

GENOSSENSCHAFT FÜR WOHNKULTUR



GESCHÄFTSBERICHT

2020

Inhaltsverzeichnis

«Am Chatzebach» Bericht des Präsidenten.....	3
Finanzteil.....	7
Kommentar zur Rechnung 2020	9
Anhang zur Jahresrechnung	13
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	14
Antrag über die Verwendung der freiwilligen Gewinnreserven (Bilanzgewinn)	15
Bericht der Revisionsstelle.....	16
Zusammensetzung der Organe.....	17





«Am Chatzebach» Bericht des Präsidenten

Rückblick von Christoph Käppeli zum vierten Geschäftsjahr

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter,
sehr geehrte Damen und Herren

Ein ganz spezielles Geschäftsjahr war das Jahr 2020. Die weltweite Herausforderungen der Covid-Pandemie hat das Gesellschaftsleben stark geprägt. Dies ist auch an unserer Genossenschaft nicht unbemerkt vorbeigegangen. So durften wir im Jahr 2020 keine grösseren gemeinschaftliche Aktivitäten, wie Generalversammlung, Sommeranlässe, usw. durchführen.

Erfreulicherweise erreichten wir im Jahr 2020 eine Vollvermietung der Genossenschaftswohnungen und konnten die restlichen 2 Eigentumswohnungen verkaufen. Dies hat einen positiven Effekt in der Jahresrechnung ausgelöst.

Verkaufs- und Vermietungsstand

Sämtliche Wohnungen sind vermietet. Dies ist sehr erfreulich. Auch sind wir besorgt, dass bei Mieterwechsel keine grösseren Mietunterbrüche eintreten.

Geschäftsgang

Wie in der Jahresrechnung ausgewiesen, haben wir ein gutes Geschäftsjahr hinter uns. Dies erlaubt uns zu beantragen, das Genossenschaftskapital mit 3 % zu verzinsen und das Eigenkapital weiter zu erhöhen. Dies war nur möglich aufgrund des guten Verkaufserfolges aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen sowie aus dem hohen Vermietungsstand der Genossenschaftswohnungen. Die Mietzinsen haben wir auf den 1.7.2020 angepasst. Dabei wurden die Mietzinsen der Wohnungen um 10% reduziert.

Energiepreis

Erfreulicherweise durften wir im Herbst 2020 den Energiepreis vom Energie Forum Muri entgegennehmen. Dies insbesondere aufgrund unseres Energielabels «SNBS» aber auch aufgrund unserer Holzfassade. Der Energiepreis wurde mit CHF 2'000 dotiert und wir werden diesen Betrag für einen guten Zweck zugunsten aller Bewohnerinnen und Bewohner in der Überbauung «am Chatzebach» verwenden.

Gemeinsame Aktivitäten

Leider konnten nicht viele gemeinsame Aktivitäten durchgeführt werden. Die alljährliche Generalversammlung der Genossenschaft für Wohnkultur mussten wir aufgrund des Versammlungsverbotes schriftlich abhalten. Auch konnten wir keine grösseren Zusammenkünfte abhalten. Der Event-Club versuchte es, kleinere Aktivitäten zu organisieren, welche sehr gut besucht wurden.

Vorstand

Anlässlich der schriftlich durchgeführten Generalversammlung konnte der Vorstand von 2 auf 4 Personen erhöht werden. Neu wurde Frau Monika Parolo und Herr Norbert Landwehr in den Vorstand gewählt.

Der Vorstand hatte 6 Sitzungen (teilweise via Internet) und hat sich hauptsächlich mit folgenden Themen auseinandergesetzt:

- Zeit- und Kostenüberwachung des Bauprojektes «am Chatzebach», sowie Überwachung der Verkaufs- und Vermietungsaktivitäten
- Umsetzung der Hausordnung, insbesondere der Mieteranfragen
- Bewilligung von speziellen Wünschen der Mieterinnen und Mieter
- Festlegung der Mietzinsen
- Überwachung der Arbeiten der Liegenschaftenverwaltung
- Verfassung von «News-Lettern»



Baukommission

Einen wichtigen Teil für die Führung und Überwachung des Bauprojektes «am Chatzebach» wurde durch die Baukommission vorgenommen. In dieser Kommission ist Marlies Laubacher als Projektleiterin Vorsitzende, Walter Schüpbach und Christoph Käppeli sind Mitglieder. Ergänzt wird die Baukommission durch das Architektenteam. Wir sind der Meinung, dass unser enger Kostenrahmen eingehalten werden kann. Dies aufgrund grosser Flexibilität bei allen Beteiligten.

Im 2021 muss die Baukommission noch die Baukostenabrechnung fertig machen und überwachen, dass die offenen Mängel behoben werden. Anschliessend wird die Baukommission aufgelöst. Zudem läuft der Prozess für die 2-Jahresgarantieabnahme.

