ihre Anmeldung, mit dem Talon auf der letzten
Seite, bis am 22. April 2025 an:

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

Inhalt

Traktanden	3
Protokoll der GV vom 25. April 2024	4
Jahresbericht des Vorstandes.....	8
Jahresrechnung 2024	12
Bilanz per 31.12.2024	12
Erfolgsrechnung per 31.12.2024.....	13
Anhang zur Jahresrechnung 2024.....	14
Erläuterungen zu den Bilanzpositionen	14
Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	17
Weitere Angaben.....	19
Prüfbericht	20
Gewinnverwendung Rechnung 2024.....	21
Prüfstelle	21
Budget 2025	22

Traktanden

1. Protokoll der GV vom 25. April 2024
2. Jahresbericht des Vorstandes
3. Jahresabschluss 2024
 - 3.1. Bilanz
 - 3.2. Erfolgsrechnung
 - 3.3. Anhang zur Jahresrechnung
 - 3.4. Prüfbericht
 - 3.5. Gewinnverwendung
4. Wahl der Prüfstelle
5. Budget 2025
6. Neubau Südlaube
7. Verschiedenes

Protokoll der GV vom 25. April 2024

Protokoll der 16. ordentlichen Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Rheinfelspark, 4332 Stein

Donnerstag, 25.04.2024

19:00 – 19.40 Uhr

Vorstand:

Patrick Mathis	Präsident
Werner Schneider	Finanzen
Thomas Sacher	Liegenschaft
Ursula Schraner	Sekretariat
Roland Gröflin	Mietwesen
Vakant	Vertretung Gemeinderat

Anwesend: 41 Genossenschaffer/innen

Entschuldig: Ursula Schraner Vorstand
19 Genossenschaffer/innen

Begegnungsraum Rheinfels Park, Schaffhauserstrasse 16, 4332 Stein

Alle Anwesenden haben sich in der Unterschriftenliste eingetragen.

Patrick Mathis heisst die Anwesenden willkommen.

Sarah Brutschi (zukünftige Vertreterin Gemeinderat) wird einstimmig für den heutigen Abend zur Stimmzählerin gewählt.

1. Protokoll

Das Protokoll der GV vom 22.06.2023, welches zusammen mit der Einladungsbroschüre versandt wurde, wird einstimmig genehmigt.

2. Jahresbericht des Vorstandes

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

3. Jahresabschluss 2023

Die Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang zur Jahresrechnung sowie der Revisorenbericht und die Gewinnverwendung für das Jahr 2023 wurden mit der Einladung versandt.

3.1 Bilanz

Keine Fragen dazu; Einstimmig genehmigt.

3.2 Erfolgsrechnung

Keine Fragen dazu; Einstimmig genehmigt

3.3 Anhang zur Jahresrechnung

Fragen zum detaillierten Anhang werden keine gestellt.

Der Vorstand beantragt der Versammlung die Jahresrechnung 2023 mit einem Gewinn von CHF 43'207.99 zu genehmigen. Der Antrag wird einstimmig genehmigt und die Anwesenden erteilen dem Vorstand ohne Gegenstimme Décharge.

3.4 Prüfbericht

Wird zur Kenntnis genommen

3.5 Gewinnverwendung

Aufgrund des positiven Abschlusses von CHF 43'207.99 wird nachfolgende Gewinnverwendung vorgeschlagen und von der Versammlung einstimmig genehmigt:

Gewinnverwendung inkl. Gewinnvortrag Vorjahr	CHF 67'341.99
Bildung gesetzlicher Reserve (5% des Gewinns)	CHF 2'160.42
Ausschüttung einer Dividende von 1.6%	CHF 39'100.00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	CHF 26'081.57

4. Wahl der Prüfstelle

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

Die Prüfstelle wird für ein weiteres Jahr einstimmig gewählt.

5. Wahl des Vorstandes

Es gilt den Vorstand für die Amtsperiode 2025 – 2028 zu wählen. Alle Vorstandsmitglieder mit Ausnahme von Andrea Porriciello, welche aus dem Gemeinderat austritt, stellen sich für die Wiederwahl zur Verfügung. Als Vertretung des Gemeinderats ist neu Sarah Brutschi vorgeschlagen. Die Versammlung wählt alle vorgeschlagenen Personen für die nächste Amtsperiode.

