

Bericht der Revisionsstelle 2010

An die Generalversammlung der

Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug

Letzistrasse 26

6300 Zug

6300 Zug, 1. März 2011 / aok, adi

Bericht der Revisionsstelle

zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der **Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug, Zug**.

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug** für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

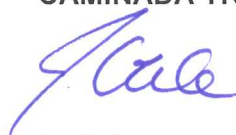
Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zug, 1. März 2011

CAMINADA TREUHAND AG ZUG



A. Okle
Revisionsexperte
Leitender Revisor



W. Pfäffli
Revisionsexperte

Beilagen

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug

Bilanz per 31. Dezember 2010

(vor Gewinnverwendung)

in Franken (gerundet)		31.12.2010	%	31.12.2009	%
Aktiven					
Flüssige Mittel	1)	2'441'287	10.1%	3'051'488	14.5%
Debitoren	2)	20'200	0.1%	13'161	0.1%
Transitorische Aktiven	3)	139'162	0.6%	87'078	0.4%
Umlaufvermögen		2'600'649	10.8%	3'151'727	15.0%
Mobilien u. EDV-Anlage		7'050	0.0%	12'550	0.1%
Beteiligungen	4)	45'151	0.2%	42'400	0.2%
Immobilien					
Immob. Herti 1, G.Guisan-Str. 25-29		3'391'847	14.0%	3'489'317	16.6%
Immob. Herti 2, Letzistrasse 26		1'020'056	4.2%	1'052'292	5.0%
Immob. Herti 3, Eichwaldstr. 1+3		4'182'672	17.3%	4'317'060	20.5%
Immob. Lorzenstrasse 4+6		5'370'497	22.2%	5'476'628	26.0%
Neubau Roost		1'692'288	7.0%	693'398	3.3%
Immob. Baar, Neugasse 16		1'013'181	4.2%	1'033'872	4.9%
Neubau Oberägeri		4'865'752	20.1%	1'800'598	8.5%
Anlagevermögen		21'536'293	89.0%	17'863'165	84.8%
Anlagevermögen		21'588'494	89.2%	17'918'115	85.0%
Total Aktiven		24'189'143	100.0%	21'069'842	100.0%
Passiven					
Kreditoren		81'576	0.3%	69'227	0.3%
Transitorische Passiven	5)	210'727	0.9%	200'598	1.0%
Hypotheken u. Darlehen		17'800'000	73.6%	15'675'295	74.4%
Rückstellungen	6)	3'187'853	13.2%	2'865'673	13.6%
Fremdkapital		21'280'156	88.0%	18'810'793	89.3%
Anteilscheinkapital		2'603'900	10.8%	2'013'800	9.6%
Gesetzl. Reservefonds		200'000	0.8%	196'600	0.9%
Gewinnvortrag Vorjahr		656		430	
Jahresgewinn		104'431	0.4%	48'220	0.2%
		105'087		48'650	
Eigenkapital		2'908'987	12.0%	2'259'049	10.7%
Total Passiven		24'189'143	100.0%	21'069'842	100.0%

Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug

Erfolgsrechnung 2010

in Franken (gerundet)	2010	2009	Abweich. ist %	Budget 2011
Liegenschaft Herti 1	501'358	505'440	-0.8%	505'000
Liegenschaft Herti 2	258'386	261'500	-1.2%	261'000
Liegenschaft Herti 3	548'033	550'465	-0.4%	550'000
Liegenschaft Lorze	363'332	361'391	0.5%	361'000
Liegenschaft Baar	33'600	33'600	0.0%	34'800
Liegenschaft Oberägeri	7) 800	12'710	-93.7%	80'000
Mietzinseinnahmen	1'705'509	1'725'106	-1.1%	1'791'800
div. / ausserord. Erträge	12'131	62'595	-80.6%	11'500
Erträge	1'717'640	1'787'701	-3.9%	1'803'300
Personalaufwand	147'285	139'675	5.4%	159'500
Kapitalzinsen u. Spesen	438'196	446'903	-1.9%	473'500
Unterhalt EDV	16'341	14'380	13.6%	20'000
Ord. Unterhalt Liegensch.	96'761	132'035	-26.7%	108'500
Projektaufw. / a. o. Unterhalt	8) 49'808	0	100.0%	180'000
Abschreibungen	9) 424'090	290'479	46.0%	423'090
Rückstellungen u. Erneuerungen	10) 338'230	610'055	-44.6%	164'730
Steuern / Versicherungen / Abgaben	32'621	30'343	7.5%	45'000
Verwaltung / Bürokosten	69'877	75'611	-7.6%	125'500
Aufwand	1'613'209	1'739'481	-7.3%	1'699'820
Jahresgewinn	104'431	48'220	116.6%	103'480

Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Betriebsergebnisses

Ausgewiesener Gewinn	104'431
Vortrag Vorjahr	656
Total zur Verfügung GV	105'087
Verzinsung AS-Kapital 2.5%	54'167
Einlage in den Reservefonds	35'000
Vortrag auf neue Rechnung	15'920
Total Verwendung	105'087

Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug

in Franken (gerundet)

31.12.2010

31.12.2009

Anhang

Zu Sicherheitszwecken verpfändete Aktiven

Liegenschaften		17'972'000	18'703'530
Brandversicherungswert der Sachanlagen			
Liegenschaften		37'441'000	32'910'000
Büroeinrichtungen		115'000	115'000
Anteilscheinkapital		2'603'900	2'013'800
davon Pflichtanteilscheinkapital		887'500	874'000

Risikobeurteilung gemäss Art. 663b Ziffer 12 OR

Die Verwaltung hat periodisch Risikobeurteilungen vorgenommen und allfällige sich daraus ergebende Massnahmen abgeleitet, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Fehlaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist.

Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung

1) Flüssige Mittel:	Sicherung günstiger Darlehen für Projekte Oberägeri und Roost.		2'441'287	3'051'488
2) Debitoren:	Ausstehende Mieterguthaben	51		
	Debitoren div.	20'149	20'200	13'161
3) Trans. Aktiven:	Mieter-Nebenkosten	18'760		
	Trans. Aktiven diverse	50'280		
	EGW Agio/Emissionskosten	70'122	139'162	87'078
4) Beteiligungen:	Hypothekar-Bürgsch.Genossenschaft	5'100		
	Emissionszentrale EGW	5'000		
	Einf. Gesellsch. Herti 2, Ern.fonds	35'051	45'151	42'400
5) Trans. Passiven:	Vorauszahlungen Mieter	92'321		
	Disagio EGW	38'895		
	Diverse	79'511	210'727	200'598
6) Rückstellungen:	Erneuerungsfonds	2'085'980		
	Grossreparaturen	760'149		
	Wohnrecht Baar	321'000		
	Diverse	20'724	3'187'853	2'865'673
7) Mietzinseinnahmen Oberägeri:	Betrifft Altbau; Abriss Mai 2010		800	12'710
8) Projektaufwand/ a. o. Unterhalt:	H1, Eingang beschichtet	10'030		
	H1, Umbau Dach (erste Phase)	6'357		
	H2, Sanierung Küchen (erste Phase)	23'464		
	Lorze, Umbau Wohnung 431+/432-	1'448		
	H3, Schlussrg. Sanierung Einst.halle	8'509	49'808	0
9) Abschreibungen	Liegenschaft H1, G.Guisan-Str.	99'566		
	Liegenschaft H2, Letzistrasse	32'236		
	Liegenschaft H3, Eichw.str.	134'388		
	Liegenschaft Lorzenstrasse	131'709		
	Liegenschaft Baar	20'691		
	Saldo Abschr. Liegenschaften	418'590		
	Abschreib. Mobiliar / EDV-Anlage	5'500	424'090	290'479
10) Aufwand Rückst. und Erneuerungen:	Unterstützungsfonds	1'500		
	Grossreparaturen	157'730		
	Erneuerungen	179'000	338'230	610'055