



Genossenschaft für Alterswohnungen 9113 Degersheim

**Einladung zur Generalversammlung
am Dienstag 19. April 2022, 19:00 Uhr**

im Gemeinschaftsraum im EG an der
Seeblickstrasse 2

**Jahresbericht 2021
Jahresrechnung 2021
Budget 2022**

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Generalversammlung vom 19. Juni 2021 (Seiten 7 - 8)
3. Berichte über das Betriebsjahr 2021
 - a) Jahresbericht des Präsidenten (Seiten 4 - 6)
 - b) Jahresrechnung + Bilanz (Seiten 9 - 10)
 - c) Bericht der Revisionsstelle (Seite 12)
4. Beschlüsse
 - a) Genehmigung des Jahresberichts
 - b) Genehmigung der Jahresrechnung und der Bilanz sowie der Verwendung des Bilanzgewinns
 - c) Entlastung der Mitglieder der Verwaltung
5. Budget 2022
 - a) Anträge zu Investitionen in Ersatz und Neuinstallation
 - aa) Ersatz Rollläden (neu mit Funksteuerung)
 - ab) Neuerrichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach
Die Verwaltung beantragt die Zustimmung zu den beiden Vorhaben
6. Wahlen
 - a) Wahl der Revisionsstelle:
Die Verwaltung beantragt die Wiederwahl der ConrAG für eine weitere einjährige Amtszeit.
7. Anträge von Genossenschaf tern
8. Umfrage

Werner Blaser
Präsident

Werner Britt
Kassier

Stimmberechtigung nach Art. 15 der Statuten:

Jeder Genossenschaf ter hat eine Stimme, ungeachtet der Anzahl Anteilschei-
ne. Eine Vertretung durch einen Genossenschaf ter oder ein erwachsenes Mit-
glied der Familie ist möglich.

**Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme. Im Anschluss an die GV besteht die
Gelegenheit, bei einem offerierten kleinen Apéro gemütlich zusammen zu
sitzen und auch Kontakte zu pflegen.**

Jahresbericht 2021 des Präsidenten

Auch das vergangene Jahr 2021 war geprägt durch die Allgegenwart der Corona-Pandemie und der deshalb behördlich angeordneten Hygiene- und Schutzmassnahmen. Wir alle mussten lernen, mit diesem unsichtbaren Feind zu leben und gewisse Einschränkungen im Alltag zu akzeptieren. Möglicherweise haben wir aber dabei auch ganz neue Lebensqualitäten wahrgenommen oder wieder entdeckt und schätzen gelernt.

Finanzen

Im Berichtsjahr 2021 konnte wiederum ein sehr gutes betriebswirtschaftliches Ergebnis erreicht werden. Dazu beigetragen hat selbstverständlich in erster Linie der gute Vermietungsstand unserer Wohnungen mit wenigen Leerstandzeiten. Geplante Investitionen in Erneuerungen und Ersatz sind im vorgesehenen Umfang realisiert worden. Ebenso konnten auch wieder Rückstellungen in den Erneuerungsfond und Abschreibungen auf die Liegenschaft vorgenommen werden. Unsere Genossenschaft steht finanziell auf solidem Boden und verfügt über genügend liquide Mittel.

Zur Betriebsrechnung und der Bilanz 2021 sowie dem Budget 2022 wird unser Kassier an der Generalversammlung einzelne Positionen näher erläutern.

Belegung

Mit Stichtag 31. Dezember 2021 waren alle 20 Wohnungen belegt.

Mieterschaft

Die stabilen und meist sehr langjährigen Mietverhältnisse in unserem Haus sind natürlich sehr erfreulich und auch ein Plus bei Gesprächen mit Interessenten. Ebenso schätzen wir das stets sehr gute Einvernehmen mit den Mieterinnen und Mietern, was sich in vielen freundschaftlichen Begegnungen und Gesprächen widerspiegelt. Für die Verwaltung ist es auch eine Selbstverständlichkeit, auf Anliegen und Anregungen der Mieterschaft einzugehen.

Im Berichtsjahr sind nachstehende Veränderungen zu verzeichnen:

- Zuzug: 2
- Wegzug: 1

Vorstand / Verwaltung

Der Vorstand resp. die Verwaltungskommission traf sich, unter Einhaltung der pandemiebedingten Hygiene- und Schutzmassnahmen, zu vier ordentlichen Sitzungen und behandelte dabei die laufenden Geschäfte. Es mussten keine speziellen Vorkommnisse besprochen werden.