6. Budget 2024

Werner Schneider stellt das Budget 2024 vor, welches auf Seite 22 in der Einladungsbroschüre abgebildet ist. Der Vorstand beantragt das Budget mit einem Ertragsüberschuss von CHF 41'610.00 zu genehmigen. Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

7. Neubau Südläube

Thomas Sacher informiert über die bereits ausgeführten Bauarbeiten und gibt einen Ausblick zu den zukünftigen baulichen Meilensteinen bis zur Fertigstellung. Weiter wird darüber informiert, dass eine Baustellenkamera installiert wurde und so die Bauarbeiten auf der Homepage der Wohnbaugenossenschaft mitverfolgt werden können.

8. **Verschiedenes**

- Patrick Mathis informiert, dass die Idee einer Photovoltaik-Anlage auf dem bestehenden Gebäude nicht weiterverfolgt wird. Der Grund dafür ist, dass die Photovoltaik-Anlage, welche auf dem Dach des Neubaus erstellt wird, genug Leistung für alle Genossenschaftswohnungen liefert. Es profitieren somit zukünftig die neuen wie auch die bestehenden Wohnungen von der Eigenstromproduktion.
- Weiter wird darüber informiert, dass die Bäume, welche wegen des Neubaus weichen mussten, grösstenteils ein zweites Leben auf dem Gemeindegebiet erhalten haben.
- Patrick Mathis teilt mit, dass man der abtretenden Gemeinderatsvertreterin Andrea Porriciello bei einem Hausbesuch Ihre Dienste verdankt hat.
- Ruedi Mathis fragt ob der Vorstand ein Interesse daran hat, dass im Rheinfelspark wieder einmal ein Restaurant eröffnet. Präsident Mathis informiert, dass die Küche des Restaurants von einer Catering- Firma gemietet wird. Diese Firma hat die Idee geäussert, dass ab Bezug der Südlaupe möglicherweise ein Mittagsmenü angeboten wird. Sarah Brutschi teilt mit, dass der Gemeinderat sehr offen für eine Restaurant-Lösung sei.

Der Präsident kann um 19.40 Uhr die Versammlung offiziell schliessen und dankt den Anwesenden für das Interesse und den Besuch und lädt alle zum anschliessenden «Apéro riche» ein.

Protokollführer:
Thomas Sacher

Präsident:
Patrick Mathis

Jahresbericht des Vorstandes

Nach jahrelanger Planung durfte die Wohnbaugenossenschaft Rheinfelspark am 18. März 2024 den symbolischen Spatenstich der Südlaube feiern. Zu diesem Meilenstein lud der Vorstand sämtliche Genossenschaffer, das Architekten-Team von Otto Partner Architekten AG, den Baumeister sowie Gemeinde- und Pressevertreter ein. Bei strahlendem Wetter durfte so der Startschuss zu den Bautätigkeiten mit einem Apéro sowie diversen Ansprachen gefeiert werden. Anschliessend ging es Schlag auf Schlag mit den Aushub- und Baumeisterarbeiten weiter, was zur erklärten Ziellandung, den Rohbau Anfangs November fertig gestellt zu haben, führte. Gleich anschliessend startete die Firma Husner AG mit den Holzbauarbeiten. Dank einer Meisterleistung konnte just am 21. November um 14:00 Uhr, kurz vor dem grossen Schneesturm im Fricktal, das letzte Dachelement gesetzt werden und die Gebäudehülle geschlossen werden. Am 21. Dezember war der Einbau der Fenster durch die Firma Erne Holzbau AG ebenfalls abgeschlossen. Unsere Baustellenkamera hat den Verlauf dokumentiert, indem alle 10 Minuten ein Baustellenbild erstellt wird und eindrücklich in einem Zeitraffervideo auf unserer Homepage (<https://www.wgrp.ch/suedlaube-2/>) zur Verfügung gestellt wird. Dass ein Projekt in dieser Grösse kein Selbstläufer ist, mag verständlich sein. Nur dank dem gutem Willen aller Beteiligten und einer eingespielten Baukommission, unter der Führung von Werner Schneider, ist die Einhaltung von Terminen und Kosten schlussendlich möglich. Aus diesem Grund hat die Baukommission auch den 3-wöchigen Sitzungsturnus für das ganze 2024 beibehalten und wir planen diesen vorerst auch für das neue Jahr 2025 weiterzuführen. Natürlich führt das Projekt bei allen Beteiligten zu einer Mehrbelastung ihrer Freizeit, welche ich hier, sicherlich auch im Namen aller Genossenschaffer, herzlichst verdanken möchte.

