



Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel Engelburg

Protokoll der 35. Generalversammlung

Datum / Zeit: Samstag, 11.06.2022, 11.00 Uhr
Ort: Kath. Pfarreiheim, Engelburg

- Traktanden:**
1. Begrüssung / Präsenz
 2. Wahl der Stimmzähler
 3. Protokoll der 34. Generalversammlung 2021
 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 Mitglieder des Vorstands und des Präsidenten auf eine Amtsdauer von 2 Jahren
 10. Wahl der Revisionsstelle (jährlich): Eingeschränkte Revision durch die Inspecta Treuhand AG
 11. Anträge (bis Ende Februar wurden keine Anträge eingereicht)
 12. Allgemeine Umfrage

Traktandum 1: Begrüssung / Präsenz

Der Präsident eröffnet die 35. Generalversammlung und freut sich die Anwesenden, nach zwei Jahren coronabedingtem Unterbruch, wieder herzlich willkommen zu heissen.

Die Wohnbaugenossenschaft zählt per Ende des Berichtjahres über 130 Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die gesamthaft ein Genossenschaftskapital von Fr. 487'000.00 gezeichnet haben.

Namentlich begrüsst werden die Vertreter der Politischen Gemeinde Gaiserwald (vertreten durch Boris Tschirky), die evangelische Kirchgemeinde (vertreten durch Peter Aebli), die Kath. Kirchgemeinde (vertreten durch Helen Kilga und Bernadette Eberhard) und Daniel Roth von der Revisionsstelle In-specta Treuhand AG in St. Gallen. Ebenfalls wird namentlich der technische Hauswart Karl Langenegger begrüsst.

Es haben sich unter anderen Josef Koller Gründungsmitglied, Marc Grünenfelder von der Raiffeisenbank Regio SG West und die Dorfkorporation Engelburg entschuldigt.

Im Gedenken an die in den letzten zwei Jahren verstorbenen

- Mafalda Hofstetter (Gründungsmitglied und Hauptinitiantin sowie treibende Kraft bei der Gründung der Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel)
- Hans Stärkle (Gründungsmitglied und ebenfalls massgebend beteiligt bei der Gründung der Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel)
- Willi Sager (Genossenschafter)
- Bruno Jung (Genossenschafter)
- Jakob Seitz (Genossenschafter und Mieter in der Schwendistrasse 5)
- Monika Frick (Genossenschafterin und Mieterin in der Blumenaustrasse 1)
- Hedi Styger (Genossenschafterin und 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 30 Genossenschafter anwesend. Das absolute Mehr beträgt somit 16 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 16./17. Mai 2022 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

Herr Josef Weber wird als Stimmzähler gewählt.

Traktandum 3: Protokoll der 34. Generalversammlung 2021

Das Protokoll der schriftlich durchgeführten 34. Generalversammlung wurde am 6. September 2021 vom Vorstand genehmigt und anschliessend auf der Webseite veröffentlicht.

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

Traktandum 4: Berichte

Bericht des Präsidenten

Der vollständige Jahresbericht des Präsidenten, die Jahresrechnung 2021 und der Revisionsbericht kann von den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern gemäss Einladung zur 35. Generalversammlung auf unserer Website www.laerchenhuegel.ch eingesehen werden. Sollte jemand keinen Zugang zum Internet haben, liegen physische Exemplare an der Versammlung auf.

René Klement ergänzt seinen Jahresbericht mit folgenden Ausführungen:

- Er dankt Karl Langenegger für die wertvolle Unterstützung im technischen Unterhalt und Hugo Walsler für die Pflege der Umgebung um unsere zwei Liegenschaften herum. Herr Beat Alpiger erledigte im Winter 2020/21 leider letztmals die Schneeräumung. Auch ihm dankt die Wohnbaugenossenschaft für die gewissenhafte Ausführung seiner Arbeiten.
Die Schneeräumung wurde neu an Herr Wendelin Jung vergeben. Da er auch für die Gemeinde Schneeräumungsaufträge ausführen muss, kommt es bei Schneefall leider zu zeitlich verzögerter Räumung.
Der Vorstand hat wegen organisatorischen Änderungen im Reinigungsunterhalt den Arbeitsvertrag mit Herrn Kurtaliq Reshat auf den 31. Januar 2022 gekündigt und den Auftrag neu an die Firma Schiess AG in Abtwil vergeben.
- Unsere Genossenschaft lebt das Prinzip der Kostenmiete – seit Beginn werden die Mieteinnahmen für Unterhalts- und Renovationsarbeiten eingesetzt. Als aktuelle Beispiele können die neuen Küchen in der Liegenschaft Blumenaustrasse 1 erwähnt werden. Ebenfalls wird in dieser Liegenschaft nächsten Frühling, voraussichtlich am 17.04.2023 der Lift ersetzt. In der Liegenschaft Schwendstrasse 5 haben wir uns zum Ziel gesetzt, alle Küchengeräte die älter als 15 Jahre sind zu ersetzen. Mit diesem Grundprinzip bleiben die Liegenschaften attraktiv und die Vermietbarkeit bleibt erhalten.
- Das Anteilscheinkapital beläuft sich neu auf Fr. 485'000 (Vorjahr Fr. 483'500). Das Eigenkapital nach Gewinnverwendung beträgt 14.45% der Bilanzsumme (Vorjahr 14.34%), unter Berücksichtigung der stillen Reserven 46.42% der Bilanzsumme (Vorjahr 45.99%).
- Gemäss Jahresrechnung 2021 resultiert ein Jahresgewinn, weshalb der Vorstand der Generalversammlung beantragt, das Anteilscheinkapital mit 1,75% pro rata (wie in den vergangenen Jahren 1% unter dem Zinssatz für variable 1. Hypotheken) zu verzinsen.
- An dieser Stelle gibt René Klement bekannt, dass er nach 37 Jahren im Vorstand der Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel und nach 26 Jahren als Präsident, seinen Rücktritt erteilt. Als Nachfolger wird der Vize-Präsident, Benno Eberhard, für das Amt des Präsidenten vorgestellt.

