



Unsere Homepage: www.alterswohnungenwattwil.ch

Genossenschaft Alterswohnungen Wattwil

Jahresbericht 2022

Einladung zur 50. Hauptversammlung
Mittwoch, 7. Juni 2023, **18.00 Uhr**
im Restaurant «Thurpark», Wattwil

RAIFFEISEN

Entscheiden
Sie

Gerecht teilen

⋮

Nachlass planen

Was immer Ihr Ziel ist.

Wir machen den Weg frei für Ihre individuelle
Erbschaftsplanung.

raiffeisen.ch/nachlass

Hauptversammlung

Mittwoch, 7. Juni 2023, 18.00 Uhr

Traktanden

1. Begrüssung und Feststellung der Präsenz
2. Wahl von Stimmenzählern
3. Jahresbericht des Präsidenten
4. Vorlage der Jahresrechnung 2022
und Bericht der Kontrollstelle
5. Beschlussfassung betreffend Gewinnverteilung
6. Entlastung der Verwaltung
7. Budget 2023
8. Wahlen
 - Verwaltungsrat
 - Revisionsstelle
9. Allgemeine Umfrage

Anschliessend an die Hauptversammlung wird ein Essen offeriert.

Das Protokoll wird gemäss Statuten durch den Vorstand genehmigt. Daher erscheint die Protokollgenehmigung nicht in der Traktandenliste. Es kann bis 2 Monate nach der Hauptversammlung bei der Aktuarin eingesehen werden.

Jahresbericht 2022

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wir erstatten Ihnen hiermit den Jahresbericht über die im Vorstand der Genossenschaft behandelten Geschäfte samt Erfolgsrechnung, Bilanz sowie den gesetzlich vorgesehenen weiteren Informationen.

Vorstand

Wenn wir auf das abgelaufene Jahr zurückblicken, wird uns bewusst, dass es uns viele Veränderungen und Erneuerungen gebracht hat. Nachdem Corona im Frühling in den Hintergrund getreten ist, hat Russland die Ukraine überfallen. Die Nachwirkungen dieses Kriegs bekamen auch wir zu spüren. Diverse Preiserhöhungen im Energiesektor, den Rohstoffen und bei den Lebensmitteln zwingen auch uns zum Umdenken und neue Wege einzuschlagen. Neue Wege entstehen, indem wir sie gehen. Der Vorstand hat deshalb mit der Mieterschaft diskutiert, wie allenfalls Energie eingespart werden kann. Der Entscheid, unsere Liegenschaften Hembergerstrasse und Kirchenrain am Wärmeverbund anzuschliessen war rückwirkend betrachtet ein guter Beschluss. Für die Heizung der Liegenschaft Thurau besteht mit der Toggenburg Energie Finanz AG ein Energie Contracting für die Wärmegewinnung.

Die Geschäfte des Vorstands wurden an Sitzungen und bilateralen Absprachen erledigt. Viele kleinere Aufgaben konnten zwischen den verschiedenen Verwaltungsratsmitgliedern direkt abgesprochen und erledigt werden. Jedes Verwaltungsratsmitglied hat einen zugewiesenen Aufgabenbereich.

Nach 10 Jahren Tätigkeit im Vorstand hat Guido Messmer seinen Rücktritt erklärt. Die wertvolle Mitarbeit und speziell das Amt des Kassiers wird Guido Messmer recht herzlich verdankt. Marlen Winteler gibt nach 6 Jahren den Rücktritt bekannt, sie hat das Amt als Aktuarin ausgeübt. Die geleistete Tätigkeit wird den beiden zurücktretenden Vorstandsmitgliedern recht herzlich verdankt. Die Ausschau für die Nachfolge für diese beiden Aufgaben war nicht einfach. Der Vorstand schlägt ihnen deshalb in den Vorstand vor.

Mieterwechsel

Im Jahre 2022 änderten folgende Mietverhältnisse:

Aufgelöste Mietverhältnisse:

Thuraustrasse 17	Brunner Ernst Raschle Anni
Kirchenrain 14	Weber Elfriede Brunner Marie-Theresia Rüegg Nora Gimmi Armin Rutz Ernst
Hembergerstrasse 2	Greuter Monika Britt Peter Bleiker Rosmarie

Neue Mietverhältnisse:

Thuraustrasse 17	Hari Erna und Frei Rudolf Aeple Härtner Dorothea und Klaus
Kirchenrain 14	Zähler Hans und Yvonne Kym Margrit Wedenig Viktoria Eicher Anna Schmidlin Anni Hartmann Hans und Anita
Hembergerstrasse 2	Raschle Anni Riss Gilda Aerne Kurt