Aktuell sind unser Mieterverantwortliche Roland Gröflin und unser Finanzchef Werner Schneider mit dem Akquirieren der zukünftigen Südlaubenmieter beschäftigt. Ende Januar werden sämtliche

Interessenten nochmals konkret angeschrieben. Unser Ziel ist es die Mietverträge per Ende April 2025 abzuschliessen, damit unsere neuen Mieter genügend Zeit haben auf den Einzugsstermin, den 1. Oktober 2025, ihre bestehenden Mietverträge zu kündigen.

Durch die wiederum enge Frequenz von Baukommissionssitzungen konnten die ordentlichen Vorstandssitzungen auf ein Minimum reduziert werden. Nach der Generalversammlung im letzten April haben wir uns lediglich bisher einmal im Herbst getroffen, um primär unsere neue Gemeindevertreterin Sarah Brutschi im Vorstand zu begrüssen und die Planung der Generalversammlung 2025 in Angriff zu nehmen. In diesem Sinne heissen wir Sarah nochmals herzlich in unserem Vorstand willkommen und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit in den nächsten Jahren mit ihr als Vertreterin des Gemeinderates.

An der Generalversammlung vom 25. April 2024 konnten alle Geschäfte ohne grössere Diskussionen abgehalten werden. Wir möchten uns für das entgegengebrachte Vertrauen und den geselligen Apéro im Anschluss bei unseren Genossenschaftlern nochmals herzlich bedanken.

Im Jahre 2023 wurde der Referenzzinssatz und auch der Leitzins der Schweizerischen Nationalbank in mehreren Schritten auf 1.75% erhöht. Im abgelaufenen Jahr 2024 hat die Nationalbank jedes Quartal den Leitzins gesenkt von 1.75% auf neu 0.50%. Dies hat auch Auswirkungen auf das Zinsniveau in der Schweiz gehabt. Ende 2023 haben wir für die Verlängerung der Hypothek noch einen Zinssatz von 2.02 % bezahlt. Ein Jahr später konnten wir eine Refinanzierung zu einem Satz von 1.23% abschliessen. Wir gehen davon aus, dass die Zinsen weiter fallen werden. Es ist damit zu rechnen, dass der Referenzzinssatz für die Mieten im März 2025 ebenfalls auf neu 1.5% reduziert wird. Unsere Mieten basieren auf diesem Referenzzinssatz. Die Mietzinserhöhung beim Satz von 1.75% haben wir seinerzeit im Jahr 2024 nicht umgesetzt. Somit erfolgt im Jahr 2025 auch keine Mietzinsreduktion. Die höheren Zinsen anfangs 2024 erlaubten uns

die Eigenmittel für das gestartete Bauprojekt Südlaube zwischenzeitlich noch als Festgeld anzulegen. Wir konnten dadurch knapp CHF 7'000.00 zusätzlichen Ertrag erwirtschaften.

Das Genossenschaftskapital soll weiterhin attraktiv verzinst werden. Weitere Genossenschaftler*innen sind herzlich willkommen.

Was den Liegenschaftsunterhalt betrifft, können wir auf ein ruhiges Jahr zurückblicken. Grössere oder aussergewöhnliche Arbeiten standen nicht an, und auch unliebsame Überraschungen blieben weitgehend aus. Allerdings zeigt die zunehmende Häufung von Reparaturen – sowohl in der Technikzentrale als auch in den Wohnungen –, dass unsere Liegenschaft mittlerweile auch schon ein paar Jahre auf dem Buckel hat. Dank der regelmässigen Instandhaltung beschränken sich die Reparaturen jedoch weiterhin auf Verschleißteile und elektrische Geräte. Wir danken Hauswart Andreas Ebner für seine Arbeit. Ein herzliches Dankeschön auch dafür, dass er trotz Baustelle mit dem geschmückten Weihnachtsbaum Weihnachtsstimmung in unseren Garten gezaubert hat.