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

Bericht des Kassiers

Der ausgewiesene Gewinn beläuft sich auf CHF 10'866.56 und das ausgewiesene Kapital nach Gewinnverwendung auf CHF 543'332.06.

Peter Krapf erläutert einzelne Positionen der Jahresrechnung:

- Die flüssigen Mittel sind im Vergleich zum Vorjahr um rd. CHF 19'000.00 tiefer. Es wurden zum Jahresende mit überschüssigen Mitteln a.o. Hypothekenamortisationen vorgenommen.
- Per Bilanzstichtag bestanden keine offenen Guthaben gegenüber Mieter. An dieser Stelle sei den Mietern die gute Zahlungsmoral explizit verdankt.
- Bei den Aktiven Rechnungsabgrenzungen handelt es sich hauptsächlich um Guthaben aus der laufenden Heiz- und Nebenkostenperiode 2021/2022.

- Bei den Liegenschaften wurde ab dem Geschäftsjahr 2019 rückwirkend durch das Kantonale Steueramt St. Gallen eine Praxisänderung an der Abschreibungspraxis vollzogen. Die Werte für Boden und Gebäude müssen aber in der Bilanz separat ausgewiesen werden. Die Ausscheidung der Grundstücke wurde folglich im Jahr 2020 zum aktuellen steuerlichen Schätzwert vorgenommen. Somit können aufgrund des durch das Kantonale Steueramt bewilligten Antrags auf den Gebäuden weiterhin steuerlich akzeptierte Abschreibungen von 2 % des jeweiligen Buchwerts bis zum Endwert CHF 0 vorgenommen werden.
- Das kurzfristige Fremdkapital ist gegenüber dem Vorjahr deutlich höher. Dies unter anderem deshalb, da die Abgrenzungen für bevorstehende Unterhaltsarbeiten (Parkplatzsanierung B1, Lifterneuerung B1) und Geräteersatz (Spiegelschränke B1 und S5, Erneuerung Beschattung, Geräteersatz S5) in den Passiven Rechnungsabgrenzungen deutlich höher als im Vorjahr zurückgestellt wurden. Die Erneuerungsarbeiten werden aber so gestaffelt ausgeführt, dass diese aus eigenen Mitteln vorgenommen werden können.
- Vertragliche Hypothekenamortisationen haben wir unverändert keine mehr. Somit basieren unsere laufenden Abzahlungen auf freiwilliger Basis. Wir nutzen die unverändert tiefen Zinssätze, um unsere Schulden auf ein möglichst tiefes Niveau zu senken. Wir haben die Hypotheken der Liegenschaft Blumenaustrasse 1 um CHF 50'000.00 und jene der Liegenschaft Schwendistrasse 5 um CHF 100'000.00 amortisiert. Ebenfalls zurückbezahlt wurde das Darlehen Hans Stärkle Erben im Betrage von CHF 20'000.00.
Die aktuellen Zinssätze der Festhypotheken (nur noch eine) belaufen sich auf 1.58 % (Laufzeit 10 Jahre). Die Saron-Hypotheken (Ersatz Libor) liegen derzeit zwischen 0.80% und 0.90%.
- Separat ausgewiesen wurden in den langfristigen Rückstellungen die Rückstellungen Unterhalt allgemein B1 und S5 (bis 2017 in Passiven Rechnungsabgrenzungen). Die vorstehend erwähnten Rückstellungen sind zwingend erforderlich, da wir keinen Erneuerungsfonds besitzen und zudem aufgrund des Alters der Geräte laufend Ersatzbeschaffungen anstehen.
- Das Genossenschaftskapital ist im Vergleich zum Vorjahr leicht höher. Das Eigenkapital vor Gewinnverwendung in Prozenten der Bilanzsumme stieg leicht von 14.57 % im Vorjahr auf 14.92 % im Berichtsjahr. Die stillen Reserven, welche unter anderem durch Mehrabschreibungen entstanden sind, wurden in der vorstehenden Berechnung nicht mitberücksichtigt.
- Die höheren Leerstände im Vergleich zum Vorjahr sind infolge Mieterwechsel und schwererer Vermietbarkeit (v.a. 12 Mtd. 4.5 Zi-Whg. + 1 Garage) entstanden.
- Die Gesamtposition Verwaltungsaufwand bewegt sich im Rahmen des Vorjahres. Die Mehraufwendungen Buchführungs- und Beratungsaufwand im Vorjahr waren einmalig höher. Im übrigen Verwaltungsaufwand 2021 sind die Aufwendungen für die Erstellung der neuen Webseite enthalten.

