



20

57. Jahresbericht
und Rechnung

17

Inhalt

04 Vorwort des Präsidenten

06 Traktandenliste

07 Jahresrückblick Finanzen

08 Unterhalt und Erneuerungen Liegenschaften

- 09 Herti I
 - 10 Herti II
 - 11 Herti III
 - 12 Lorze
 - 13 Roost
 - 14 Oberägeri
 - 15 Neuheim
-

16 Finanzbericht 2017

- 17 Bilanz
 - 18 Erfolgsrechnung
 - 19 Verwendung Bilanzgewinn
 - 20 Anhang Jahresrechnung
 - 26 Geldflussrechnung
 - 27 Planungsrechnung
 - 28 Bericht Revisionsstelle
-

29 Verwaltungsangelegenheiten

30 Organisation

Vorwort des Präsidenten

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter

Obwohl das Jahr 2017, wie erwartet, kein «Baujahr» war, haben uns unsere Liegenschaften permanent beschäftigt.

In Neuheim hat sich nach einigen Nachbesserungen die Situation wesentlich verbessert und der Alltag ist eingeleitet. Die Siedlung lebt und unter den Genossenschaftern hat sich ein guter Zusammenhalt entwickelt. Die Eigentümerin der angrenzenden Parzelle möchte das bestehende Bauprojekt überarbeiten und in den nächsten Jahren umsetzen. Die awzug wurde eingeladen, sich am Projekt zu beteiligen. Die Verwaltung ist mit der Familie im Gespräch und wird eine Beteiligung am Projekt intensiv prüfen.

Nach dem Kauf der zweiten Liegenschaft an der Neugasse in Baar sind wir daran, die Rahmenbedingungen und die verschiedenen Optionen für ein Bauprojekt abzuklären. Noch ist nicht klar, ob beide Liegenschaften erhalten werden sollen, und Gespräche sind nötig, um ein für die awzug und die umliegenden Besitzer optimales Projekt zu entwickeln.

Für den Wettbewerb mit Studienauftrag zur Überbauung des Oesch Areals sind einige sehr unterschiedliche und interes-

sante Projekte eingegangen. Sie waren alle im Rahmen einer Ausstellung zu besichtigen. Eine Jury, bestehend aus unabhängigen Experten, Erben, der awzug und Korporation Zug, hatte die Qual der Wahl. Am Schluss überzeugte die Arbeit des Architekturbüros Michael Meier und Marius Hug. Das Projekt wird nun weiterbearbeitet und anschliessend den Weg durch die politischen Instanzen nehmen. Geplant ist eine Überbauung in vier Etappen, wobei die awzug voraussichtlich in der vierten Etappe zum Zug kommen würde. Bis es so weit sein wird, rechnen wir noch mit einigen Jahren Planungs- und Bewilligungszeit.

Neben allen baulichen Themen hat sich die Verwaltung intensiv mit der bestehenden Organisation und den Prozessen beschäftigt. Eine wichtige Komponente ist dabei die Frage der Trennung von strategischen und operativen Aufgaben in der Organisation. Zum einen gebieten Transparenz und die Grundsätze der Unternehmensführung eine klare Trennung der Aufgaben. Zum anderen ist sie für die awzug aber auch im Alltag von grosser Bedeutung. Durch die starke Verjüngung der Verwaltung ist die zeitliche Verfügbarkeit der einzelnen Mitglieder eingeschränkt – ein Grossteil steht voll im Erwerbsleben. Deshalb muss die Verwaltung die zahlreichen operativen Aufgaben zukünftig an die Geschäftsstelle abgeben können, um sich vermehrt auf die strategischen Aufgaben zu konzentrieren. Wir werden Ihnen an der Generalversammlung unter

Traktandum 9 einen entsprechenden Vorschlag zur Stärkung der Geschäftsstelle unterbreiten. Basierend darauf, soll die Aufgabenverteilung angepasst und die Organisation fit für die Zukunft gemacht werden.

Die Erneuerung und Vertiefung des Genossenschaftsgedankens, ein weiteres wichtiges Anliegen, ist noch ein zartes Pflänzchen. Im Jahr 2017 hat es leider noch nicht die verdiente Aufmerksamkeit erhalten. Wir werden aber weiter am Thema dranbleiben.

2017 war ein intensives und arbeitsreiches Jahr. Ich danke meinen Verwaltungskolleginnen und -kollegen und den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle für die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit. Ebenso danke ich allen Hauswartinnen und Hauswarten für die verlässliche Arbeit und den täglichen Einsatz für die awzug.

