

Jahresbericht 2021



Trägerschaft

Die im 2020 wieder eingesetzte Betriebskommission sowie die Delegiertenversammlung des Landpfundhauses traf sich zu diversen Sitzungen. Neben der Genehmigung der Rechnung 2020 wurden die geplanten Unterhalts- und Sanierungsarbeiten diskutiert und genehmigt. Aufgrund der dringenden und kostenintensiven Sanierung der Dachterrasse der Liegenschaft Inzlingerstrasse 46 mussten die geplanten weiteren Arbeiten grossmehrfach auf 2022 verschoben werden. Der im 2020 angestossene Prozess zur möglichen zukünftigen Unternehmensstruktur wurde weiterbearbeitet. Erste Berichte und Analysen liegen vor und werden die Delegiertenversammlung auch im 2022 beschäftigen. Seitens des Präsidiums der Delegiertenversammlung und der Betriebskommission wurde das langjährige Wirken von Guy Trächslin als Verantwortlicher für die Bauprojekte verdankt.

Leitung und Verwaltung: Unterhalts- und Sanierungsarbeiten, ein reger Mieterwechsel und Anlässe

Siedlungsleiterin Barbara Tschanz und Liegenschaftsverwalterin Tanja Buholzer hatten ein intensives Arbeitsjahr. Neben der erfolgten Räumung der Liegenschaft Bäumlweg – bei dem beide tatkräftig bei der Befüllung der diversen grossen Abfallmulden mitgeholfen haben – war auch die nochmalige Sanierung der Dachterrasse der Liegenschaft Inzlingerstrasse 46 eine grosse Herausforderung. Der Bodenbelag musste neu verlegt und das Gefälle vorgängig korrigiert werden. Auch waren diverse Reparaturarbeiten an den Fenstern notwendig. Neben diesen Unterhalts- und Sanierungsarbeiten musste der rege Mieterwechsel in den beiden Liegenschaften bewältigt werden. Per Ende Jahr waren alle Wohnungen wieder vermietet. Weiter konnten diverse – bei der Mieterschaft sehr beliebte – Anlässe durchgeführt werden. Die Grillnachmittage und der Herbstausflug mit dem Bus waren sehr gut besucht. Leider konnte das geplante Weihnachtsessen für die Mieterschaft wegen Corona nicht durchgeführt werden, es wurde verschoben. Weiter erfolgten Abklärungen bezüglich der geplanten Mietzinsen für die neuen Wohnungen am Bäumlweg 30.

Baukommission Bäumlweg 30

Der Start der Gesamtsanierung der Liegenschaft konnte fristgerecht anfangs Mai 2021 erfolgen. Parallel zur Bautätigkeit mussten in vielen Sitzungen Entscheide hinsichtlich Materialisierung, Ausgestaltung und Vergaben aufgrund erfolgter Submissionsausschreibungen gefällt werden. Aufgrund der hartnäckigen und detaillierten Arbeitsweise unseres Architekten – Pascal Wassmann – konnten per Ende 2021 die wichtigsten Rohbauarbeiten inkl. der Montage aller Fenster abgeschlossen werden, sodass das Gebäude nun nach aussen dicht ist, und im 2022 mit dem Innenausbau weitergefahren werden kann. Anlässlich einer der letzten Sitzungen hat sich die Baukommission – mit dem O.K. der Trägerschaft – für die Installation einer Photovoltaik-Anlage entschieden.

Riehen, im März 2022

Daniele Agnolazza, Präsident

BALCONSULT.AG

Bericht der Revisionsstelle zur
 eingeschränkten Revision
 an die Delegiertenversammlung
 der Trägergemeinden des
Landpfundhauses Riehen/Bettingen
 Geschäftsjahr 2021

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) des Landpfundhauses Riehen/Bettingen für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung sind die Delegierten der Trägerschaft 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 nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Basel, 23. März 2022

BALCONSULT AG



Thomas Allemann
 Zugelassener Revisionsexperte
 (Leitender Revisor)