Liegenschaft

a) Wohnungen

Da die Höhe der Fensterbrüstungen nicht mehr der heute gültigen SIA-Norm entsprach, ist in der Berichtsperiode an den Fenstern ein Fallschutz in CNS montiert worden. Mit der schlichten, unauffälligen Konstruktion wird einerseits die gültige Norm erfüllt, andererseits aber auch eine gefühlt höhere Sicherheit bei offenen Fenstern erreicht.

Wohnungswechsel sind jeweils für eine generelle Auffrischung der Wohnungen genutzt worden.

b) Technik/Infrastruktur

Im Spätherbst ist eine Kontrolle der Elektroinstallationen durchgeführt worden. Infolge neuer Verordnungen im Sicherheitsbereich mussten einige Anpassungen an den Installationen in den Wohnungen vorgenommen werden. Der Sicherheitsnachweis (SiNa) gemäss der Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen ist zwischenzeitlich ausgestellt worden.

Trotz immer starker Beanspruchung der Liftanlage sind im Berichtsjahr keine Störungen aufgetreten.

c) Aussenbereich

Im Eingangsbereich, der eigentlichen Visitenkarte unseres Gebäudes, sind die groben Rollsteine entfernt, durch kleineren Rollkies ersetzt und mit einem Stahlband eingefasst worden. Der markante Findling beim Eingang wurde gereinigt. Die neu wehende Schweizerfahne wurde freundlicherweise von unserer Mieterin Ruth Schläpfer finanziert, wofür wir ihr auch an dieser Stelle nochmals ganz herzlich danken.

Im Aussensitzplatzbereich sind die Verbundsteine teilweise neu verlegt worden und in den Rasenbereichen wurden die Wurzelstöcke entfernt. Entlang der Fuchsackerstrasse ist ein unauffälliger Drahtseilzaun errichtet worden und die grossen Bäume und Sträucher sind fachmännisch zurück- und in Form geschnitten worden.

Energieverbrauch

Die Energiekosten (Erdgas/Wasser/Strom) sind gegenüber dem Vorjahr um CHF 2'098.00 resp. 7,2% gestiegen. Die Steigerung ist hauptsächlich durch den Mehrverbrauch an Erdgas für die Heizung und das Warmwasser entstanden, aber auch die Bezugskosten für den elektrischen Strom sind gestiegen, während sich der Wasserverbrauch wieder auf den Durchschnitt der letzten Jahre eingependelt hat. Wir werden die weitere Entwicklung der Energiekosten sorgfältig beobachten. Eine Anpassung der Nebenkosten kann nicht ausgeschlossen werden.

Anlässe

Auf Grund der ganzjährig herrschenden Covid-19 bedingten Einschränkungen konnten leider keine Anlässe durchgeführt werden. Ein Umstand, den wir natürlich alle sehr bedauerten. Wir hoffen, dass es im Verlauf des 2022 wieder möglich sein wird Anlässe durchzuführen, sind diese doch immer auf eine sehr gute Resonanz gestossen und auch eine gute Gelegenheit, die Kontakte untereinander im weiteren Kreis zu pflegen.

Dank

Ein herzlicher Dank geht wiederum an meine Kolleginnen und meinen Kollegen in der Verwaltungskommission für die stets gute und konstruktive Zusammenarbeit, an Heidi Loser für die Gestaltung der Weihnachtskarten, an das Hauswartpaar Christian und Brigitte Vetsch für ihren Einsatz, an Lydia und Eliane Eisenhut für die Hauswartstellvertretung, sowie an alle stillen Helferinnen und Helfer für die verschiedenen Unterstützungen im und um das Haus.

Ein aufrichtiger Dank gilt auch allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern, die mit ihrem finanziellen Engagement hinter der Idee unserer Genossenschaft stehen.

Interessenten für Wohnungen

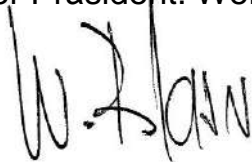
Im Berichtsjahr konnten wir wiederum Interessenten durch unser Haus führen und auch Anmeldungen für eine Wohnung entgegennehmen. Unser Haus basiert auf dem Konzept des selbstbestimmten Wohnens; Mieterinnen oder Mieter müssen daher in der Lage sein, den Haushalt selbständig zu führen.

Anteilscheine

Unsere Genossenschaft ist breit abgestützt. Anteilscheine können aber jederzeit gezeichnet werden, wofür wir ganz herzlich danken.