Nicht zuletzt auch Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ein herzliches Dankeschön für Ihr Vertrauen und Wohlwollen. Die awzug verändert sich und rüstet sich für eine erfolgreiche Zukunft. Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen sind für uns ein wertvolles Zeichen in diesem Veränderungsprozess.

Ich lade Sie herzlich zur kommenden Generalversammlung ein und freue mich auf viele anregende Gespräche.

Patrice Riedo Präsident

Patrice Riedo
Präsident awzug



Traktanden

57. ordentliche Generalversammlung der awzug

Datum Dienstag, 24. April 2018, um 19.00 Uhr

Ort Burghachsaal, Dorfstrasse 12, 6300 Zug

-
1. **Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler**
Antrag der Verwaltung: Kenntnissnahme und Wahl der Vorgesetzten

 2. **Protokoll der 56. ordentlichen Generalversammlung**
Antrag der Verwaltung: Genehmigung

 3. **Jahresbericht des Präsidenten**
Antrag der Verwaltung: Genehmigung

 4. **Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung**
Antrag der Verwaltung: Genehmigung und Entlastung der Verwaltung

 5. **Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses und Festsetzung des Zinsfusses für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals**
Antrag der Verwaltung: Zuweisung von CHF 50'000 an gesetzliche Gewinnreserve, CHF 120'395 für Verzinsung Anteilscheinkapital 2.00% und CHF 250'860 Gewinnvortrag auf neue Rechnung

 6. **Wahlen**
 - 6.1 des Präsidenten
Antrag der Verwaltung: Wiederwahl von Patrice Riedo
 - 6.2 der bisherigen Verwaltungsmitglieder
Antrag der Verwaltung: Wiederwahl von Silvia Capol, Matthys Hausherr, Seraina Schwarz, Daniel Speck und Kurt Winiger

 7. **Wahl der Revisionsstelle**
Antrag der Verwaltung: Wiederwahl von Caminada Treuhand AG Zug

 8. **Statutenänderung Artikel 20. Abs. 1 und Art. 21 Abs. 3**
Antrag der Verwaltung: Genehmigung

 9. **Einsetzung einer Geschäftsleitung**
Antrag der Verwaltung: Genehmigung

 10. **Varia**
Information Bauabrechnung Rosenbergstrasse 1
Antrag der Verwaltung: Kenntnissnahme

Jahresrückblick Finanzen

Die awzug blickt auf ein weiteres positives Jahr zurück und erfreut sich einer gesunden Jahresrechnung.

Im Zentrum stand aus finanzieller Sicht sicherlich der Kauf der Liegenschaft Neugasse 14 in Baar. Dank diesem Erwerb wird ein kleines Bilanzwachstum verzeichnet. Die Ertragslage ist vergleichbar mit dem Vorjahr, wobei die Rückstellungen für Grossreparaturen nochmals erhöht wurden.

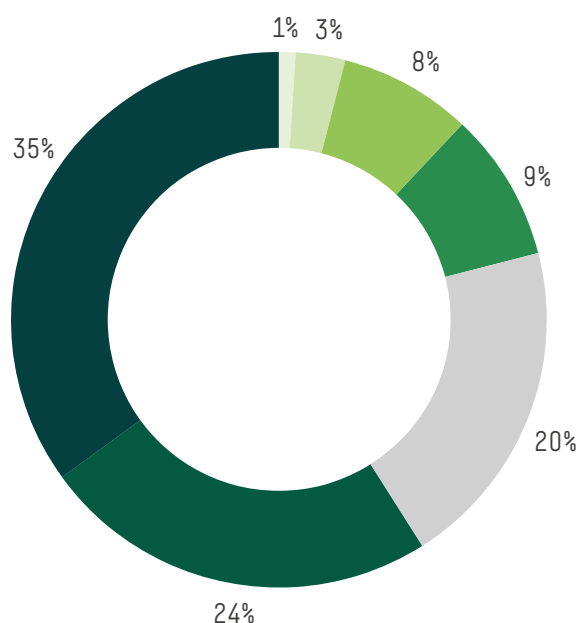
Die flüssigen Mittel sind mit knapp CHF 1 Mio. relativ hoch. Sie dienen der teilweisen Rückzahlung von Hypotheken sowie als Liquiditätsreserve für allfällige Neuerwerbe von Liegenschaften.