Im Mietwesen schauen wir ebenfalls auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Wir mussten zwar einige Wegzüge verkraften, konnten diese aber umgehen durch neue Mieter abdecken. Folgende Neubesetzungen fanden im Jahr 2024 statt:

Wohnung Nr. 7 1 Person (Frau Wunderlin), Herr Schafroth neu

Wohnung Nr. 16 1 Person (Frau Adler), Herr & Frau Wegmüller neu

Wohnung Nr. 15 1 Person (Frau Häfeli), Frau Erne neu

Wohnung Nr. 2 1 Person (Herr Quach), Herr Wicky neu

Momentan verzeichnen wir 46 Parteien auf der Warteliste (Mietinteresse).

Wir bedanken uns bei allen Mietern für das gute Zusammenleben und den freundlichen Umgang.

Ich möchte mich auch dieses Jahr bei meinen Vorstandskolleg*innen herzlichst bedanken. Die Arbeit in diesem Team macht riesig Spass und wir können alle voneinander profitieren und lernen und gemeinsam die Interessen unser Genossenschaftler sowie der Gemeinde Stein vorwärtstreiben. Danke an euch alle auch im Namen unserer Genossenschaftler und Einwohner.

Herzlichen Dank!

Vorstand Wohnbaugenossenschaft Rheinfelspark

Patrick Mathis

Jahresrechnung 2024

Bilanz per 31.12.2024

1	AKTIVEN	31.12.2024	31.12.2023
10	Umlaufvermögen	144'423.43	1'183'616.20
	100 Flüssige Mittel	89'509.49	1'132'868.14
	110 Forderungen	54'913.94	50'488.06
	130 Aktive Rechnungsabgrenzungen	-	260.00
14	Anlagevermögen	7'784'457.65	5'559'642.87
	140 Wertschriften	5'000.00	5'000.00
	151 Mobile Sachanlagen	-	-
	167 Rheinfels Park im Baurecht	5'990'718.15	5'990'718.15
	167 Abschreibungen Rheinfels Park	-1'076'922.15	-957'108.15
	175 Gebäude im Bau "Südlaube"	2'934'994.55	531'665.87
	175 Abschreibungen Südlaube	-69'332.90	-10'633.00
TOTAL AKTIVEN		7'928'881.08	6'743'259.07
2	PASSIVEN	31.12.2024	31.12.2023
20	Fremdkapital kurzfristig	79'062.70	69'355.75
	200 Verbindlichkeiten	45'227.60	37'283.00
	230 Passive Rechnungsabgrenzung	33'835.10	32'072.75
24	Fremdkapital Langfristig	5'036'000.00	3'936'000.00
	244 Hypotheken Bank Cler AG	1'600'000.00	1'600'000.00
	245 Hypotheken Bank Cler AG	1'100'000.00	
	248 EGW-Anleihe Serie 55+59	2'000'000.00	2'000'000.00
	261 Rückstellungen Projekte	75'000.00	75'000.00
	270 Erneuerungsfonds	261'000.00	261'000.00
28	Eigenkapital	2'813'818.38	2'737'903.32
	280 Grundkapital	2'734'500.00	2'655'500.00
	290 Reserven	17'221.75	15'061.33
	299 Gewinnvortrag Vorjahr	26'081.57	24'134.00
	Jahresgewinn	36'015.06	43'207.99
TOTAL PASSIVEN		7'928'881.08	6'743'259.07