Degersheim, April 2022

Der Präsident: Werner Blaser



Protokoll

Protokoll der Generalversammlung vom Dienstag, 1. Juni 2021, 19.00 Uhr

Auch dieses Jahr konnte die Generalversammlung infolge der aktuellen Corona-Situation nicht im gewohnten Rahmen durchgeführt werden. Die Verwaltungskommission hat deshalb an ihrer Sitzung vom 6. April entschieden, von der Möglichkeit der schriftlichen Stimmabgabe Gebrauch zu machen.

Sämtliche Genossenschafterinnen und Genossenschafter erhielten fristgerecht die Abstimmungs- und Wahlunterlagen in schriftlicher Form zugestellt. Das Abstimmungsformular musste bis am 23. Mai an die Genossenschaft der Alterswohnung zurückgesandt werden.

Anwesend: Werner Blaser, Präsident (Vorsitz)
Werner Britt, Kassier
Heidi Loser, Protokoll

1. Präsident Werner Blaser eröffnet die Generalversammlung
2. Die Unterlagen zur schriftlichen Abstimmung liegen vor und wurden ausgezählt. Es sind 56 Stimmzettel rechtzeitig eingegangen. Das absolute Mehr beträgt somit 29 Stimmen.

(Die Stimmzettel werden bei den Akten des Kassiers aufbewahrt.)

Traktanden gemäss Einladung:

1. Genehmigung Protokoll der GV vom 26. Mai 2020
2. Beschlussfassung
 - a) Genehmigung des Jahresberichtes des Präsidenten, der Jahresrechnung, der Bilanz und des Budgets 2021
 - b) Verwendung des Bilanzgewinns
 - c) Entlastung der Mitglieder der Verwaltung
3. Wahlen
 - a) Wahl der Revisionsstelle
Die Verwaltung beantragt die Wiederwahl der ContrAG für eine weitere einjährige Amtszeit
 - b) Bestätigungswahl der Mitglieder der Verwaltungskommission für eine weitere vierjährige Amtszeit
 1. Werner Britt
 2. Hanni Diethelm
 3. Heidi Loser
 4. Madeleine Lüssy
 5. Vreni Roth
4. Anträge von Genossenschaffern

1. Das Protokoll der GV 2020:

Das Protokoll der Generalversammlung vom 26. Mai wurde einstimmig genehmigt.

2. Beschlussfassung

- a) Genehmigung des Jahresberichtes des Präsidenten, der Jahresrechnung, der Bilanz und des Budgets 2021
- b) Verwendung des Bilanzgewinns
- c) Entlastung der Mitglieder der Verwaltung

Alle Anträge wurden einstimmig genehmigt.

3. Wahlen

- a) Wahl der Revisionsstelle

Die ContrAG wurde mit 55 Ja Stimmen und 1 Enthaltung gewählt.

- b) Bestätigungswahl der Mitglieder der Verwaltungskommission:

Alle Vorgeschlagenen Kommissionsmitglieder wurden einstimmig wiedergewählt.

4. Anträge von Genossenschaf tern:

Es sind keine Anträge eingegangen.

Schluss der Versammlung: 19:15 Uhr

Wir danken allen Genossenschaf terinnen und Genossenschaf tern, dass sie trotz der ungewohnten schriftlich Abstimmung ihre Stimme abgegeben und damit auch die Arbeit der Verwaltung gewürdigt haben.

Die Protokollführerin: Heidi Loser

Der Präsident: Werner Blaser



Betriebsrechnung

| BETRIEBSRECHNUNG | Rechnung | Budget | Rechnung | Budget |
|----------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| 1. Januar – 31.Dezember | 2020 | 2021 | 2021 | 2022 |
| Aufwand | | | | |
| Steuern, Versicherungen, Abgaben | 8.181,25 | 9.000 | 7.132,15 | 8.000 |
| Elektro, Gas, Wasser | 29.063,90 | 28.000 | 31.161,20 | 31.000 |
| Reparaturen und Unterhalt | 58.229,48 | 65.000 | 45.324,45 | 50.000 |
| Erneuerungen und Investitionen | 91.532,32 | 80.000 | 80.981,15 | 170.000 |
| Verwaltungsaufwand und Anlässe | 10.812,25 | 11.000 | 10.721,81 | 11.000 |
| Hauswartung | 8.495,40 | 9.000 | 8.495,40 | 9.000 |
| Verzinsung Fremdkapital | 12.358,35 | 13.000 | 12.175,00 | 12.000 |
| Abschreibungen | 10.000,00 | 20.000 | 40.000,00 | 0 |
| Rückstellung Erneuerungsfonds | 28.000,00 | 15.000 | 20.000,00 | 0 |
| Total Aufwand | 256.672,95 | 250.000 | 255.991,16 | 291.000 |