Wie in den Vorjahren weist die Jahresrechnung äusserst erfolgreiche Zahlen aus. Der erwirtschaftete Gewinn soll zum einen für zukünftige Projekte bereitgestellt werden und zum anderen auch den Genossenschaftern zugute kommen. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Zinssatz für das Genossenschaftskapital bei 2% zu belassen.

Verwendung Mietfranken 2017

Die Grafik «Mietfranken» zeigt auf, wie die awzug die Einnahmen aus den Mietzinsen verwendet. Markant ist der verhältnismässig niedrige Anteil am Finanzaufwand und der hohe prozentuale Anteil bei den Rückstellungen Grossreparaturen sowie Abschreibungen. Die Amortisationen und die Reparaturrückstellungen beanspruchen den grössten Teil, nämlich 55 Rappen. Die branchenüblichen Werte in diesem Bereich liegen bei 35 Prozent.

Das zeigt, dass die awzug finanziell gesund aufgestellt und auf dem richtigen Weg ist. Die Unterhalts- und Reparaturleistungen beanspruchen 9 Rappen des Mietfrankens während die Verwaltungskosten 8 Rappen ausmachten.



ABSCHREIBUNGEN
FINANZAUFWAND
RÜCKSTELLUNGEN GROSSREPARATUREN
UNTERHALT, REPARATUREN
VERWALTUNG
VERSICHERUNGEN, GEBÜHREN
UNKOSTEN

Der «Mietfranken» veranschaulicht, wie die Genossenschaften die Einnahmen aus den Mietzinsen verwenden.

Daniel Speck, Finanzen

Unterhalt und Erneuerungen Liegenschaften

Silvia Capol & Kurt Winiger, Liegenschaften

Die awzug verfügt aktuell über 14 Gebäude in 10 Liegenschaften. Mit Ausnahme der beiden Gebäude in Baar sind die Objekte durch die awzug als Bauherrin in den letzten 55 Jahren entstanden. In dieser Zeit mussten immer wieder Renovationen und Erneuerungen durchgeführt werden. Obwohl das Jahr 2017 aus baulicher Sicht im Vergleich zu den letzten 10 Jahren ein eher ruhiges Jahr war, wird immer wieder an den awzug-Liegenschaften gearbeitet.

Insgesamt hat die awzug rund CHF 580'000 für den Gebäudeunterhalt investiert. Im Jahresbericht werden einige Beispiele von notwendigen Reparaturen und Erneuerungen aus dem letzten Jahr illustriert.

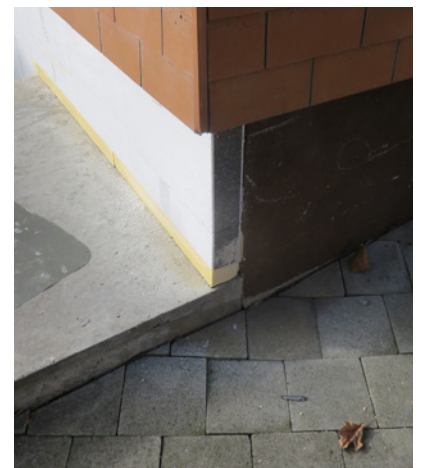
Herti I, Zug



UNTERHALT UND ERNEUERUNGEN

Durch das nachträgliche Isolieren eines Gebäudesockels konnte eine Schimmelpilzquelle im Innenraum beseitigt werden.

Die ungenügende Isolation begünstigte das Entstehen von Schimmelpilz. Vorgängige Messungen im Innenbereich und eine bauphysikalische Beurteilung bildeten die Grundlage für das Vorgehen. Die Verbesserung erfolgte durch die Montage einer zusätzlichen verputzten Isolationsschicht.



Anbringung von neuen Isolationsplatten



Herti II, Zug



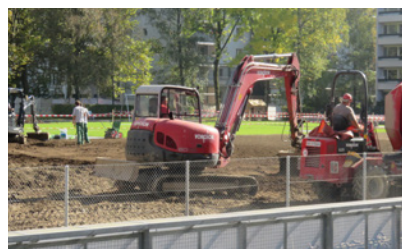
UNTERHALT UND ERNEUERUNGEN

Die awzug ist im Herti II mit sieben weiteren Eigentümern in der «Einfachen Gesellschaft Herti II» organisiert. In diesem Rahmen wurde die Tiefgarage saniert.

Die Einfache Gesellschaft ist verantwortlich für die zentrale Heizung, die Tiefgarage und die gemeinsame Umgebung. Diese Trägerschaft hat die Autoeinstellhalle mit 187 Plätzen und auch die darüber liegende Umgebung im Sommer 2017 komplett saniert.