Kirchenrain 14

Liegenschaften

Um den Wert der Liegenschaften erhalten zu können, ist es von Bedeutung, dass die ständigen Unterhaltsarbeiten vorgenommen werden. Die laufenden Unterhaltsarbeiten werden im Gebäudeinnern bei Wohnungswechseln jeweils durchgeführt. Die Sanierung einer Wohnung kostet je nach Aufwand bei Erneuerung von Bad, Küche und Malerarbeiten bis zu Fr. 40'000.--. Bei vielen Mieterwechseln, wie wir sie in den letzten zwei Jahren hatten, steigen deshalb diese Aufwendungen. Die Liegenschaft Kirchenrain ist vor über 20 Jahren gebaut worden, weshalb auch hier diverse Geräte ersetzt werden müssen.

Grössere Beträge für die Liftrevision an der Liegenschaft Kirchenrain wurden von unserer Genossenschaft bezahlt. Weil dieser Lift auch vom Alters- und Pflegeheim Risi benützt wird, muss ein neuer Verteilschlüssel ausgearbeitet werden. In Gesprächen mit der Gemeinde Wattwil wurde das Thema angesprochen und um einen Beitrag ersucht. Die Angelegenheit ist noch pendent. Da in nächster Zeit auch der Steg vom Lift zum Parkplatz erneuert werden muss, soll auch dafür eine Kostenaufteilung erstellt werden.

Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen ist wieder gestiegen. Gegenwärtig sind Anfragen vorwiegend für 3 ½ Zimmerwohnungen. Von unseren 51 Wohnungen sind jedoch lediglich 10 Wohnungen in dieser Grösse vorhanden, die anderen sind 2 ½ Zimmerwohnungen und 4 x 1 ½ Zimmerwohnungen:



Thurastrasse 14



Hembergerstrasse 2

Unsere Genosschafter

	Anzahl	AS à Fr. 250.00
Stand am 1. Januar 2022	200	2245
Neue Genosschafter und neue Anteile	+ 12	+ 36
Austritte, Todesfälle, Schenkungen, Rückzahlungen	- 11	- 65
Stand am 31. Dezember 2022	201	2216

Unsere Mieter sind verpflichtet, mindestens zwei Genossenschaftsanteile zu erwerben. Dafür wird keine Mieterkaution verlangt und die Mieter sind an der Genossenschaft beteiligt.

Wir suchen neue Genosschaftsmitglieder, die mit Anteilscheinen unsere Genossenschaft unterstützen und so auch Mitglied der Genossenschaft Alterswohnungen werden. Wir nehmen gerne Anmeldungen entgegen.



Anlässe

Im Jahresablauf unserer Genossenschaft gehören auch die geselligen Anlässe zu unserer Agenda, welche bereits zur Tradition geworden sind.

Ein wichtiger Anlass ist für die Genossenschaftsmitglieder die jährliche Hauptversammlung. Anfang Juli erfolgte der von Alois Oberlin organisierte Ausflug durch das Appenzellerland. Am Kirchenrain 14 wurde Mitte August von den Nachbarn ein kleines Konzert mit Apéro durchgeführt. Am 16. August 2022 konnte bei schönem Wetter an der Hembergerstrasse 2 der Grillabend im gewohnten Rahmen durchgeführt werden.



Jahresrechnung 2022

Die Erfolgsrechnung 2022 schliesst mit einem Reingewinn von Fr. 75'349.37 ab. Durch weniger Aufwand, die Abschreibungen auf den Liegenschaften wurden auf ½ Prozent reduziert, ist dieses Ergebnis sehr gut ausgefallen. Die tieferen Hypothekarzinsen tragen zu guten Ergebnissen in den kommenden Jahren bei, weil wir vorwiegend auf Festhypotheken gesetzt haben. Im Jahr 2022 sind die Hypothekarzinsen angestiegen, wovon wir jedoch noch kaum betroffen sind.

Soweit die Jahresergebnisse vom Budget abweichen, können diese im Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung 2022 entnommen werden. Dieser Anhang wird im Anschluss an die Bilanz und Erfolgsrechnung angefügt, womit die Abweichungen nachvollzogen werden können.

Die tieferen Unterhaltskosten sind hauptsächlich darin begründet, dass trotz vieler Mieterwechsel unterdurchschnittlich weniger Wohnungen renoviert werden mussten. Diese Kosten werden sich jedoch in den nächs-

ten Jahren wieder ausgleichen. Durch Rückstellungen für den Unterhalt der Liegenschaften werden grössere Schwankungen in der Jahresrechnung vermieden.