Erfolgsrechnung per 31.12.2024

3	ERTRAG AUS LEISTUNGEN	2024	V-Jahr 2023
30	Liegenschaftsertrag	292'111.85	279'477.90
	300 Sollmietertrag	292'111.85	279'477.90
	301 Leerstandsverluste	-	-
	<u>Bruttoertrag</u>	<u>292'111.85</u>	<u>279'477.90</u>
4	AUFWAND LIEGENSCHAFTEN		
40	Liegenschaftsunterhalt	19'909.44	59'507.33
	400 Laufender Unterhalt	16'476.24	15'241.43
	410 Erneuerungsfonds	-	30'000.00
	421 Planungskosten Neubau+Photovolta	-	10'000.00
	430 Gebäudeversicherungen	3'433.20	4'265.90
	<u>Ergebnis vor Geschäftsaufwand</u>	<u>272'202.41</u>	<u>219'970.57</u>
6	ÜBRIGER AUFWAND		
65	Verwaltung	21'109.40	17'978.75
	650 Verwaltungsaufwand	2'006.60	1'123.30
	652 Verwaltungskosten Dritter	3'750.00	3'750.00
	654 VR, Generalversammlung, Revision	13'502.65	13'105.45
	670 Übriger betrieblicher Aufwand	1'850.15	-
68	Abschreibungen	178'513.90	130'447.00
	683 Abschreibungen Liegenschaften	178'513.90	130'447.00
	<u>Betriebsgewinn vor Zinsen + Steuern</u>	<u>72'579.11</u>	<u>71'544.82</u>
69	Finanzerfolg	28'674.25	24'565.94
	690 Finanzaufwand	35'624.55	30'806.35
	695 Finanzertrag	-6'950.30	-6'240.41
70	Betrieblicher Nebenerfolg	1'488.70	2'026.26
	700 Abrechnung NK Wohnungen	1'488.70	2'026.26
	<u>Jahresergebnis vor Steuern</u>	<u>45'393.56</u>	<u>49'005.14</u>
89	Steuern	9'378.50	5'797.15
	890 Steuern	9'378.50	5'797.15
	<u>Gewinn</u>	<u>36'015.06</u>	<u>43'207.99</u>

Anhang zur Jahresrechnung 2024

Erläuterungen zu den Bilanzpositionen

AKTIVEN:

100	Flüssige Mittel	CHF	89'509.49
1020	Bank Cler AG - Mietzinskonto	CHF	85'577.70
1021	Bank Cler AG – Baukonto Südlaupe	CHF	3'496.25
1022	Bank Cler AG – Sparkonto	CHF	435.54
110	Forderungen	CHF	54'913.94
1100	Debitoren Mieter	CHF	2'823.40
1120	Mieter – Verrechnung NK 2024	CHF	49'759.20
1140	Debitoren Verrechnungssteuer	CHF	2'331.34
140	Wertschriften	CHF	5'000.00
1400	Anteilschein EGW	CHF	5'000.00
167/175	Immobilien	CHF	7'779'457.65
1670	Rheinfels Park - Gebäude im Baurecht	CHF	5'990'718.15
1679	Wertberichtigung (2 % der Anlagekosten)	CHF	-1'076'922.15
Der Gebäudeversicherungswert der AGV Aargauische Gebäudeversicherung beträgt per 31.12.2024		CHF	6'890'000.00
1751	Gebäude im Bau (Südlaupe)	CHF	2'934'994.55
1759	Wertberichtigung (2% der Anlagekosten)	CHF	-69'332.90

Die Liegenschaft «Südlaupe» ist im Bau. Der Rohbau ist fertiggestellt und die Fenster eingebaut.

PASSIVEN:

200 Verbindlichkeiten	CHF	45'227.60
2000 Kreditoren	CHF	0.60
2020 Mieter – Akontozahlungen NK 2024	CHF	43'675.00
2021 Abgrenzungen Mieter Nebenkosten	CHF	432.00
2060 Verbindlichkeiten Genossenschaffern	CHF	1'120.00
230 Passive Rechnungsabgrenzung	CHF	33'835.10
2300 Passive Rechnungsabgrenzung –	CHF	6'100.00
- Revisionskosten 2024	CHF	1'400.00
- Kantons- & Gemeindesteuern 2024	CHF	1'000.00
- Bundes Steuern 2024	CHF	3'700.00
2350 Vorausbezahlte Mieten Januar 2025	CHF	27'735.10

244 Hypothekaranlagen **CHF 4'700'000.00**

Bank Cler AG, 4002 Basel

2440 Hypothek Zinssatz 0.94% - fällig 30.12.2026	CHF	825'000.00
2446 Hypothek Zinssatz 2.02% - fällig 30.04.2029	CHF	775'000.00
2450 Hypothek Zinssatz 1.62% - fällig 30.09.2027	CHF	500'000.00
2451 Hypothek Zinssatz 1.23% - fällig 30.09.2027	CHF	600'000.00

Die Hypotheken (2440 + 2446) von CHF 1.6 Mio. bei der Bank Cler sind sichergestellt durch gleichberechtigte Schuldbriefe im 1. Rang lastend auf dem Objekt «Rheinfels Park» im Betrage von CHF 1.6 Mio.

