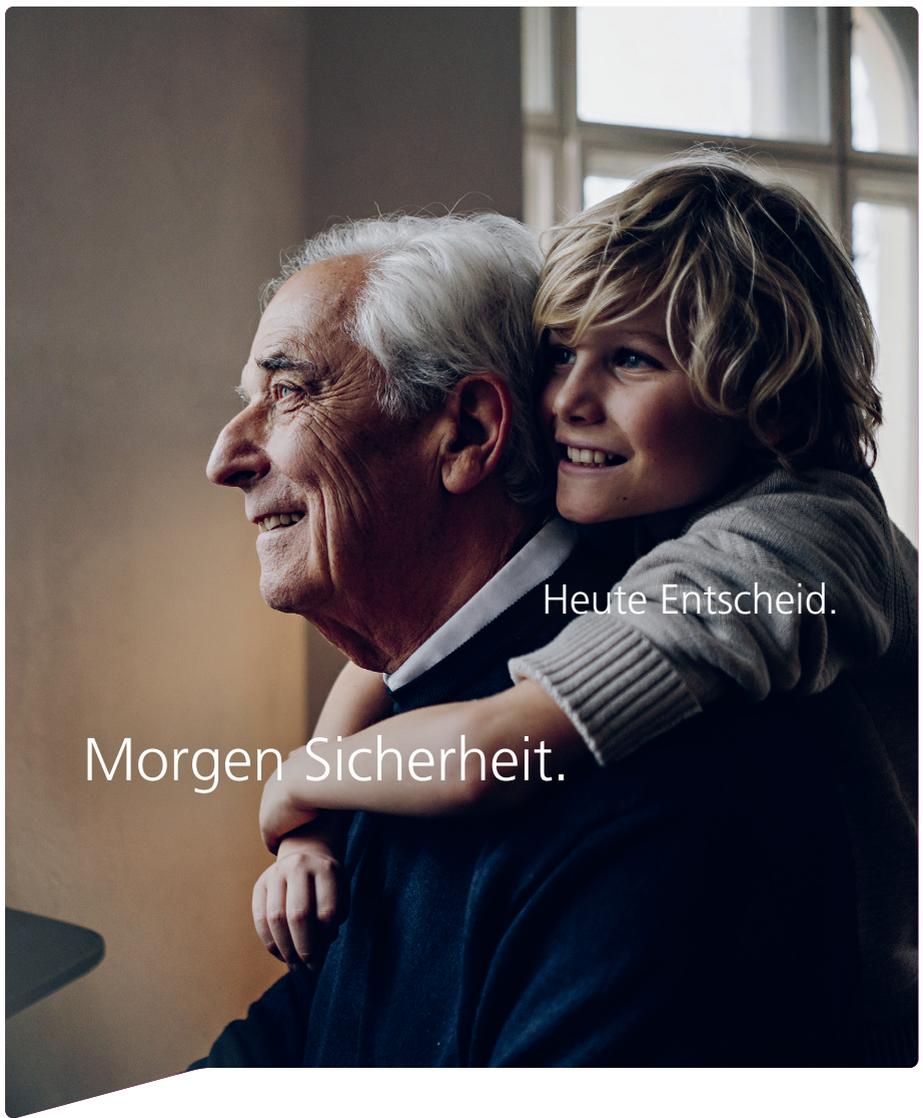


Unsere Homepage: www.alterswohnungenwattwil.ch

Genossenschaft Alterswohnungen Wattwil

Jahresbericht 2021

Einladung zur 49. Hauptversammlung
Dienstag, 7. Juni 2022, 18.00 Uhr
im Restaurant «Thurpark», Wattwil



Heute Entscheid.

Morgen Sicherheit.

Wir unterstützen Sie bei sämtlichen
Fragen rund um die Nachlassplanung.
sgkb.ch/erben

Meine erste Bank.



St.Galler
Kantonbank

Hauptversammlung

Dienstag, 7. Juni 2022, 18.00 Uhr

Traktanden

1. Begrüssung und Feststellung der Präsenz
2. Wahl von Stimmenzählern
3. Jahresbericht des Präsidenten
4. Vorlage der Jahresrechnung 2021
und Bericht der Kontrollstelle
5. Beschlussfassung betreffend Gewinnverteilung
6. Entlastung der Verwaltung
7. Budget 2022
8. Wahlen
 - Verwaltungsrat
Brändle Walter
 - Revisionsstelle
9. Allgemeine Umfrage

Anschliessend an die Hauptversammlung wird ein Imbiss 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 2021

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

Die Coronapandemie hatte uns nach wie vor das ganze Jahr fest im Griff. Nach Lockerungen über die Sommermonate und die Möglichkeit zum Impfen sind die Neuinfektionszahlen gegen Ende Jahr wieder stark angestiegen. Aufgrund der Ausgangslage Anfang Jahr 2022 war der Vorstand zuversichtlich, dass nach dem Ausfall unserer Versammlung in den letzten zwei Jahren diese im späten Frühjahr wieder durchgeführt werden kann. Wir freuen uns deshalb sehr, dass die Versammlung nun im Juni stattfindet.