In drei Bauetappen wurde die Dachfläche von oben mit einem neuen Belag abgedichtet. Um den Brandschutz- und statischen Vorschriften zu genügen, musste die gesamte Untersicht im Innern mit einem neuen Verputz geschützt werden. Der Gesamtaufwand für alle Arbeiten belief sich auf rund

CHF 2.3 Mio, wobei der Anteil der awzug im Bereich von ca. CHF 250'000 lag. Ein grosser Teil davon wurde über den geäußneten Erneuerungsfonds abgedeckt.



Arbeiten an der Neugestaltung der Umgebung über der Tiefgarage

Herti III, Zug



UNTERHALT UND ERNEUERUNGEN

Im Herti III stand eine grössere bauliche Massnahme an. An der 2006 sanierten Fassade zeigten sich – insbesondere auf der Nord- und Ostseite – unschöne Verfärbungen an den Balkonbrüstungen.

Erste Tests und Reinigungsversuche ergaben kein befriedigendes und nachhaltiges Resultat. Bei einer Reinigung wären die Verschmutzungen zudem nach kurzer Zeit wieder aufgetreten. Aufgrund dessen entschied sich die awzug nach Rücksprache mit den Architekten, die Brüstungen mit Abdeckblechen zu ergänzen.

Da diese Massnahme mehrere Arbeitsgänge (Geländer entfernen, Brüstungen reinigen, Bleche zuschneiden und montieren, Geländer wieder befestigen, Brüstungen streichen) erforderte, wurde die Fassade eingerüstet und die Arbeiten in zwei Etappen ausgeführt.



Vergleich der Balkonbrüstungen vor und nach der Erneuerung

Lorze, Zug



UNTERHALT UND ERNEUERUNGEN

Beim awzug-Objekt an der Lorze war die Entwässerung der Dachterrassen nicht zufriedenstellend.

Stehendes Wasser auf den Attikaterassen führte dazu, dass sich die erst letztes Jahr eingebrachten Holzroste verbogen. Nach Vorabklärungen mit dem Holzbauingenieur fiel der Entscheidung zugunsten eines zusätzlichen Terrassenablaufs.



Montage eines zusätzlichen Ablaufs



Stehendes Wasser auf der Terrasse

Roost, Zug



UNTERHALT UND ERNEUERUNGEN

Die Mieter der Überbauung Roost in Zug wurden im Sommer Opfer von Auswirkungen der Sommergewitter und hatten Ende Jahr einen Heizungsschaden zu beklagen.

Im August sorgten schwere Gewitterregen für ein feuchtes Kellerabteil. Ein Entfeuchtungsgerät wurde installiert. Weiterführende Massnahmen waren zum Glück nicht notwendig.

Im November versagte die Heizung. Die Ursache war schnell gefunden. Bis jedoch die defekte Leiterplatte ersetzt werden konnte, musste eine Notheizung installiert werden.



Ein Monteur sucht die Fehlerursache des Heizungsschadens

Oberägeri



UNTERHALT UND ERNEUERUNGEN

In Oberägeri erforderte die schlechte Belüftung des Untergeschosses Unterhaltsarbeiten.

Diverse Servicearbeiten und die neue Einstellung der Lüftungsanlage sorgten dafür, dass die Luftqualität in den Abstellräumen wieder besser ist.



Kellerlüftung in Oberägeri

Neuheim

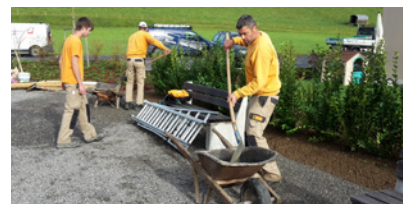


UNTERHALT UND ERNEUERUNGEN

In der Überbauung in Neuheim fielen diverse Garantiearbeiten zulasten der Handwerker an.

Diese Arbeiten verursachten für die awzug gemäss Werkvertrag (2-Jahres Garantiearbeiten) zwar keine Kosten, waren aber für die Mieter, Mitarbeiter und die Verwaltung mit grossem Aufwand verbunden. Die nachfolgenden Bilder illustrieren einige der diversen angefallenen Arbeiten in Neuheim.