| | | | | |
|-------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|-----------------|
| Ertrag | | | | |
| Miet- und Nebenkosten | 260.476,50 | 255.000 | 261.154,50 | 255.000 |
| Versicherungsleistungen | 551,20 | 0 | 0,00 | 0 |
| Kapitalerträge | 9,36 | 0 | 7,74 | 0 |
| Ausserordentlicher Ertrag | 1.302,75 | 1.000 | 1.008,60 | 1.000 |
| Entnahme aus Erneuerungsfonds | 0,00 | 0 | 0,00 | 41.000 |
| Total Ertrag | 262.339,81 | 256.000 | 262.170,84 | 297.000 |
| | | | | |
| Ertragsüberschuss | 5.666,86 | 6.000 | 6.179,68 | 6.000,00 |

Bilanz

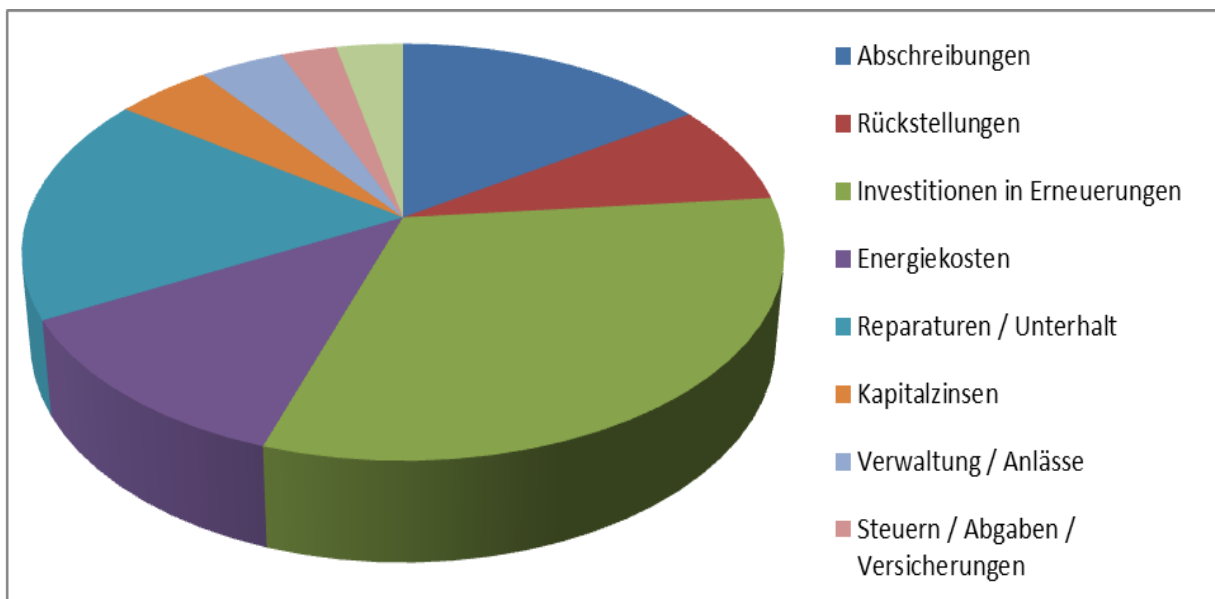
| BILANZ per 31. Dezember | 2020 | +/- | 2021 |
|--------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Aktiven | | | |
| Flüssige Mittel | 182.536,45 | 58.579,30 | 241.115,75 |
| Wertschriften | 200,00 | 5.000,00 | 5.200,00 |
| Debitoren | 6,34 | 1,58 | 7,92 |
| Transitorische Aktiven | 2.422,65 | 32,70 | 2.455,35 |
| Immobilien | 1.090.000,00 | -40.000,00 | 1.050.000,00 |
| Total Aktiven | 1.275.165,44 | | 1.298.779,02 |
| Passiven | | | |
| Mietereinlagen | 10.000,00 | 500,00 | 10.500,00 |
| Kreditoren | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Transitorische Passiven | 19.366,75 | 2.943,90 | 22.310,65 |
| Hypotheken | 850.000,00 | 0,00 | 850.000,00 |
| Erneuerungsfonds | 168.500,00 | 20.000,00 | 188.500,00 |
| Gesetzliche Gewinnreserve | 20.000,00 | 4.000,00 | 24.000,00 |
| Genossenschaftskapital | 201.000,00 | -4.000,00 | 197.000,00 |
| Gewinnvortrag | 631,83 | -343,14 | 288,69 |
| Jahresgewinn | 5.666,86 | 512,82 | 6.179,68 |
| Total Passiven | 1.275.165,44 | | 1.298.779,02 |