Die Pandemie hat uns gezeigt, dass die Betreuung durch Angehörige oder Bekannte und die Nachbarschaftshilfe wesentlich zum Wunsch beitragen, möglichst lange in der eigenen Wohnung leben zu können. In Notfällen stehen Spitex, Sozialberatung oder die Pro Senectute als professionelle Hilfsorganisationen zur Verfügung.

Die Geschäfte des Vorstands wurden an Sitzungen und bilateralen Absprachen erledigt. Viele kleinere Aufgaben konnten zwischen den verschiedenen Verwaltungsmitgliedern direkt abgesprochen und erledigt werden.

Nach 26 Jahren Tätigkeit im Vorstand hat Albert Fisch seinen Rücktritt erklärt. Die langjährige und wertvolle Mitarbeit wird Albert Fisch recht herzlich verdankt. Die Ausschau für einen Nachfolger war erfolgreich. Der Vorstand schlägt ihnen deshalb Walter Brändle zur Wahl in den Vorstand vor.

Mieterwechsel

Im Jahre 2021 änderten folgende Mietverhältnisse:

Aufgelöste Mietverhältnisse:

Thuraustrasse 17	keine
Kirchenrain 14	Spiess Lina Brändle Josef Gross Heiner Faust Annarosa Dütschler Verena Scherrer Hans
Hembergerstrasse 2	Brägger Hans Lusti Rösli Brägger Margot Bleiker Rosmarie

Neue Mietverhältnisse:

Thuraustrasse 17	keine
Kirchenrain 14	Meier Jakob und Elsbeth Rutz Ernst Loser Jakob Loser Anton und Maria Held Ruth
Hembergerstrasse 2	Bleiker Rosmarie Frigerio Agnes Gasser Cäcilia



Liegenschaften

Infolge vieler Mieterwechsel war es nicht einfach, die Wohnungen sofort wieder zu besetzen. Sicher hat die Pandemie eine Rolle gespielt aber auch das grosse Angebot an neuen Wohnungen speziell in der Nähe zum Bahnhof. Das hat sicher dazu beigetragen, dass die Nachfrage etwas nachgelassen hat. Die Rückfrage bei anderen Anbietern von Alterswohnungen hat unsere Vermutung bestätigt, dass die Nachfrage gesunken ist. Gegen Ende Jahr hat die Nachfrage nach Wohnungen wieder zugenommen.

Für die verbrauchsabhängige Energiekostenabrechnung wurden an der Liegenschaft Hembergerstrasse die Messgeräte in allen Wohnungen ersetzt. Das gehört zum Service der Firma NeoVac, Oberriet. Diese liefert uns im August jeweils die Daten für die Nebenkostenabrechnungen der Heizperiode vom 1. Juli bis 30. Juni einer Abrechnungsdauer.

In den letzten zwei Jahren wurden grössere Beträge für die Liftrevision an der Liegenschaft Kirchenrain bezahlt. Weil dieser Lift auch vom Alters- und Pflegeheim Risi benützt wird, muss ein neuer Verteilschlüssel ausgearbeitet werden.

Wir achten auf den baulichen Zustand unserer Liegenschaften, dieser kann nur erhalten bleiben, wenn für den Unterhalt und die Pflege ständig gesorgt wird. Ausserdem können Schäden mit grösseren Kostenfolgen minimiert werden. Bei Mieterwechseln erneuern wir jeweils unsere Wohnungen und ersetzen bei Bedarf auch die Geräte.

Unsere Genossenschafter

	Anzahl	AS à Fr. 250.00
Stand am 1. Januar 2021	206	2283
Neue Genossenschafter und neue Anteile	+ 8	+ 16
Austritte, Todesfälle, Schenkungen, Rückzahlungen	- 14	- 54
Stand am 31. Dezember 2021	200	2245

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



Anlässe

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

Infolge der Corona Situation musste die 48. Hauptversammlung auf schriftlichem Weg durchgeführt werden. Anfang Juli wurde von Alois Oberlin ein Ausflug durch den Thurgau an den Bodensee organisiert.