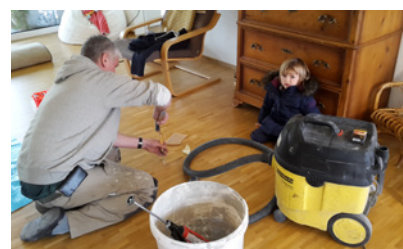
Im Oktober wurden die mit den Bewohnern besprochenen Umgebungsanpassungen ausgeführt und abgestorbene Pflanzen ersetzt



Im 1. Obergeschoss wurde mit einem Kran eine gesprungene Scheibe ausgewechselt



Die Behebung des Parkettmangels wird vom jüngsten Familienmitglied genau beobachtet



Finanzbericht 2017

Daniel Speck, Finanzen




awzug

Allgemeine
Wohnbaugenossenschaft
Zug

Jahresrechnung 2017

Bilanz

IN CHF		31.12.2017	31.12.2016
Flüssige Mittel	2.1	858'337	158'629
Kurzfristige Forderungen		25'324	21'814
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	164'637	139'679
UMLAUFVERMÖGEN		1'048'298	320'122
Finanzanlagen	2.3	83'673	62'888
Mobile Sachanlagen		8'330	5'479
Immobilie Sachanlagen	2.4	63'930'969	63'016'238
ANLAGEVERMÖGEN		64'022'972	63'084'605
AKTIVEN		65'071'270	63'404'727
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		89'453	88'584
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	3'190'000	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		4'155	13'820
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.6	323'927	337'679
Kurzfristiges Fremdkapital		3'607'535	440'083
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.7	49'290'000	51'965'000
Rückstellungen und ähnliche Positionen	2.8	4'976'880	4'492'559
Langfristiges Fremdkapital		54'266'880	56'457'559
FREMDKAPITAL		57'874'415	56'897'642
Genossenschaftskapital	2.9	6'300'600	5'733'300
Gesetzliche Gewinnreserve		475'000	425'000
Gewinnvortrag		187'463	87'540
Jahresgewinn		233'792	261'245
Zur Verfügung der Generalversammlung		421'255	348'785
EIGENKAPITAL		7'196'855	6'507'085
PASSIVEN		65'071'270	63'404'727

Jahresrechnung 2017

Erfolgsrechnung

IN CHF		2017	2016	BUDGET 2018
Mietzinseinnahmen	2.10	3'744'557	3'603'156	3'753'000
Unterhalt Liegenschaften	2.11	-301'987	-326'341	-494'900
Aufwand Rückstellungen Grossreparaturen		-720'310	-509'863	-481'500
Finanzaufwand Liegenschaften	2.12	-897'752	-897'521	-857'000
Abschreibungen Liegenschaften		-1'284'091	-1'209'853	-1'318'000
LIEGENSCHAFTSERFOLG		540'417	659'578	601'600
Personalaufwand		-212'401	-204'519	-227'000
Verwaltungskosten		-85'150	-84'480	-119'000
Unterhalt EDV		-16'664	-17'152	-24'000
Versicherungen und Gebühren		-66'415	-64'768	-75'100
Übriger betrieblicher Aufwand		-1'500	-1'500	-1'500
Betrieblicher Nebenertrag		20'857	16'610	21'000
BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN		179'144	303'769	176'000
Abschreibungen Mobiliar / EDV-Anlage		-1'397	-1'886	-2'000
BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN (EBIT)		177'747	301'883	174'000
Finanzerfolg	2.13	96'045	-638	119'000
JAHRESGEWINN VOR STEUERN		273'792	301'245	293'000
Direkte Steuern		-40'000	-40'000	-45'000
JAHRESGEWINN		233'792	261'245	248'000

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

IN CHF	31.12.2017	31.12.2016
Gewinnvortrag Vorjahr	187'463	87'540
Jahresgewinn	233'792	261'245
BILANZGEWINN ZUR VERFÜGUNG DER GV	421'255	348'785

ANTRAG ZUR VERWENDUNG:

	31.12.2017	31.12.2016
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	50'000	50'000
Verzinsung Anteilscheinkapital 2.00% (VJ 2.00%)	120'395	111'322
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	250'860	187'463
VERWENDUNG TOTAL	421'255	348'785

Anhang Jahresrechnung 2017

1. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 957 – 963b OR, gültig ab 1. Januar 2013) erstellt. Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bilanziert und linear abgeschrieben. Die Aktivierung der Baukosten bei Neubauten erfolgt nach Baufortschritt und auf Basis der Baukostenabrechnung.

Die vorgenommenen Abschreibungen auf den Sachanlagen basieren auf folgenden Nutzungsdauern:

Nutzungsdauer der Sachanlagen	Jahre	Methode
Liegenschaften (ohne Landanteil)	50	2.0% linear
Mobiliar		25.0% degressiv
EDV, Maschinen		40.0% degressiv

Sofortabschreibungen wurden im Geschäftsjahr keine vorgenommen.

2. ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

2.1 FLÜSSIGE MITTEL	31.12.2017	31.12.2016
Kasse	241	1'610
Bank, Post	858'096	157'019
TOTAL	858'337	158'629
2.2 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN	31.12.2017	31.12.2016
Emissionskosten egw-Anleihen	142'342	148'945
Übrige aktive Abgrenzungen	22'295	-9'266
TOTAL	164'637	139'679
2.3 FINANZANLAGEN	31.12.2017	31.12.2016
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg, Anteilscheine	5'100	5'100
Emissionszentrale egw, Anteilscheine	5'000	5'000
Raiffeisenbank Zug, Anteilschein	200	0
Wohnen Schweiz, Verband Baugenossenschaften, Anteilscheine	5'000	5'000
Erneuerungsfonds Einfache Gesellschaft Herti II	54'784	36'688
Erneuerungsfonds Interessengemeinschaft Herti III	13'589	11'100
TOTAL	83'673	62'888

2.4 IMMOBILE SACHANLAGEN

	31.12.2017	31.12.2016
Herti I, General-Guisan-Strasse 25/27/29, Zug	5'409'428	5'407'217
Herti I, Projekt OESCH	41'541	0
Herti II, Letzistrasse 26, Zug	2'836'390	2'835'429
Herti III, Eichwaldstrasse 1/3, Zug	6'722'229	6'720'415
Rosenbergstrasse 1, Zug	5'133'754	4'657'876
Lorzenstrasse 4/6, Zug	6'588'377	6'587'416
Roost, Fridbachweg 19/21/23, Zug	15'953'246	15'951'961
Neugasse 16, Baar	1'184'569	1'184'569
Neugasse 14, Baar	1'603'185	0
Seestrasse 12 / Silbergasse 7, Oberägeri	11'360'716	11'354'730
Säntisstrasse 4/6/8/10, Neuheim	21'301'717	21'301'717
SALDO	78'135'152	76'001'330
Wertberichtigung Immoblie Sachanlagen	-14'204'183	-12'985'092
TOTAL	63'930'969	63'016'238

2.5 KURZFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2017	31.12.2016
Verzinsliche Verbindlichkeiten, Restlaufzeit bis 1 Jahr	3'190'000	0
TOTAL	3'190'000	0

2.6 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

	31.12.2017	31.12.2016
Vorauszahlungen Mietzinse	224'903	217'499
Disagio	9'915	14'055
Steuern	35'800	42'969
Übrige Abgrenzungen	53'309	63'156
TOTAL	323'927	337'679

2.7 LANGFRISTIG VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2017	31.12.2016
Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	21'525'000	23'800'000
Restlaufzeit 6 bis 10 Jahre	10'600'000	11'500'000
Restlaufzeit mehr als 10 Jahre	17'165'000	16'665'000
TOTAL	49'290'000	51'965'000

2.8 RÜCKSTELLUNGEN UND ÄHNLICHE POSITIONEN

	31.12.2017	31.12.2016
Erneuerungsfonds	2'085'981	2'085'980
Grossreparaturen	2'496'572	1'908'001
Sanierungen	0	10'000
Zinsschwankungen	365'781	462'648
Diverse	28'546	25'930
TOTAL	4'976'880	4'492'559

2.9 GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

	31.12.2017	31.12.2016
Anteilscheinkapital	6'300'600	5'733'300
Davon Pflichtanteilscheinkapital	1'866'900	1'818'400

2.10 MIETZINSEINNAHMEN

	2017	2016
Herti I	467'716	468'052
Herti II	260'174	260'579
Herti III	493'015	496'768
Rosenbergstrasse (Erstvermietung 01.02.2017)	129'413	0
Lorze	326'584	328'371
Roost	889'177	892'806
Baar, Neugasse 16	32'400	32'391
Baar, Neugasse 14 (Kauf 01.06.2017)	29'680	0
Oberägeri	373'243	373'281
Neuheim	743'155	750'908
TOTAL	3'744'557	3'603'156

2.11 UNTERHALT LIEGENSCHAFTEN

	2017	2016
Ordentlicher Unterhalt	232'523	246'483
Grossunterhalt	69'464	79'858
TOTAL	301'987	326'341

2.12 FINANZAUFWAND LIEGENSCHAFTEN

	2017	2016
Zinsen Hypotheken und Darlehen	729'366	751'167
Zinsen Baurecht	159'022	159'142
abzgl. Bauzinsen Projekte	-3'200	-28'000
Amortisation Agio/Disagio, Emissionsspesen	12'564	15'212
TOTAL	897'752	897'521

2.13 FINANZERFOLG

	2017	2016
Ertrag aus Auflösung Rückstellung Zinsschwankungen	96'867	0
Übriger Finanzerfolg	-822	-638
TOTAL	96'045	-638

3. ANZAHL MITARBEITER

Bis zehn Vollzeitstellen (analog VJ).

4. GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT

	31.12.2017	31.12.2016
Liegenschaften (Buchwert)	63'930'969	63'016'238
Bankkontokorrent	825'034	124'716
TOTAL	64'756'003	63'140'954

5. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Es bestehen keine bekannten Eventualverbindlichkeiten (analog VJ).

6. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch die Verwaltung sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2017 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

7. ENTSCHÄDIGUNG DER ORGANE

	2017	2016
Verwaltung ordentliche Aufgaben	79'435	66'707
Verwaltung Projektarbeiten	7'980	6'850
Honorar für Revisionsdienstleistungen	8'044	8'912

Geldflussrechnung 2017

IN CHF		31.12.2017
Jahresgewinn 2017		233'792
Nicht liquiditätswirksame Erträge		
Entnahme aus Rückstellungen (Disagio, Grossreparaturen)		-4'140
Nicht liquiditätswirksame Aufwendungen		
Abschreibungen Liegenschaften und Mobiliar		1'220'489
Zuweisungen an Rückstellungen		484'320
Veränderungen übriges Umlaufvermögen und kurzfristiges Fremdkapital		
Abnahme kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen	-28'468	
Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, aus übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten und aus Passiven Rechnungsabgrenzungen	3'171'593	3'143'125
TOTAL INNENFINANZIERUNG		5'077'586
Investitionsbereich		
Finanzanlagen		
Zunahme Erneuerungsfonds Herti II und Herti III und Anteil Wohnen Schweiz, Verband Baugenossenschaften	-20'785	
Investitionen in bestehende Liegenschaften		
Kleine Aktivierungen in bestehende Liegenschaften	-13'218	
Rosenbergstrasse	-475'878	
Baar Neugasse 14	-1'603'185	
Projekt Oesch	-41'541	
Investitionen in Mobilien und EDV	-4'248	
TOTAL INVESTITIONSBEREICH		-2'158'855
Finanzierung		
Verzinsung Anteilscheinkapital 2015	Auszahlung 2016	-111'323
Total Veränderungen langfristiges Fremdkapital		-2'675'000
Total Veränderung Anteilscheinkapital		567'300
TOTAL FINANZIERUNGSBEREICH		-2'219'023
TOTAL ZUNAHME FLÜSSIGE MITTEL		699'708
Bestand Flüssige Mittel		31.12.2016 158'629
		31.12.2017 858'337
TOTAL ZUNAHME FLÜSSIGE MITTEL 2017		699'708

Planungsrechnung

2016 – 2021

PLAN-ERFOLGSRECHNUNG (IN 1000 CHF)	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	effektiv	effektiv	Budget	Plan	Plan	Plan
Mietzinseinnahmen	3'603	3'765	3'774	3'777	3'777	3'937
Unterhalt Liegenschaften	-326	-302	-495	-493	-460	-480
Aufwand Rückstellungen Grossreparatur	-510	-720	-482	-482	-482	-502
Abschreibungen Liegenschaften	-1'210	-1'284	-1'318	-1'318	-1'318	-1'368
Liegenschaftsrechnung	1'557	1'459	1'479	1'484	1'517	1'587
Finanzierungskosten / Baurecht	-897	-898	-857	-795	-756	-785
Verwaltungskosten	-399	-327	-374	-431	-457	-477
JAHRESGEWINN	261	234	248	258	304	325

PLAN-BILANZ (IN 1000 CHF)	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	effektiv	effektiv	Budget	Plan	Plan	Plan
Flüssige Mittel	159	858	297	200	400	659
Kurzfristige Forderungen	161	198	190	200	200	200
Immobilien (Anschaffungswert)	76'001	78'135	78'135	79'135	84'135	87'135
Wertberichtigung Immobilien	-12'985	-14'204	-15'522	-16'840	-18'158	-19'526
übriges Anlagevermögen	69	84	90	90	90	90
AKTIVEN	63'405	65'071	63'190	62'785	66'667	68'558
Kurzfristige Verbindlichkeiten	440	3'607	2'800	1'453	813	750
Langfristige Verbindlichkeiten	51'965	49'290	47'290	47'290	50'290	51'290
Rückstellungen	4'493	4'977	5'459	5'941	6'987	7'488
Anteilscheinkapital	5'733	6'301	6'501	6'701	6'901	7'101
Statutarische Reserven + Gewinnvortrag	513	662	892	1'142	1'372	1'602
PASSIVEN	63'144	64'837	62'942	62'527	66'363	68'232
JAHRESGEWINN	261	234	248	258	304	325