Ein spezieller Dank geht an die vielen Genossenschafterinnen und Genossenschafter, welche auf die Auszahlung des Zinses auf den Genossenschaftsanteilen verzichten und die Genossenschaft so unterstützen.

Budget 2023

Im Budget 2023 rechnen wir infolge der vielen Wohnungswechsel mit weniger Erträgen. In den Unterhaltskonten figurieren verschiedene ausserordentliche und auch vorgesehene Kosten im Aufwand.

Wie in den letzten Jahren sind bei Liegenschaften Bad- und Küchensanierungen und Ersatz der Bodenbeläge im Budget eingeplant, diese erfolgen meist bei Mieterwechseln. Details zum Budget sehen sie in der Darstellung der Unterhaltskosten.

Im Ergebnis resultiert nach Rückstellung für künftige Renovationen und Abschreibungen ein budgetierter Reingewinn von Fr. 65'380.--. Dieses Ergebnis entspricht einer minimalen Verzinsung des Genossenschaftskapitals von einem Prozent wie sie auch von der Steuerverwaltung gemäss Statuten verlangt wird.

Dank

Zum Erfolg der Genossenschaft haben meine Kolleginnen und meine Kollegen im Vorstand wesentlich beigetragen, herzlichen Dank für die wertvolle Mitarbeit. Ein grosser Dank geht auch an die Hauswarte für den geleisteten Einsatz im abgelaufenen Jahr.

Unseren Bewohnerinnen und Bewohnern danke ich für die freundlichen Begegnungen und das gute Verhältnis im nachbarschaftlichen Zusammenleben. Ich wünsche allen gute Gesundheit und Zufriedenheit.

Danken möchte ich allen, die sich für unsere Genossenschaft einsetzen und wir deshalb auf ein sehr gutes Geschäftsjahr und gutes Jahresergebnis 2022 zurückblicken dürfen. Die Genossenschaft wurde am 1. November 1972

gegründet und kann auf 50 Geschäftsjahre zurückblicken. Ein spezieller Dank geht an die Gründungsmitglieder und die bisherigen Verwaltungsratsmitglieder, die mit Weitsicht zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen haben.

Wattwil, 8. April 2023

Markus Haag, Präsident

Genossenschaft Alterswohnungen Wattwil

Bilanz per 31. Dezember 2022

Aktiven	31.12.22	Anhang	31.12.21	Zu-/Abnahme
in CHF				
Kasse	48.10		148.10	-100.00
Liegenschaftskonto SGKB	248'082.92		249'820.37	-1'737.45
Depositenkonto SGKB	161'531.92		134'283.97	27'247.95
Sparkonto SGKB	200'157.31		200'137.30	20.01
Liegenschaftskonto Raiffeisen	54'228.47		58'438.06	-4'209.59
Sparkonto Clientis Bank Thur	41'310.30		41'310.30	-
Abgrenzungen	147.50		-	147.50
Verrechnungssteuer-Guthaben	210.00		105.00	105.00
Anteilscheine	10'001.00		10'001.00	-
Liegenschaft Hembergerstrasse 2	1'528'000.00	1)	1'547'500.00	-19'500.00
Liegenschaft Kirchenrain 14	3'499'000.00	1)	3'525'500.00	-26'500.00
Liegenschaft Thuraustr. 17	1'449'500.00	1)	1'458'750.00	-9'250.00
Total Aktiven	7'192'217.52		7'225'994.10	-33'776.58
<hr/>				
Passiven				
Kreditoren	21'671.75		39'524.80	-17'853.05
Abgrenzungen	38'660.00		38'570.50	89.50
Zinsen auf Genossenschaftskapital	5'540.00		5'612.50	-72.50
Hypotheken SGKB				
Hembergerstr. 2	1'375'000.00		1'395'000.00	-20'000.00
Kirchenrain 14	1'869'000.00		2'019'000.00	-150'000.00
Hypotheken Raiffeisen				
Hembergerstr. 2	500'000.00		500'000.00	-
Thuraustr. 17	935'000.00		950'000.00	-15'000.00
Darlehen Fonds du Roulement				
Kirchenrain 14	-		-	-
Thuraustr. 17	24'000.00		28'000.00	-4'000.00
Rückstellungen a.o. Unterhalt Liegenschaften	731'500.00	2)	621'000.00	110'500.00
Legat Koller	5'384.97		5'384.97	-
Genossenschaftskapital	554'000.00		561'250.00	-7'250.00
Statutarische Reserven	117'300.00		117'300.00	-
Freie Reserven	1'008'000.00		940'000.00	68'000.00
Gewinnvortrag	7'160.80		5'351.33	1'809.47
Total Passiven	7'192'217.52		7'225'994.10	-33'776.58