Die Hypotheken (2450 + 2451) von CHF 1.1 Mio. bei der Bank Cler sind sichergestellt durch gleichberechtigte Schuldbriefe im 1. Rang lastend auf dem Objekt «Südlaube» im Betrage von CHF 1.1 Mio.

EGW - Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger

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

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

260 Rückstellungen	CHF 75'000.00
2610 Rückstellungen Projekte	CHF 75'000.00
270 Erneuerungsfonds	CHF 261'000.00
2700 Erneuerungsfonds (steuerfrei)	CHF 260'000.00
2770 Zweckgebundene Reserve – Spende SVW	CHF 1'000.00
280 Grundkapital	CHF 2'734'500.00
2800 Genossenschaftsanteile Mitglieder	CHF 2'552'000.00
2801 Genossenschaftsanteile Mieter	CHF 155'000.00
2802 Genossenschaftskapital gekündigt	CHF 27'500.00
290 Reserven/Gewinnvortrag	CHF 43'303.32
2900 Gesetzliche Reserven	CHF 14'308.10
2915 Freie Reserven	CHF 2'913.65
2990 Gewinnvortrag Vorjahr	CHF 26'081.57

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

ERTRAG:

300 Sollmietertrag	CHF	292'111.85
3000 Wohnungen Rheinfels Park	CHF	270'006.45
3001 Garagen Rheinfels Park	CHF	24'483.60
3003 Fremdmieten PP Hotel Rheinfels Park	CHF	-2'378.20

AUFWAND:

430 Gebäudeversicherungen	CHF	3'433.20
4300 Kantonale Gebäudeversicherung	CHF	3'015.20
4301 Gebäudesach- und -haftpflichtversicherung	CHF	418.00
650 Verwaltungsaufwand	CHF	2'006.60
6502 Büromaterial	CHF	533.80
6504 Porti	CHF	220.00
6505 Beiträge an Institutionen	CHF	358.50
6506 Informatikaufwand	CHF	814.30
6509 Übriger Büroaufwand	CHF	80.00
652 Beratungsaufwand		
6520 Buchhaltungskosten/Abrechnung NK Mieter	CHF	3'750.00
654 VR, Generalversammlung, Revision	CHF	13'502.65
6540 Sitzungsgelder Vorstand (3 Sitzungen)	CHF	750.00
Vorstandsentschädigung	CHF	8'000.00
6541 Sozialleistungen Vorstandsentschädigung	CHF	967.95
6550 Kosten Generalversammlung 2024	CHF	2'506.40
6560 Kosten Revisionsstelle	CHF	1'278.30

683 Abschreibungen	CHF	178'513.90
6830 Abschreibungen Objekt Rheinfels Park	CHF	119'814.00
6835 Abschreibungen Objekt Südlaube	CHF	58'699.90
690 Finanzaufwand	CHF	35'624.55
6900 Bankkreditzinsaufwand/Kontospesen	CHF	476.45
6910 Hypothekarzinsaufwand Rheinfels Park	CHF	20'534.35
6930 Hypothekarzinsen EGW	CHF	11'700.00
6945 Baurechtszins Rheinfels Park (Gem. Stein)	CHF	2'913.75
695 Finanzertrag	CHF	6'950.30
6950 Zinsertrag Sparkonto	CHF	10.35
6951 Zinsertrag Festgelder	CHF	6'939.95
890 Steuern	CHF	9'378.50
8900 Kantons- und Gemeindesteuern	CHF	5'506.35
8901 Direkte Bundessteuer	CHF	3'872.15

Weitere Angaben

Mitarbeiterzahlen:	Keine Angestellten
Beteiligungen:	1 Anteilschein CHF 5'000 EGW
Verbindlichkeiten aus Leasing- und ähnlichen Geschäften:	Keine
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:	Keine
Gesamtbetrag der für Verbindlichkeiten Dritter bestellten Sicherheiten:	Keine
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt:	CHF 4.7 Mio. (Schuldbriefe für Hypotheken)
Eventualverbindlichkeiten:	Keine
Anzahl und Wert von Beteiligungsrechten und Optionen für Verwaltungsorgane und Mitarbeiter:	Keine
Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der ER	Keine
Angaben zu wesentlichen Ereignissen nach Bilanzstichtag:	Keine
Netto-Auflösung wesentlicher stiller Reserven:	Keine
Gründe bei einem vorzeitigen Rücktritt der Revisionsstelle:	Kein Rücktritt erfolgt
Sonstige weitere Angaben:	Keine
Die Pflicht zur Buchführung und Rechnungslegung erfolgt nach den Bestimmungen von OR 957 ff	
Es gibt Kündigungen für Abteilscheine per 31.12.2024 im Betrage von CHF 27'500.00 (fällig per 30.04.2025)	



