

Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel Engelburg

Protokoll der 32. Generalversammlung

Datum / Zeit: Samstag, 15.06.2019, 11.00 Uhr

Ort: Kath. Pfarreiheim, Engelburg

- Traktanden:**
1. Begrüssung / Präsenz
 2. Wahl der Stimmenzähler
 3. Protokoll der 31. Generalversammlung 2018
 4. Berichte
 - Jahresbericht des Präsidenten
 - Bericht des Kassiers
 5. Bericht der Revisionsstelle
 6. Abnahme der Jahresrechnung
 7. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns mit Beschluss über die Verzinsung des Anteilscheinkapitals (Dividende)
 8. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
 9. Wahl der Revisionsstelle (jährlich): Eingeschränkte Revision durch die Inspecta Treuhand AG
 10. Anträge (bis Ende Februar wurden keine Anträge eingereicht)
 11. Allgemeine Umfrage

Traktandum 1: Begrüssung / Präsenz

Der Präsident eröffnet die 32. Generalversammlung und heisst die Anwesenden herzlich willkommen.

Die Wohnbaugenossenschaft zählt per Ende des Berichtjahres über 130 Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die gesamthaft ein Genossenschaftskapital von Fr. 523'750 gezeichnet haben.

Namentlich begrüsst werden die Gründungsmitglieder Josef Koller (in der Küche aktiv) und Mafalda Hostettler. Letztere war im Jahr 1985 die Hauptinitiantin der Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel und hat dazumal tatkräftig diese Gründung vorangetrieben. Ferner begrüsst er die Dorfkorporation Engelburg (vertreten durch Mario Wider), die Politische Gemeinde Gaiserwald (vertreten durch Boris Tschirky), die Kath. Kirchgemeinde (vertreten durch Helen Kilga und Bernadette Eberhard), die evangelische Kirchgemeinde (vertreten durch Corinne Stofer-Weigelt) und Daniel Roth von der Revisionsstelle Inspecta Treuhand AG in St. Gallen. Ebenfalls wird namentlich der technische Hauswart Karl Langenegger begrüsst.

Es haben sich unter anderen René Isler von der Raiffeisenbank Engelburg, Beatrice Maurer aus dem Vorstand und die Hauswarte Karl Alpiger und Hugo Walser entschuldigt.

Im Gedenken an die im letzten Jahr verstorbenen Theo Studer (Gründungsmitglied der Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel) und Emma Frei (Mieterin in der Schwendistrasse 5) erheben sich die Anwesenden zu einer Gedenkminute.

Die Anwesenden werden gebeten, sich in die Präsenzliste einzutragen. Es sind inkl. dem anwesenden Vorstand total 35 Genossenschafter anwesend. Das absolute Mehr beträgt somit 18 Stimmen.

Gemäss Art. 6.2 der Statuten muss die GV im ersten Semester des Jahres durchgeführt werden. Die Einladungen wurden, unter Angabe der Traktanden, fristgerecht am 17. und 18. Mai 2019 der Post übergeben oder direkt verteilt.

Die Beschlüsse werden offen durch absolutes Mehr gefällt. Jede Genossenschafterin und jeder Genossenschafter hat gemäss Art. 3.3 der Statuten eine Stimme.

Zur Traktandenliste werden keine Einwände erhoben.

Die Dorfplatzköche werden uns auch dieses Jahr nach der Generalversammlung wieder mit einem feinen Mittagessen verwöhnen.

Traktandum 2: Wahl der Stimmzähler

Frau Cécile Kamer wird als Stimmzählerin gewählt.

Traktandum 3: Protokoll der 31. Generalversammlung 2018

Das Protokoll der 31. Generalversammlung wurde vom Stimmzähler Herr Peter Aebli mitunterzeichnet, anschliessend während 14 Tagen aufgelegt und am 17. September 2018 vom Vorstand genehmigt.

Die Anwesenden sind mit diesem Vorgehen einverstanden und verzichten auf das Vorlesen des Protokolls.

Traktandum 4: Berichte

Bericht des Präsidenten

Der Jahresbericht des Präsidenten wurde den Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn mit der Einladung zur GV zugestellt.

René Klement ergänzt seinen Jahresbericht mit folgenden Ausführungen:

- Er dankt allen Personen, welche für die Hauswartung zuständig sind. Ihre wertvolle Arbeit wird von den Mietern und dem Vorstand sehr geschätzt. Er informiert auch, dass ab dem Januar 2019 Hugo Walser alleine für die Umgebungsarbeiten zuständig ist.
- An der Blumenaustrasse wird zur Zeit die vierte Küchenrenovation (inkl. einer umfassenden Renovation ohne die Nasszellen) geplant. Drei komplett sanierte Küchen konnten letztes Jahr den Mietern übergeben werden. Diese Arbeiten werden nach und nach weitergeführt.
- An der Schwendistrasse sind der Vorplatz saniert und neue Parkplatztafeln montiert worden. Das neue Gelände, welches auf Initiative von Mietern erstellt wurde, ist fast fertig montiert. Es fehlt nur noch die Beleuchtung.
- René Klement informiert auch, dass im Jahr 2019 eine total Liftsanierung an der Schwendistrasse ansteht, da der alte Lift sehr stark verrostet ist. Die Demontage des Liftes startet am 25. September. Ab dem 30. September wird der Lift demontiert und sofern alles gut abläuft, kann der neue Lift ab dem 18. Oktober 2019 wieder benutzt werden. Er dankt schon jetzt allen Betroffenen für das Verständnis und führt auch aus, dass sich der Vorstand bewusst ist, dass diese Sperrung des Liftes zu Umtrieben führt, weist aber auch darauf hin, dass Silvia Stadler und er gerne kurzfristig gewisse Unterstützungen anbieten würden. Zudem appelliert er an die gegenseitige Unterstützung der Mieter.
- Das Alters- und Pflegezentrum Senevita Oberhalden erfreut sich grosser Beliebtheit. So konnte der Verwalter am 27. Mai 2019 mitteilen, dass alle Wohnungen vermietet, 95% der Pflegezimmer belegt sind und 75% aller Bewohner aus der Gemeinde Gaiserwald stammen. Das Alters- und Pflegezentrum Senevita Wisental in Abtwil sollte plangemäss im Mai 2020 eröffnet werden können.
- Das Projekt Kirchwiese Oberhaldenstrasse ist aufgrund eines gutgeheissenen Rekurses gestoppt worden. Die WBG Lärchenhügel ist aber nach wie vor daran interessiert, dort preisgünstigen Wohnraum realisieren zu können.

Aus der Versammlung werden keine weiteren Wortmeldungen, resp. Erläuterungen gewünscht.

Bericht des Kassiers

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafte r erhielten die Jahresrechnung mit der Einladung zur GV zugestellt. Der ausgewiesene Gewinn beläuft sich auf Fr. 10'133.80 und das ausgewiesene Kapital vor Gewinnverwendung auf Fr. 581'127.30

Peter Krapf erläutert einzelne Positionen der Jahresrechnung:

- Die flüssigen Mittel nahmen im Berichtjahr um rund Fr. 54'000 zu. Grund für den höheren Bestand sind erneut geplante und im ersten Halbjahr 2019 definitiv beschlossene grössere Auslagen (Küchensanierungen, Liftreparatur, etc.).
- Bei den Aktiven Rechnungsabgrenzungen handelt es sich um Guthaben aus der laufenden Heiz- und Nebenkostenperiode 2018/2019.
- Die Liegenschaften sind wie gewohnt abgeschrieben worden, obwohl dies aus steuerlicher Sicht aufgrund der geltenden Praxis nicht mehr anerkannt wird. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht sind diese Abschreibungen aber immer noch notwendig.
- Das kurzfristige Fremdkapital ist einiges tiefer als im Vorjahr, weil die bisher in den Trans. Passiven ausgewiesenen Rückstellungen für bevorstehende Unterhaltsarbeiten neu in den langfristigen Rückstellungen ausgewiesen werden.
- Im letzten Jahr konnten die Hypotheken nur um Fr. 50'000 reduziert werden, da die WBG Lärchenhügel die liquiden Mittel für die Küchensanierungen, die Sanierung des Vorplatzes an der Schwendistrasse und die bevorstehende Liftreparatur benötigt hat.

- Unter dem langfristigen Fremdkapital werden erstmals die Rückstellungen für den allgemeinen Unterhalt für die beiden Liegenschaften aufgeführt. Ferner haben wir die Rückstellung für Mietzinssenkungen und Leerstände erneut erhöhen können.
- Bei beiden Liegenschaften reduzierten sich die Mieteinnahmen als Folge der beschlossenen Mietzinsreduktion und den gegenüber den Vorjahren etwas längeren Leerständen. Diese sind u.a. auch auf die vorgenommenen Küchenanierungen zurückzuführen.
- Als Folge der diversen Mieterwechsel und der beschlossenen Küchenrenovationen erhöhte sich der Liegenschaftsaufwand an der Blumenaustrasse.
- Der Liegenschaftsaufwand Schwendistrasse umfasst vor allem die anstehende Liftreparatur, aber auch die Aufwendungen, welche im Zusammenhang mit dem Mieterwechsel angefallen sind.
- Die Kosten für die Verwaltung bewegen sich in Vorjahreshöhe.
- Ausführungen zu den Abschreibungen sind schon unter den Liegenschaften erfolgt.
- Die Hypothekarzinsen sind als Folge der im Jahr 2017 und 2018 erfolgten Rückzahlungen leicht tiefer ausgefallen.
- Der Erfolg aus der Liegenschaftsverwaltung ist die Gegenposition zu den entsprechenden Aufwandspositionen bei der Liegenschaftsrechnungen.
- Die Steuern fallen erneut etwas höher aus, da die in der Jahresrechnung ausgewiesenen Abschreibungen auf den Liegenschaften nicht mehr vollumfänglich anerkannt werden.

Zur Jahresrechnung werden keine Fragen gestellt.

Traktandum 5: Bericht der Revisionsstelle

Der Bericht der Revisionsstelle wurde den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern mit der Einladung zur GV zugestellt.