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Gewinnvortrag 2020 | 288,69 |
| Jahresgewinn 2021 | 6.179,68 |
| Gewinn zur Verfügung der GV | 6.468,37 |

| | |
|---|-----------------|
| Antrag zur Verwendung des Gewinns | |
| Verzinsung der Genossenschaftsanteile mit 1.00 % | 1.970,00 |
| Einlage in Gewinnreserve gem. OR Art. 860 | 4.000,00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 498,37 |
| Total | 6.468,37 |

Verwendung des Mietfrankens

| Positionen | | CHF | % |
|------------------------------------|--|-------------------|---------------|
| Abschreibungen | | 40.000,00 | 15,63 |
| Rückstellungen | | 20.000,00 | 7,81 |
| Investitionen in Erneuerungen | | 80.981,15 | 31,63 |
| Energiekosten | | 31.161,20 | 12,17 |
| Reparaturen / Unterhalt | | 45.324,45 | 17,71 |
| Kapitalzinsen | | 12.175,00 | 4,76 |
| Verwaltung / Anlässe | | 10.721,81 | 4,19 |
| Steuern / Abgaben / Versicherungen | | 7.132,15 | 2,79 |
| Hauswartung | | 8.495,40 | 3,32 |
| Total | | 255.991,16 | 100,00 |



Revisionsbericht

Contrag
Consulting + Treuhand AG

Poststrasse 4 | 9200 Gossau
T +41 71 223 12 14
info@contrag.ch | contrag.ch

**Bericht der Revisionsstelle
zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
Genossenschaft für Alterswohnungen, Degersheim**

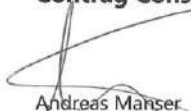
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft für Alterswohnungen, Degersheim, für das am 31.12.2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

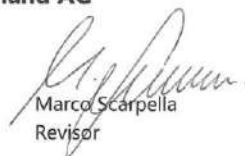
Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

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 Verteilung des Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Contrag Consulting + Treuhand AG


Andreas Manser
Revisionsexperte
Leitender Revisor


Marco Scarpella
Revisor

Gossau, 17. Februar 2022

Beilagen:

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

Mitglied TREUHAND | SUISSE

Anlässe

Die Daten der Anlässe sind provisorisch und die Durchführungen abhängig von der epidemiologischen Entwicklung und den damit verbundenen eventuellen behördlichen Einschränkungen.

GV unserer Genossenschaft: Dienstag 19. April 19:00 h

Sommer-Grillparty: Dienstag 19. Juli ab 17:30 h.

Adventsnachmittag: Mittwoch 7. Dezember 16:00 h.

Alle Anlässe finden jeweils im Gemeinschaftsraum statt. Wir freuen uns auf eine rege Teilnahme.

Konstitution der Verwaltungs- / Betriebskommission

(Stand 31.12.2021)

| | | |
|------------|---|---|
| Präsident: | Werner Blaser Seeblickstrasse 2 9113 Degersheim | Tel. 071 / 371'20'79 079 / 767'57'45 |
|------------|---|---|

| | | |
|------------------------------|--|----------------------|
| Vizepräsident + Finanzen: | Werner Britt Tal 653 9113 Degersheim | Tel. 071 / 371'34'44 |
|------------------------------|--|----------------------|

| | | |
|------------|--|----------------------|
| Protokoll: | Heidi Loser Seeblickstrasse 18 9113 Degersheim | Tel. 071 / 371'19'63 |
|------------|--|----------------------|

| | | |
|-----------|--|----------------------|
| Mitglied: | Madeleine Lüssy Sonnhaldenstrasse 33 9113 Degersheim | Tel. 071 / 371'21'80 |
|-----------|--|----------------------|

| | | |
|-----------|---|----------------------|
| Mitglied: | Hanni Diethelm Feldeggstrasse 9 9113 Degersheim | Tel. 071 / 371'21'13 |
|-----------|---|----------------------|

| | | |
|-----------|--|----------------------|
| Mitglied: | Vreni Roth Wanne 9113 Degersheim | Tel. 071 / 371'19'63 |
|-----------|--|----------------------|

| | | |
|--------------|--|---|
| Hauswartung: | Christian + Brigitte Vetsch Lerchenstrasse 1 9113 Degersheim | Tel. 071 / 371'25'51 078 / 811'04'52 |
|--------------|--|---|