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

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

an die Generalversammlung der

Wohnbaugenossenschaft Rheinfels Park mit Sitz in Stein (AG)

Auftragsgemäss haben wir eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft Rheinfels Park für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

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

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

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

Zürich, 05. Februar 2025

Lebensartimmobilien

Boris Kathe
Vom BWO zugelassener Prüfer
Leitender Prüfer

wohnbau-genossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Michael Hauser
Vom BWO zugelassener Prüfer

Gewinnverwendung Rechnung 2024

- Der Vorstand beantragt der Genossenschaftsversammlung die Rechnung 2024 mit einem Gewinn von CHF 36'015.06 zu genehmigen
- Der Bericht der Revisionsstelle ist zur Kenntnis zu nehmen.
- Der Vorstand ist zu entlasten und es ist ihm Décharge zu erteilen.

- Gewinnverwendung Rechnung 2024

Jahresgewinn 2024	CHF 36'015.06
Gewinnvortrag Vorjahr 2023	<u>CHF 26'081.57</u>
Gesamtgewinn inkl. Vorjahr	CHF 62'096.63
Bildungs gesetz. Reserven (5 % des Gewinns)	CHF 1'800.75
Ausschüttung einer Dividende von 1.6 %	CHF 40'404.00
Gewinnvortrag neue Rechnung	CHF 19'891.88

Prüfstelle

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

Budget 2025

			Vj 2024
3 - Ertrag		368900	291700
30 - Liegenschaftsertrag	368900		291700
Mieteinnahmen Wohnungen	339000		269000
Mieteinnahmen Garagen	33800		24000
Fremdmieten Hotel Rheinfels Park	-3900		-1300
4 - Liegenschaftsaufwand	29500		29500
41 - Liegenschaftsunterhalt	15000		15000
42 - Erneuerungsfonds/Rückstellung	10000		10000
43 - Versicherungen	3500		3500
47 - Liegenschaftsverwaltung	1000		1000
60 - Übriger Aufwand	26'150		21'150
65 Verwaltung	26150		21150
650 Verwaltungsaufwand	3750		2750
Büromaterial	1000		750
Porti	500		250
Beiträge Verband	500		500
Informatikaufwand Homepage	750		750
Übriger Büroaufwand	1000		500
652 Liegenschaftsverwaltung	3750		3750
Buchhaltung + NK-Abrechnung	3750		3750
654 Organkosten	18650		14650
Sitzungsgelder /Sozialeistungen	1500		2000
Mandatsentschädigung	10000		8000
Generalversammlung/Aufrichte	5000		2500
Kurse Verband /Weiterbildung	750		750
Kontrollstelle	1400		1400
68 Abschreibungen/Rückstellungen	200'000		160000
69 Finanzerfolg	57324		31440
690 Finanzaufwand	58324		35140
Hypothekarzinsen/Bankspesen	55410		32226
Baurechtszins	2914		2914
695 Finanzertrag / Erlös NK Abrechn	1000		3700
89 Steuern	9000		8000
Kantons- und Gemeindesteuern	5500		4500
Direkte Bundessteuer	3500		3500
Total Aufwand		321'974	250'090
Ertragsüberschuss:		46'926	41'610

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

**Anmeldung zur 17. Generalversammlung vom 29. April 2025, 19.00 Uhr im Begegnungsraum,
Schaffhauserstrasse 16, 4332 Stein**

Name, Vorname: _____

Adresse: _____

Ort und Datum: _____

Unterschrift: _____

Anmeldung bis spätestens am 22. April 2025 an:

Wohnbaugenossenschaft Rheinfels Park, Schaffhauserstrasse 16, 4332 Stein

oder info@wgrp.ch

*Bitte
frankieren*

Wohnbaugenossenschaft Rheinfels Park
Schaffhauserstrasse 16
CH-4332 Stein AG