Andreas Herren
 Zugelassener Revisionsexperte

Bilanz per 31. Dezember 2021

	CHF		CHF	
	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Kasse	796.40		659.55	
PostFinance Liegenschaftsverwaltung	211'297.62		850'414.67	
PostFinance Aktivitäten	2'313.25		13'123.25	
PostFinance Siedlungskonto	29'039.53		44'341.30	
BKB CH16 0077 0016 0504 1121 0	743'277.63		743'339.33	
UBS CH64 0029 2292 1561 1402 R Projekt	6'923.60		62'457.20	
UBS CH59 0029 2292 1561 1403 H Projekt	3'686.25		0.00	
Forderungen aus Lieferungen + Leistungen	0.00		0.00	
Übrige kurzfristige Forderungen	0.00		7'034.45	
Mietersammelkonto Forderungen	30'021.15		39'092.75	
Aktuelle Heiz- + Nebenkosten (nicht abgerechnet)	21'474.00		19'527.75	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	47'719.20		2'852.00	
Umlaufvermögen	1'096'548.63	9.74	1'782'842.25	17.78
Büro- und IT-geräte	3'940.20		5'253.60	
Liegenschaften	10'155'316.50		8'238'001.00	
Anlagevermögen	10'159'256.70	90.26	8'243'254.60	82.22
Total Aktiven	11'255'805.33	100.00	10'026'096.85	100.00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen	48'079.70		7'717.95	
übrige kurzfristige Verpflichtungen	0.00		1'910.75	
Mietersammelkonto Verbindlichkeiten	80'162.35		96'876.70	
UBS Feste Vorschüsse	1'330'000.00		0.00	
Vorauszahlungen Heiz- + Nebenkosten	34'480.00		34'480.00	
Passive Rechnungsabgrenzungen	96'726.15		68'353.80	
Fremdkapital kurzfristig	1'589'448.20	14.12	209'339.20	2.09
Hypotheken	7'400'000.00		7'400'000.00	
Rückstellungen Liegenschaften	218'710.00		216'370.00	
Fremdkapital langfristig	7'618'710.00	67.69	7'616'370.00	75.97
Eigenkapital	2'170'758.07		2'170'758.07	
Gesetzliche Reserven	97'212.10		97'212.10	
Saldovortrag	-67'582.52		262'919.30	
Jahresergebnis	-152'740.52		-330'501.82	
Eigenkapital	2'047'647.13	18.19	2'200'387.65	21.95
Total Passiven	11'255'805.33	100.00	10'026'096.85	100.00

Erfolgsrechnung vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	CHF 2021		CHF 2020	
Erlöse aus Vermietung/ Verzinsung	833'347.10		976'040.10	
Nebenkostenpauschale und Übriges	111'065.35		158'882.55	
Nettoerlöse	944'412.45	100.00	1'134'922.65	100.00
Hypothekarzinsen	110'800.00		110'800.00	
Zinsen Feste Vorschüsse	816.65		0.00	
Unterhalt, Reparaturen und Ersatz	329'321.35		157'674.28	
Umbau Bäumlweg inkl. Projektierung	-1'214.60		521'432.96	
Versicherungen	23'332.40		13'095.75	
Heiz- und Nebenkosten/ Div. Dienste	141'508.90		152'404.90	
Direkter Aufwand	604'564.70	64.01	955'407.89	84.18
<u>Bruttoergebnis I</u>	<u>339'847.75</u>	35.99	<u>179'514.76</u>	15.82
Lohnaufwand	114'676.60		217'064.30	
Sozialversicherungsaufwand	43'216.15		63'430.95	
Übriger Personalaufwand	75'545.50		21'975.95	
Personalaufwand	233'438.25	24.72	302'471.20	26.65
<u>Bruttoergebnis II</u>	<u>106'409.50</u>	11.27	<u>-122'956.44</u>	-10.83
Verwaltungsaufwand	70'078.17		22'378.58	
Büchführung und Beratung Biondi Treuhand	16'794.46		16'233.60	
Beiträge	3'655.00		2'375.00	
Fremdhonorare	0.00		0.00	
URE Informatik	12'869.00		5'274.65	
Spesen für Dritte / Repräsentation	1'232.20		1'394.67	
Aktivitäten	4'698.79		8'735.50	
Beiträge Bewohner an Aktivitäten	0.00		-1'022.35	
Betriebsaufwand	109'327.62	11.58	55'369.65	4.88
<u>Betriebsergebnis I</u>	<u>-2'918.12</u>	-0.31	<u>-178'326.09</u>	-15.71
Abschreibungen	-145'313.40	-15.39	-145'751.25	-12.84
<u>Betriebsergebnis II</u>	<u>-148'231.52</u>	-15.70	<u>-324'077.34</u>	-28.56
Finanzaufwand	-2'169.00		-4'384.48	
Ausserordentlicher Aufwand	-2'340.00		-2'040.00	
<u>Jahresergebnis</u>	<u>-152'740.52</u>	-16.17	<u>-330'501.82</u>	-29.12