Am Kirchenrain 14 wurde Mitte August von den Nachbarn ein kleines Konzert mit dem nötigen vorgeschriebenen Abstand durchgeführt. Am 20. August 2021 konnte bei schönem Wetter an der Hembergerstrasse 2 der Grillabend im gewohnten Rahmen durchgeführt werden.

Die Anfang Dezember geplante Adventsfeier konnte infolge der verschärften Coronamassnahmen nicht durchgeführt werden.



Jahresrechnung 2021

Die Erfolgsrechnung 2021 schliesst mit einem Reingewinn von Fr. 133'519.84 ab. Durch weniger Aufwand, die Abschreibungen auf den Liegenschaften wurden auf ½ Prozent gegenüber dem Vorjahr reduziert, ist dieses Ergebnis sehr gut ausgefallen. Die tieferen Hypothekarzinsen tragen zu besseren Ergebnissen in den kommenden Jahren bei.

Soweit die Jahresergebnisse vom Budget abweichen, können diese im Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung 2021 entnommen werden. Dieser Anhang wird im Anschluss an die Jahresrechnung 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 nächsten 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.

Budget 2022

Im Budget 2022 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. 66'400.--. 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.

Danken möchte ich allen, die sich für unsere Genossenschaft einsetzen und wir deshalb auf ein sehr gutes Geschäftsjahr und gutes Jahresergebnis 2021 zurückblicken dürfen.

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

Wattwil, 12. April 2022

Markus Haag, Präsident

Genossenschaft Alterswohnungen Wattwil

Bilanz per 31. Dezember 2021

Aktiven	31.12.2021	Anhang	31.12.2020	Zu-/Abnahme
in CHF				
Kasse	148.10		222.90	-74.80
Liegenschaftskonto SGKB	249'820.37		239'907.09	9'913.28
Depositenkonto SGKB	134'283.97		129'574.58	4'709.39
Sparkonto SGKB	200'137.30		200'109.78	27.52
Liegenschaftskonto Raiffeisen	58'438.06		37'522.89	20'915.17
Sparkonto Clientis Bank Thur	41'310.30		41'310.30	-
Abgrenzungen	-		6'112.45	-6'112.45
Verrechnungssteuer-Guthaben	105.00		160.12	-55.12
				-
Anteilscheine	10'001.00		10'001.00	-
Liegenschaft Hembergerstrasse 2	1'547'500.00	1)	1'567'000.00	-19'500.00
Liegenschaft Kirchenrain 14	3'525'500.00	1)	3'552'000.00	-26'500.00
Liegenschaft Thuraustr. 17	1'458'750.00	1)	1'468'000.00	-9'250.00
				-
Total Aktiven	7'225'994.10		7'251'921.11	-25'927.01
<hr/>				
Passiven				
Kreditoren	39'524.80		26'664.65	12'860.15
Abgrenzungen	38'570.50		39'170.00	-599.50
Zinsen auf Genossenschaftskapital	5'612.50		5'707.50	-95.00
Hypothesen SGKB				
Hembergerstr. 2	1'395'000.00		1'415'000.00	-20'000.00
Kirchenrain 14	2'019'000.00		2'169'000.00	-150'000.00
Hypothesen Raiffeisen				
Hembergerstr. 2	500'000.00		500'000.00	-
Thuraustr. 17	950'000.00		965'000.00	-15'000.00
Darlehen Fonds du Roulement				
Kirchenrain 14	-		30'000.00	-30'000.00
Thuraustr. 17	28'000.00		80'000.00	-52'000.00
Rückstellungen a.o. Unterhalt Liegenschaften	621'000.00	2)	510'500.00	110'500.00
Legat Koller	5'384.97		5'384.97	-
				-
Genossenschaftskapital	561'250.00		570'750.00	-9'500.00
Statutarische Reserven	117'300.00		117'300.00	-
Freie Reserven	940'000.00		815'000.00	125'000.00
Gewinnvortrag	5'351.33		2'443.99	2'907.34
Total Passiven	7'225'994.10		7'251'921.11	-25'927.01

Genossenschaft Alterswohnungen Wattwil

Erfolgsrechnung 2021

in CHF

	Budget	Rechnung		Budget
	2021	2021	Anhang	2022
Aufwand				
Hypothekar-/Darlehenszinsen	56'500.00	53'901.75	3)	51'200.00
Baurechtszins Hembergerstr. 2	15'000.00	15'000.00		15'000.00
Heizungs-Betriebskosten	55'000.00	60'157.85	4)	60'700.00
Elektrizität und Wasser	26'500.00	25'813.95	4)	26'500.00
Lift-Service	12'500.00	18'358.15	5)	12'600.00
Unterhalt Gebäude	37'500.00	25'800.75	6)	42'500.00
Wohnungen	69'000.00	50'512.05	6)	69'000.00
Umgebung	13'000.00	7'269.70	6)	12'000.00
Hauswartungen	33'000.00	31'477.50		32'800.00
Sozialversicherungen	1'950.00	2'019.90		2'800.00
Steuern und Versicherungen	9'400.00	8'695.35		9'200.00
Bank-/Postcheckgebühren	1'000.00	432.89		1'000.00
Verwaltung inkl. Homepage u. Anlässe	22'000.00	17'981.70	7)	22'000.00
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	518'100.00	483'171.54		523'050.00
Ertrag				
Mietzinsen Wohnungen	456'600.00	461'866.00		447'000.00
Mietzinsen Garagen u. PP	15'300.00	15'230.00		14'800.00
Nebenkostenanteile Mieter	116'000.00	124'060.00		117'000.00
Waschmaschinen-Benützung	500.00	547.20		500.00
Bundesbeiträge ZV II	12'000.00	10'828.00		6'000.00
Schenkung AS-Zinsen	4'000.00	3'799.99		3'800.00
Zinsertrag	200.00	360.19		350.00
Total Ertrag	604'600.00	616'691.38		589'450.00
Reingewinn	86'500.00	133'519.84		66'400.00

Genossenschaft Alterswohnungen Wattwil

Anhang zur Bilanz und zur Jahresrechnung 2021

1) Liegenschaftswerte	CHF
Hembergerstrasse 2	
Verkehrswert	3'139'000.00
GVA Neuwert	4'750'000.00
Anlagekosten vor Abschreibungen	3'907'759.00
Bilanzwert am 31.12.2021	1'547'500.00
Abschreibungen 1981 - 2021	2'360'259.00
Kirchenrain 14	
Verkehrswert	4'257'000.00
GVA Neuwert	4'640'000.00
Anlagekosten vor Abschreibungen	5'354'758.00
Bilanzwert am 31.12.2021	3'525'500.00
Abschreibungen 2001 - 2021	1'829'258.00
Thuraustrasse 17	
Verkehrswert	1'380'000.00
GVA Neuwert	1'547'400.00
Anlagekosten vor Abschreibungen	1'856'838.00
Bilanzwert am 31.12.2021	1'458'750.00
Abschreibungen 2008 - 2021	398'088.00
2) Rückstellungen a.o. Unterhalt Liegenschaften	621'000.00
Hembergerstrasse 2	227'500.00
Einlage	39'000.00
Kirchenrain 14	289'000.00
Einlage	53'000.00
Thuraustrasse 17	104'500.00
Einlage	18'500.00

Genossenschaft Alterswohnungen Wattwil

3) Hypothekarzinsen	53'901.75
Hembergerstrasse 2	19'262.50
Kirchenrain 14	24'476.75
Thurastrasse 17	10'162.50
4) Heizung, Elektrizität und Wasser	85'971.80
Hembergerstrasse 2	36'198.20
Kirchenrain 14	36'484.50
Thurastrasse 17	13'289.10
5) Liftservice	18'358.15
Hembergerstrasse 2	4'997.20
Kirchenrain 14	3'049.95
Thurastrasse 17, inkl. Reparatur Fr. 7'285.85	10'311.00
6) Unterhalt	83'582.50
Hembergerstrasse 2	36'651.60
Kirchenrain 14	39'643.90
Thurastrasse 17	7'287.00
7) Verwaltung	17'981.70
Anlässe (Grillabend, Geschenk anstelle Weihnachtsfeier)	1'917.10
Hompape, Domainname, Google Drive	214.55
Revision	1'938.60
Verwaltung (Vorstand, Bürokosten, Jahresbericht, Porti usw.)	13'911.45

Gewinnverteilung 2021

Gewinnvortrag vom Vorjahr	Fr.	2'443.99
Reingewinn 2021	Fr.	133'519.84
Zur Verteilung	Fr.	135'963.83

Antrag:

1.00% Zins auf Genossenschaftskapital	Fr.	5'612.50
Zuweisung an Freie Reserve	Fr.	125'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	Fr.	5'351.33
	Fr.	135'963.83

KAMBER REVISIONS-AG

HEMBERGERSTRASSE 52, POSTFACH 245, 9630 WATTWIL

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 2021 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.

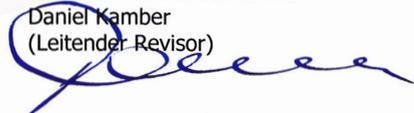
Unsere Prüfung erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen 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 Prüfung 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.

Wattwil, 31. Januar 2022

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)