Die Jahresrechnung wurde der Inspecta Treuhand AG zur eingeschränkten Revision vorgelegt. Der Bericht der Revisionsstelle vom 7. Februar 2019 wurde vom Vorstand am 25. Februar 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen.

René Klement führt aus, dass er froh ist, mit Peter Krapf eine Fachkraft im Vorstand und mit der Inspecta Treuhand AG eine professionelle Revisionsstelle zu haben. Es sei vor allem auch in der heutigen Zeit wichtig, ein grosses Vertrauen in die Finanzen zu haben.

Zum Revisionsbericht wurden keine Fragen gestellt.

Traktandum 6: Abnahme der Jahresrechnung

Die Jahresrechnung wird ohne Diskussion und ohne Gegenstimme genehmigt.

Traktandum 7: Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns mit Beschluss über die Verzinsung des Anteilscheinkapitals (Dividende)

Die Verwendung des Bilanzgewinns und die vom Vorstand beantragte Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 1.75 % pro rata werden ohne Diskussion und ohne Gegenstimme genehmigt.

Traktandum 8: Entlastung der Mitglieder des Vorstands

Der Präsident dankt den Vorstandsmitgliedern für die gute Zusammenarbeit. Er ersucht die Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, dem Vorstand Decharge zu erteilen. Die Entlastung wird, bei Stimmenthaltung der Chargierten, ohne Gegenstimme erteilt.

Traktandum 9: Wahl der Revisionsstelle (jährlich): Eingeschränkte Revision durch die Inspecta Treuhand AG

Der Präsident schlägt vor, für die eingeschränkte Revision die Inspecta Treuhand AG zu bestätigen. Dem Antrag wird ohne Gegenstimme Folge geleistet.

Der Präsident dankt Daniel Roth, dem Vertreter der Inspecta Treuhand AG, für die gute Zusammenarbeit und Daniel Roth bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Traktandum 10: Anträge (bis Ende Februar wurden keine Anträge eingereicht)

Bis Ende Februar wurden keine Anträge eingereicht.

Traktandum 11: Allgemeine Umfrage

- Esther Zaugg richtet an die Gemeinde das Begehren, sich beim Kehrplatz Gedanken über erhöhte Einstiegplätze in den Bus zu machen. Es sei für gehbehinderte Personen fast unmöglich, in den Bus zu steigen. Der Gemeindepräsident Boris Tschirky nimmt das Begehren entgegen, führt aber auch aus, dass es nicht einfach ist, den Charakter des Dorfplatzes zu erhalten und gleichzeitig eine ideale Haltekante zu gestalten. Zudem ist das abschüssige Gefälle eine Herausforderung. Die Gemeinde hat aber vom Kanton die Auflage erhalten, die Haltestellen zu evaluieren und er versichert Frau Zaugg, dass die Gemeinde ihr Begehren ernst nimmt und sich über einen idealen Zustieg ins Postauto Gedanken machen wird.
- Anita Seitz führt in diesem Zusammenhang aus, dass das Votum von Frau Zaugg zu Recht erfolgt ist, dass aber auch ein Appell an die Post gerichtet werden könne. In der Regel helfen die Chauffeure gerne für den Einstieg ins Postauto.
- Boris Tschirky macht noch einige Ausführungen über den Stand der Arbeiten im Projekt Kirchwiese. Leider ist der Rekurs nur aus formellen Überlegungen abgelehnt worden und aus materieller Sicht ist keine Prüfung des Überbauungsplanes erfolgt. So wird die Gemeinde das Projekt im Rahmen der hängigen Ortsplanungsrevision weiterverfolgen und die entsprechenden Reglemente und Grundlagen überarbeiten und so auch auf die eingebrachten Argumente der Rekurrenten eingehen können. Durch diese Arbeiten wird aber der Start des Projektes Kirchenwiese verzögert.
- Er dankt dem Vorstand der WBG Lärchenhügel für ihr Engagement für die Allgemeinheit und ihre kompetente Arbeit.
- Pio Krapf äussert sich kurz zum Projekt Kirchwiese und ergänzt, dass die Investoren ihr Projekt ebenfalls weiterverfolgen werden.

Weitere Wortmeldungen werden nicht gewünscht.

Gegen die Führung der GV werden keine Einwände erhoben.

Der Präsident ergänzt, dass das Protokoll innert 14 Tagen erstellt wird und dieses anschliessend während zweier Wochen eingesehen werden kann. Es wird von der Stimmzählerin mitunterzeichnet und später vom Vorstand bestätigt werden.

Auch in Zukunft sind wir auf neue Genossenschafter und neues Genossenschaftskapital angewiesen. Nur mit der breiten Abstützung in der Engelburger Bevölkerung können wir weitere Projekte realisieren.

Mit der Einladung zum Mittagessen wird die Versammlung geschlossen.

Schluss der Versammlung: 12.00 Uhr

Der Präsident:

Der Protokollführer:

Die Stimmzählerin:

René Klement

Benno Eberhard

Cécile Kamer