Bericht 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 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

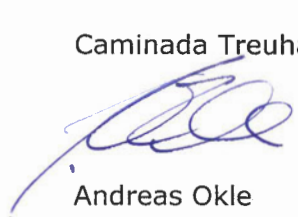
Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist eine 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 nicht Bestandteil dieser Revision.

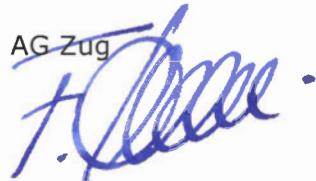
Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zug, 9. Februar 2018

Caminada Treuhand AG Zug



Andreas Okle
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Fabio Iovoli
Revisionsexperte

Beilagen

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Caminada Treuhand AG Zug
Lindenstrasse 16
CH-6340 Baar
www.caminada.com
caminada@caminada.com
UID CHE-103.581.290

Niederlassung Luzern
Alpenquai 28a
CH-6005 Luzern

Postadresse
Postfach 2068
CH-6302 Zug

Kontakt
T +41 41 767 25 25
F +41 41 767 25 50

Verwaltungsangelegenheiten

GENOSSENSCHAFTER/INNEN

Anzahl Mitglieder am 31.12.2016	753	Austritte	23
Eintritte	56	Anzahl Mitglieder am 31.12.2017	786

WOHNUNGEN

WOHNUNGSGRÖSSE		1.0 ZI	1.5 ZI	2.0 ZI	2.5 ZI	3.0 ZI	3.5 ZI	4 ZI	4.5 ZI	5.5 ZI	
Herti I, Zug	General-Guisan-Strasse 25/27/29			2	2	2	4		15	9	34
Herti II, Zug	Letzistrasse 26	8		8		8					* 24
Herti III, Zug	Eichwaldstrasse 1/3		6		6		6		6	8	32
Zug	Rosenbergstrasse 1			4		2					6
Zug	Lorzenstrasse 4/6				1		6		4	4	15
Roost, Zug	Fridbachweg 19/21/23						8		15	4	27
Baar	Neugasse 16								2		2
	Neugasse 14							3			3
Oberägeri	Seestrasse 12 / Silbergasse 7						7		7		14
Neuheim	Säntisstrasse 4/6/8/10				8		6		9	6	29
Anzahl Wohnungen		8	6	14	17	12	37	3	58	31	186

* inkl. zwei Kleinwohnungen, die als Büroräume der awzug genutzt werden.

PARKPLÄTZE

ART		OFFENE ABSTELL- PLÄTZE	GEDECKTE ABSTELL- PLÄTZE	EIN- STELL- HALLE	GARAGEN	BESUCHER- PARK- PLÄTZE	
Herti I, Zug	General-Guisan-Strasse 25/27/29	13				2	15
Herti II, Zug	Letzistrasse 26			20			20
Herti III, Zug	Eichwaldstrasse 1/3			34			34
Zug	Rosenbergstrasse 1			6		1	7
Zug	Lorzenstrasse 4/6	2	12			2	16
Roost, Zug	Fridbachweg 19/21/23			27			27
Baar	Neugasse 16				2		2
	Neugasse 14						0
Oberägeri	Seestrasse 12 / Silbergasse 7			13		3	16
Neuheim	Säntisstrasse 4/6/8/10			50		5	55
Anzahl Parkplätze		15	12	150	2	13	192

Organisation

Verwaltung

Patrice Riedo
Präsident

Daniel Speck
Finanzen

Matthys Hausherr
Vizepräsident, Recht



Seraina Schwarz
Kommunikation

Kurt Winiger
Liegenschaften

Silvia Capol
Liegenschaften

Geschäftsstelle



Sonja Eisenhut
Administration

Doris Suter
Buchhaltung



Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug

Letzistrasse 26
6300 Zug
Telefon 041 740 54 00
info@awzug.ch
www.awzug.ch

Konzept & Design
AGENTMEDIA, Cham

© 2018 Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug

