Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel Engelburg

Protokoll der 36. Generalversammlung

Datum / Zeit: **Samstag, 03.06.2023, 11.00 Uhr**
Ort: **Kath. Pfarreiheim, Engelburg**

Traktanden:

1. Begrüssung / Präsenz
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll der 35. Generalversammlung vom 22. Juni 2022
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 36. Generalversammlung und heisst die Anwesenden herzlich willkommen.

Die Wohnbaugenossenschaft zählt per Ende des Berichtjahres über 120 Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die gesamthaft ein Genossenschaftskapital von Fr. 489'000.- gezeichnet haben, mit total 1956 Anteilscheinen.

Namentlich begrüsst werden Boris Tschirky, Gemeindepräsident und Helen Kilga, Präsidentin der kath. Kirchgemeinde. Ferner begrüsst er Rene Klement, ehemaliger Präsident WBG, Daniel Roth von der Inspecta Treuhand AG und Karl Langenegger, techn. Hauswart.

Entschuldigt haben sich 31 Genossenschafter/Genossenschafterinnen, namentlich Peter Aebli, Präsident der evang. Kirchgemeinde.
Im Gedenken an den im letzten Jahr verstorbenen Sepp Koller (Gründungsmitglied der Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel) erheben sich die Anwesenden zu einer Gedenkminute.

Die Anwesenden werden gebeten, sich in die Präsenzliste einzutragen. Es sind inkl. dem anwesenden Vorstand total 33 Genossenschafter anwesend. Das absolute Mehr beträgt somit 17 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./18.04.2023 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 Stimmenzähler

Herr Josef Weber wird als Stimmenzähler einstimmig gewählt.

Traktandum 3: Protokoll der 35. Generalversammlung 2022

Das Protokoll der 35. Generalversammlung wurde vom Stimmenzähler Herr Josef Weber mitunterzeichnet, anschliessend während 14 Tagen aufgelegt und am 14. November 2022 vom Vorstand genehmigt. Es wurde auch auf der Homepage aufgeschaltet.

Die Anwesenden sind mit diesem Vorgehen einverstanden und verzichten auf das Vorlesen des Protokolls. Das Protokoll wird unter Verdankung an die Verfasserin einstimmig genehmigt.

Traktandum 4: Berichte

Jahres-Bericht des Präsidenten

Der Jahresbericht des Präsidenten wurde auf der Homepage der WBG aufgeschaltet und konnte dort eingesehen werden.

Benno Eberhard ergänzt seinen Jahresbericht mit folgenden Ausführungen:

- Er dankt für das Vertrauen, welches er in seinem ersten Jahr als Präsident erfahren durfte.
  Das Jahr 2022 war geprägt durch viele weltpolitische Herausforderungen, welche sich u.a. in der WBG in der Erhöhung der Energie- und Heizkosten spürbar machen.
  So wurden die Mieter/Mieterinnen ersucht, die Akonto-Zahlungen zu erhöhen, damit nachher keine zu grosse Nachforderung gestellt werden muss. Da sich die Situation nun wieder etwas beruhigt hat, werden die Mieter/Mieterinnen gebeten, wieder die vertraglich festgelegten Akontozahlungen für die Nebenkosten vorzunehmen.
- Letztes Jahr wurde eine neue Homepage erstellt, welche ab 1. Juli 2022 aufgeschaltet wurde. Erstellt wurde die Homepage in Zusammenarbeit mit Patrick Vettiger, ein Engelburger Unternehmer.
- Der Vorstand traf sich zu 5 Sitzungen, an denen er die laufenden Geschäfte beschlossen hat:
- Die Mieten werden trotz der Erhöhung des Referenz-Zinssatzes auf 1,5 % vorerst nicht erhöht. Dies wird von der Versammlung mit Applaus quittiert.
- Bei der Schwendistrasse 5 ist für 2024 eine Aussenrenovation geplant, im letzten Jahr wurden wo nötig die Küchengeräte ersetzt.
- Bei der Blumenausstrasse 1 wurde im April 2023 der Lift ersetzt. Der Präsident dankt den Bewohnern/Bewohnerinnen für das entgegengebrachte Verständnis. Zudem wurden die Garagentore ersetzt und die Parkplätze erneuert.
- Erfreulich war, dass generell keine grossen Leerstände zu verzeichnen waren.
- Die Hauswartaufgaben wurden neu an die Fa. Schiess Abtwil vergeben, für die technischen Belange steht weiterhin Karl Langenegger zur Verfügung. Die Schneeräumung erfolgt ab letztem Winter durch die Familie Meier. Diese behält die Aufgaben, obwohl sie zwischenzeitlich aus der WBG Schwendistrasse 5 ausgezogen sind.
- Finanzen sind keine besonderen Vorkommnisse zu verzeichnen

- Der Präsident bedankt sich bei den Vorstandsmitgliedern für ihre gute und seriöse Arbeit, bei den Mietern für ihre Rücksichtnahme, den Genossenschaftern für ihre Treue und den Hauswarten für ihre gute Arbeit.

Aus der Versammlung werden keine weiteren Wortmeldungen, resp. Erläuterungen gewünscht, der Jahresbericht des Präsidenten wird mit Akklamation verdankt.

Bericht des Kassiers

Die Jahresrechnung wurde auf der Homepage aufgeschaltet und konnte dort eingesehen werden. Peter Krapf hat zusätzlich einige Exemplare ausgedruckt und der Versammlung auf den Tischen zur Verfügung gestellt. Der ausgewiesene Gewinn beläuft sich auf Fr. 10'608.45 und das ausgewiesene Kapital vor Gewinnverwendung auf Fr. 549'562.66.

Peter Krapf erläutert einzelne Positionen der Jahresrechnung:

Das Umlaufvermögen hat sich im Gegensatz zum Vorjahr leicht erhöht. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Guthaben aus der laufenden Heiz- und Nebenkostenperiode 2022/2023.

- In den Vorjahren ist eine Aufteilung der Liegenschaften in Land und Gebäude vorgenommen worden. Dies erlaubt uns, aus steuerlicher Sicht längerfristig höhere Abschreibungen geltend zu machen.
- Das kurzfristige Fremdkapital ist gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich höher, da wir Abgrenzungen für Unterhaltsarbeiten vorgenommen haben (u.a. Blumenaustrasse 1: Lifterneuerung, Sanierung Holzfassade / Schwendistrasse 5: Sanierung Aussenfassade inkl. Beschattung). Dabei besteht die Absicht, diese anstehenden Unterhaltsarbeiten gestaffelt auszuführen, um diese so aus eigenen Mitteln vornehmen zu können.
- Vertragliche Amortisationen der Hypotheken haben wir keine mehr. Somit sind die vorgenommenen Abzahlungen auf freiwilliger Basis erfolgt (total CHF 110'000).
- Aktuell haben wir nur noch eine Festhypothek über CHF 900'000, welche mit 1.58% verzinst werden muss. Bei den anderen Hypotheken handelt es sich um Saron-Hypotheken, welche zwischen 0.983% und 1.084% verzinst werden mussten. Im laufenden Jahr gehen wir davon aus, dass dieser Zinssatz noch um 0.25% oder 0.5% ansteigen wird.
- Separat weisen wird noch eine langfristige Rückstellung für den allgemeinen Unterhalt aus. Diese ist zwingend notwendig, da wir keinen Erneuerungsfonds besitzen und wir doch laufend Geräte ersetzen, Wohnungen bei Mieterwechsel sanieren und weitere notwendige Anpassungen vornehmen. Zudem konnten wir auch im vergangenen Jahr die Rückstellung für Mietzins- und Leerstandsreserve um weitere CHF 18'000 erhöhen. Diese dient uns, bei zukünftigen Hypothekarzinserhöhungen zukünftige Mietzinsanpassungen möglichst lange aufzuschieben. Weitere Informationen sind aus dem Anhang zur Jahresrechnung ersichtlich.
- Das Genossenschaftskapital ist im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Somit erhöhte sich das Eigenkapital vor Gewinnverwendung in Prozenten leicht von 14.92% auf 15.20%. Dabei wird nicht berücksichtigt, dass als Folge der vorgenommenen Abschreibungen sich auch die stillen Reserven erhöht haben.
- Dank tiefer Leerstände sind die netto vereinnahmten Mieterträge gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Diese basieren immer noch auf dem Referenzzinssatz von 1.25%. Ebenfalls sind diese Einnahmen in der Blumenaustrasse gestiegen, da wir als Folge der Küchenrenovationen die Mietzinsen leicht nach oben angepasst haben und zusätzliche Parkplätze vermietet werden konnten.
- Der Aufwand bei der Blumenaustrasse 1 bezieht sich auf die Arbeiten im Zusammenhang mit der Parkplatzsanierung, der Lifterneuerung, dem Austausch der Spiegelschränke, dem Ersatz der Garagentore und weiteren notwendigen Sanierungsarbeiten.
- Der Aufwand bei der Schwendistrasse 5 umfasst vor allem der Ersatz einzelner Küchengeräte, dem Ersatz der Schmutzwasserpumpenanlage, diverser notwendiger Unterhaltsarbeiten und einer Abgrenzung im Zusammenhang mit der geplanten Sanierung der Aussenfassade.
- Bei den Liegenschaftsverwaltungskosten handelt es sich um eine interne Umbuchung nach den üblichen Grundregeln. Im Konto 7000 werden diese Aufwendungen als Ertrag ausgewiesen.

- Der allgemeine Verwaltungsaufwand bewegt sich im Rahmen des Vorjahres. Die Kosten für die Generalversammlung fielen höher aus, da im 2021 eine schriftliche Generalversammlung durchgeführt werden musste. Und im übrigen Verwaltungsaufwand sind noch Kosten für die Erstellung der neuen Homepage ausgewiesen.
- Die Abschreibungen bewegen sich ebenfalls im Rahmen des Vorjahres.
- Die Hypothekarzinsen sind trotz Amortisationen nur leicht tiefer ausgefallen, da die Zinsen im vierten Quartal angestiegen sind.
- Bei den Spenden handelt es sich um eine wiederkehrende Unterstützung der ortsansässigen Raiffeisenbank für die Werbung auf unserer Homepage.
- Für das Geschäftsjahr 2021 sind wir aus steuerlicher Sicht definitiv veranlagt.
- Aus dem Anhang sind noch weitere wichtige Angaben ersichtlich.

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 6. Februar 2023 wurde vom Vorstand am 27. Februar 2023 zustimmend zur Kenntnis genommen.

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 Genossenschafter, 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

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 Stimmenzähler 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: 11.45 Uhr

Der Präsident:	**Der Protokollführer:**	**Der Stimmenzähler:**
Benno Eberhard	Werner Winkelmann	Josef Weber

Engelburg, 09. Juni 2023/ww