Genossenschaft Alterswohnungen Wattwil

Erfolgsrechnung 2022

in CHF

	Budget	Rechnung	
	2022	2022	Anhang
			2023
Aufwand			
Hypothekar-/Darlehenszinsen	51'200.00	51'498.95 3)	60'400.00
Baurechtszins Hembergerstr. 2	15'000.00	15'000.00	15'000.00
Heizungs-Betriebskosten	60'700.00	50'307.95 4)	62'200.00
Elektrizität und Wasser	26'500.00	24'670.60 4)	31'000.00
Lift-Service	12'600.00	22'244.45 5)	13'300.00
Unterhalt Gebäude	42'500.00	11'132.05 6)	37'000.00
Wohnungen	69'000.00	100'222.15 6)	74'000.00
Umgebung	12'000.00	16'042.75 6)	14'000.00
Hauswartungen	32'800.00	29'758.20	31'500.00
Sozialversicherungen	2'800.00	4'026.15	4'100.00
Steuern und Versicherungen	9'200.00	9'708.85	9'500.00
Bank-/Postcheckgebühren	1'000.00	176.25	1'000.00
Verwaltung inkl. Hompage u. Anlässe	22'000.00	26'868.52 7)	28'000.00
Abschreibungen auf Liegenschaften	55'250.00	55'250.00	55'250.00
Rückstellung Unterhalt Liegenschaften	110'500.00	110'500.00	110'500.00
Total Aufwand	523'050.00	527'406.87	546'750.00
Ertrag			
Mietzinsen Wohnungen	447'000.00	451'721.00	461'680.00
Mietzinsen Garagen u. PP	14'800.00	15'660.00	14'800.00
Nebenkostenanteile Mieter	117'000.00	121'385.00	125'000.00
Waschmaschinen-Benützung	500.00	500.40	500.00
Bundesbeiträge ZV II	6'000.00	9'372.00	6'000.00
Schenkung AS-Zinsen	3'800.00	3'740.02	3'800.00
Zinsertrag	350.00	377.92	350.00
Total Ertrag	589'450.00	602'756.34	612'130.00
Reingewinn	66'400.00	75'349.47	65'380.00

Genossenschaft Alterswohnungen Wattwil

Anhang zur Bilanz und zur Jahresrechnung 2022

1) Liegenschaftswerte	CHF
Hembergerstrasse 2	
Verkehrswert	3'139'000.00
GVA Neuwert	4'838'600.00
Anlagekosten vor Abschreibungen	3'907'759.00
Bilanzwert am 31.12.2022	1'528'000.00
Abschreibungen 1981 - 2022	2'379'759.00
Kirchenrain 14	
Verkehrswert	4'257'000.00
GVA Neuwert	4'726'100.00
Anlagekosten vor Abschreibungen	5'354'758.00
Bilanzwert am 31.12.2022	3'499'000.00
Abschreibungen 2001 - 2022	1'855'758.00
Thuraustrasse 17	
Verkehrswert	1'380'000.00
GVA Neuwert	1'576'100.00
Anlagekosten vor Abschreibungen	1'856'838.00
Bilanzwert am 31.12.2022	1'449'500.00
Abschreibungen 2008 - 2022	407'338.00
2) Rückstellungen a.o. Unterhalt Liegenschaften	731'500.00
Hembergerstrasse 2	266'500.00
Einlage	39'000.00
Kirchenrain 14	342'000.00
Einlage	53'000.00
Thuraustrasse 17	123'000.00
Einlage	18'500.00

Genossenschaft Alterswohnungen Wattwil

Anhang zur Bilanz und zur Jahresrechnung 2022

1) Liegenschaftswerte	CHF
Hembergerstrasse 2	
Verkehrswert	3'139'000.00
GVA Neuwert	4'838'600.00
Anlagekosten vor Abschreibungen	3'907'759.00
Bilanzwert am 31.12.2022	1'528'000.00
Abschreibungen 1981 - 2022	2'379'759.00
Kirchenrain 14	
Verkehrswert	4'257'000.00
GVA Neuwert	4'726'100.00
Anlagekosten vor Abschreibungen	5'354'758.00
Bilanzwert am 31.12.2022	3'499'000.00
Abschreibungen 2001 - 2022	1'855'758.00
Thurastrasse 17	
Verkehrswert	1'380'000.00
GVA Neuwert	1'576'100.00
Anlagekosten vor Abschreibungen	1'856'838.00
Bilanzwert am 31.12.2022	1'449'500.00
Abschreibungen 2008 - 2022	407'338.00
2) Rückstellungen a.o. Unterhalt Liegenschaften	731'500.00
Hembergerstrasse 2	266'500.00
Einlage	39'000.00
Kirchenrain 14	342'000.00
Einlage	53'000.00
Thurastrasse 17	123'000.00
Einlage	18'500.00

Gewinnverteilung 2022

Gewinnvortrag vom Vorjahr	Fr.	5'351.33
Reingewinn 2022	Fr.	75'349.47
Zur Verteilung	Fr.	80'700.80

Antrag:

1.00% Zins auf Genossenschaftskapital	Fr.	5'540.00
Zuweisung an Freie Reserve	Fr.	68'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	Fr.	7'160.80
	Fr.	80'700.80

KAMBER REVISIONS-AG

HEMBERGERSTRASSE 52, 9630 WATTWIL, 071 987 48 98

An die Genossenschafter der
Genossenschaftsversammlung
Gen. Alterswohnungen Wattwil

9630 Wattwil

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Genossenschaftsversammlung der Gen. Alterswohnungen Wattwil

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Genossenschaft Alterswohnungen Wattwil für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

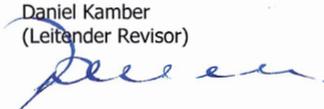
Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragung 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Wattwil, 3. Februar 2023

KAMBER REVISIONS-AG

Daniel Kamber
(Leitender Revisor)



Zur Information...

Name: Genossenschaft Alterswohnungen Wattwil

Gründungsdatum: 1. November 1972

Gesellschaftszweck

Die Genossenschaft bezweckt, preisgünstige Wohnungen auf gemeinnütziger Grundlage zu beschaffen und an Seniorinnen und Senioren zu vermieten.

Unsere Liegenschaften:

Hembergerstrasse 2 seit 1.4.1980	Kirchenrain 14 seit 1. Juli 2001	Thuraustrasse 17 seit 1. Okt. 2008
4 x 1 ½ - Zimmerwohnungen	17 x 2 ½ - Zimmerwohnungen	6 x 3 ½ - Zimmerwohnungen
18 x 2 ½- Zimmerwohnungen	5 x 3 ½ - Zimmerwohnungen	
4 Garagen	Autoeinstellhalle (5 Plätze)	4 Garagen
4-Zimmerwohnung	Velohalle (Schulgemeinde)	
Gemeinschaftsraum	Gemeinschaftsraum	
Total 23 Wohnungen	Total 22 Wohnungen	Total 6 Wohnungen

Unsere Mietzinse (exkl. Nebenkosten):

Hembergerstr. 2	1 1/2 - Zimmerwohnung 2 1/2 - Zimmerwohnung	Fr. 550.-- - Fr. 600.-- Fr. 680.-- - Fr. 870.--
Kirchenrain 14	2 1/2 - Zimmerwohnung 3 1/2 - Zimmerwohnung	Fr. 670.-- - Fr. 860.-- Fr. 851.-- - Fr.1133.--
Thuraustrasse 17	3 1/2 - Zimmerwohnung	Fr. 930.-- - Fr. 950.--

Über uns...

Verwaltung

- Präsident: Markus Haag, Risistrasse 6, Wattwil
(seit 2017, im Vorstand seit 1999)
- Kassier: Guido Messmer, Wigetstr. 5, Wattwil
(seit 2013, Vizepräsident)
- Aktuarin: Marlen Winteler, Wigetstr. 3, Wattwil
(seit 2017)
- Beisitzer: Albert Fisch, Lindenhofstr. 7, Wattwil
(seit 1996)
Ursula Dornbierer, Wigetstr.1, Wattwil
seit 2019)
- Revisoren: Kamber Revisions AG, Wattwil
(seit 2009)
- Hauswart: Chime Haag, seit 1. Mai 2019
Risistr. 6, 9630 Wattwil
Telefon 071 988 27 79, Natel: 079 200 72 24
Alois Arnet, seit 1. August 2014
Esenstrasse 3, 9630 Wattwil
Telefon 079 659 72 06

Bankverbindung

St. Galler Kantonalbank, 9630 Wattwil
Konto CH41 0078 1181 0014 1620 5

Informationsunterlagen und Anmeldeformulare

können beim Präsidenten bezogen werden,
Mail: markus15haag@gmail.com

Unsere Anschrift

Genossenschaft Alterswohnungen Wattwil
c/o Markus Haag, Risistrasse 6, 9630 Wattwil
Tel: 071 988 27 79 oder Marlen Winteler 071 988 15 08

Homepage: [www: alterswohnungenwattwil.ch](http://www.alterswohnungenwattwil.ch)
Mail: info@alterswohnungenwattwil.ch