Zur Jahresrechnung werden keine Fragen gestellt.

Traktandum 5: Bericht der Revisionsstelle

Die Jahresrechnung wurde der Inspecta Treuhand AG zur eingeschränkten Revision vorgelegt. Der Bericht der Revisionsstelle vom 14. Februar 2022 wurde vom Vorstand am 28. Februar 2022 zustimmend zur Kenntnis genommen.

René Klement führt aus, dass wir in diesem Jahr die Vorbereitung der Revision (Kassier/Finanzchef und der Finanzausschuss) situationsbedingt im Homeoffice durchgeführt 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 und den stets angenehmen Austausch. Er ersucht die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, dem Vorstand Decharge zu erteilen. Die Entlastung wird, bei Stimmenthaltung der Chargierten, ohne Gegenstimme erteilt.

**Traktandum 9: **Wahl der Mitglieder des Vorstands und des Präsidenten auf eine
Amtsdauer von 2 Jahren****

Auf Grund des Rücktrittes von René Klement als Präsident der Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel wird zuerst der Präsident neu gewählt. Einstimmig wird der zur Wahl vorgeschlagene Benno Eberhard von den Anwesenden als neuen Präsidenten gewählt.

Nach seiner Wahl bedankt sich Benno Eberhard für das ihm entgegengebrachte Vertrauen. Er werde in sehr grosse Fussstapfen treten, sei aber bemüht, die Genossenschaft weiterhin umsichtig zu führen und die heute gelebte Vision weiter zu verfolgen.

Danach wird der Vorstand, Peter Krapf (Kassier), Werner Winkelmann (Aktuar), Silvia Stadler-Jung (Hausverwaltung), Jolanda Sennhauser-Hardegger (Bau) und Beatrice Maurer-Lüchinger (Finanzausschuss) einstimmig für die nächste Amtsdauer von 2 Jahren in globo wiedergewählt.

**Traktandum 10: **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 11: **Anträge (bis Ende Februar wurden keine Anträge eingereicht)**

Bis Ende Februar wurden keine Anträge eingereicht.

Traktandum 12: **Allgemeine Umfrage**

- René Klement ist überzeugt, dass dem Vorstand die Arbeit in den kommenden Jahren nicht ausgehen wird. So wurden in den Sitzungen bereits Themen wie Fassadenerneuerungen mit Farbe aufpeppen, neue Web-Seite, Projekt E-Mobilität etc. diskutiert.
- An dieser Stelle meldet sich der neu gewählte Präsident, Benno Eberhard zu Wort. Er bedankt sich bei René Klement für all die Jahre, in denen er sich mit grossem Einsatz für das Wohl und das Gelingen der Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel engagiert hat. Vor der Generalversammlung führte uns René durch die 196. Vorstandssitzung – ein Präsident sagt Adieu, der uns mit vollem

Einsatz und seinem riesigen Wissen stets kompetent bei allen Fragen Auskunft geben konnte. Zum Abschied wird René vom neuen Präsidenten ein Geschenk überreicht.

- René Klement bedankt sich mit einem feinen Meterbiber bei uns Vorstandsmitgliedern. Er erwähnt den grossartigen Zusammenhalt im Vorstand, dies zeigen auch die vielen Tätigkeitsjahre jedes einzelnen Mitgliedes auf. Es werde und wurde immer Mass gehalten, sei es bei Diskussionen, bei den Ausgaben, Investitionen, etc., aus diesem Grund auch der symbolische Meterbiber.

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 vom Stimmzähler mitunterzeichnet und später vom Vorstand bestätigt werden.

Mit der Einladung zum Mittagessen wird die Versammlung geschlossen.

Schluss der Versammlung: 11.45 Uhr

Der Präsident:


René Klement

Die Protokollführerin:


Beatrice Maurer

Der Stimmzähler:


Josef Weber

Gonten, 14. Juni 2022/bm