Anhang zur Jahresrechnung 2021

<u>Rückstellungen</u>				218'710.00	
1% vom Gebäudeversicherungswert (21,871 Mio)				218'710.00	Veränderung CHF 2'340
<u>Hypotheken</u>	<u>Laufzeit</u>	<u>%</u>		7'400'000.00	
Inzlingerstrasse 46				6'000'000.00	
	steht auf Parzelle ASO				
Bäumliweg 30				0.00	
Oberdorfstrasse 15				1'400'000.00	
	12.2020 - 12.2024	1.75	800'000		Umlage auf ASO im 2020
	04.2015 - 03.2025	1.70	3'500'000		
	01.2018 - 12.2027	1.40	700'000		
	01.2018 - 12.2027	1.40	1'100'000		
	07.2018 - 06.2028	0.99	600'000		
	01.2019 - 12.2028	0.88	700'000		
<u>Feste Vorschüsse</u>				1'330'000.00	
UBS Switzerland AG	(Deckung: SB im 1. Rang ASB)			1'330'000.00	
<u>Nettoauflösung stiller Reserven:</u>				0.00	
keine Position				0.00	
<u>Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen</u>				2'340.00	
Aufwand (Konto 4480)	Anpassung Rückstellung Liegenschaften 1%			2'340.00	
Anpassung Rückstellung Liegenschaften:					
Bestand per 2020	21'637'000.00				
Bestand per 2021	21'871'000.00	234'000.00			
1% davon	Erhöhung	2'340.00			
Einsetzen der passiven Rückstellung Liegenschaften				216'370.00	
Anpassung der passiven Rückstellung Liegenschaften				218'710.00	
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter					Keine / Keine / Pfandbestellungen zugunsten PKBS Hypotheken CHF 7'450'000.00 (PKBS/31.12.2021) CHF 6'000'000.00 (UBS AG) CHF 400'000.00 (Ewgde. Riehen)
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen				CHF 0.00	
Arbeitgeberbeitragsreserve ohne VVZ				CHF 69'622.75	
Arbeitgeberbeitragsreserve mit VVZ				CHF 28'436.95	
Deckungsgrad (prov.) bei Vorsorgeeinrichtung		105.40%			prov. 31.12.2021
Fehlbetrag (Unterdeckung) prov.		CHF 129'000			(plus)

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Freigabe der Jahresrechnung durch die Delegierten der Trägerschaft sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche offenzulegen sind.

Anhang zur Jahresrechnung 2021

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten
Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

2021

Liegenschaften (Buchwerte):

Liegenschaft Inzlingerstrasse 46 (Buchwert)	5'837'000.00
Liegenschaft Oberdorfstrasse 15 (Buchwert)	363'000.00
Liegenschaft Bäumlweg 30 (Buchwert)	957'000.00
Liegenschaft Bäumlweg 30 (Umbau - Buchwert)	2'061'315.50
Liegenschaft Hinter Gärten 11 und 13 (Buchwert)	937'000.00
	<u>10'155'315.50</u>

Gebäudeversicherung Basel-Stadt (nur Gebäude):

Liegenschaft Inzlingerstrasse 46 (Versicherungswert)	7'493'000.00
Liegenschaft Oberdorfstrasse 15 (Versicherungswert)	6'743'000.00
Liegenschaft Bäumlweg 30 (Versicherungswert)	5'211'000.00
Liegenschaft Hinter Gärten 11 und 13 (Versicherungswert)	2'424'000.00
	<u>21'871'000.00</u>

Grundpfandtitel Inzlingerstrasse 46		
Grundpfandtitel Oberdorfstrasse 15	1.Rang	1'400'000.00
	2.Rang	6'050'000.00
Grundpfandtitel Bäumlweg 30	1.Rang	6'000'000.00
Grundpfandtitel Hinter Gärten 11 und 13		0.00
		<u>13'450'000.00</u>