Verwaltung unterstützt uns bei wichtigen Aufgaben

Die Verwaltung wird von Elvira Schmid, Boswil, wahrgenommen. Sie unterstützt den Vorstand in den administrativen Arbeiten, der Kommunikation mit den Genossenschafterinnen und Genossenschafter, den anderen Geschäftspartnern, der Organisation der Generalversammlung, usw.

Ein herzliches Dankeschön

Ich danke allen Beteiligten herzlich für den Einsatz, den sie für die Genossenschaft sowie für das Projekt «am Chatzebach» geleistet haben.

Zudem bedanke ich mich ganz herzlich beim Vorstand der Genossenschaft für Wohnkultur, bei der Liegenschaftenverwaltung, der Räber Immo GmbH, der verschiedenen Arbeitsgruppen sowie bei Frau Elvira Schmid für die konstruktive und sehr gute Zusammenarbeit.

Zukunftsansichten

Aufgrund des guten Vermietungsstandes gehen wir davon aus, dass wir das heutige Mietzinsniveau halten können.

Christoph Käppeli, Muri am 2. April 2021



Finanzteil

BILANZ PER 31.12.

(IN CHF)

	2020	2019
Aktiven		
<i>Umlaufvermögen</i>		
Flüssige Mittel und Bankguthaben	1'932'599	1'247'716
Forderung aus Lieferung und Leistung	12'805	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	139'875	209'931
Total Umlaufvermögen	2'085'279	1'457'647
<i>Anlagevermögen</i>		
Finanzanlagen	5'000	5'000
Immobilien Sachanlagen	18'295'000	19'885'000
Total Anlagevermögen	18'300'000	19'890'000
Total Aktiven	20'385'279	21'347'647
Passiven		
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	40'288	76'558
Verzinsliche Bankverbindlichkeiten	200'000	200'039
Verbindlichkeiten aus Darlehenskasse (Art. 19 Statuten)		
Verzinslich	457'100	202'100
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'320'637	3'444'162
Total kurzfristiges Fremdkapital	2'018'025	3'922'859
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>		
Verzinsliche Bankverbindlichkeiten	6'550'000	5'750'000
Verzinsliche Anleihe EGW	7'000'000	7'000'000
Verbindlichkeiten aus Darlehenskasse (Art. 19 Statuten)		
Verzinslich	1'681'800	2'020'900
Zinslos	70'000	70'000
Erneuerungsfonds	370'000	187'000
Leerstandsfonds	140'000	100'000
Rückstellungen Prozesskosten	200'000	200'000
Total langfristiges Fremdkapital	16'011'800	15'327'900
Total Fremdkapital	18'029'825	19'250'759

Eigenkapital

Genossenschaftskapital		
Genossenschaftsanteile	210'000	184'000
Wohnungsanteile	1'145'000	1'020'000
Gesetzliche Gewinnreserve	44'700	0
Freiwillige Gewinnreserven / Bilanzverlust		
Gewinn- und Verlustvortrag	812'068	-43'207
Jahresgewinn/ Jahresverlust	143'686	936'095
Total Eigenkapital	2'355'454	2'096'888
Total Passiven	20'385'279	21'347'647

ERFOLGSRECHNUNG

(IN CHF)

	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Mieterträge	822'399	309'773
Ertrag Verkauf Eigentum	1'550'000	13'839'460
Übrige Erträge	10'496	3'238
Nettoerlöse aus Lieferung und Leistungen	2'382'895	14'152'471
Liegenschaftsaufwand	-342'701	-328'652
Aufwand Baukosten Eigentum	-1'410'843	-12'120'570
Übrige Aufwendungen	-22'615	-8'499
Bruttogewinn	606'736	1'694'741
Personalaufwand	-11'311	-10'738
Übriger betrieblicher Aufwand	-50'178	-327'278
Abschreibungen	-184'804	-187'285
Total Personal- und Betriebsaufwand	-246'293	-525'301
Betriebsgewinn	360'443	1'169'440
Finanzaufwand	-179'208	-42'118
Ausserordentlicher Ertrag	2'000	0
Unternehmensgewinn / -verlust vor Steuern	183'235	1'127'322
Steueraufwand	-39'549	-191'227
Gewinn / Verlust des Geschäftsjahres	143'686	-936'095

Kommentar zur Rechnung 2020

von Christoph Käppeli, Präsident

Allgemein

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir wiederum einen stolzen Gewinn ausweisen. Dies hauptsächlich aufgrund der Tatsache, da wir die restlichen im Eigenbesitz befindlichen Eigentumswohnungen verkaufen konnten. Vom guten Geschäftsgang profitierten auch unsere Mieterinnen und Mieter aber auch unsere noch junge Genossenschaft. So haben wir auf Mitte 2020 die Mietzinsen der Wohnungen generell um 10% senken können. Im Weiteren verstärkten wir unser Eigenkapital um weitere TCHF 258 auf TCHF 2'355.

Bilanz

Die Bilanzstruktur sieht zusammengefasst wie folgt aus:

Aktiven	TCHF	in %	Passiven	TCHF	in %
Umlaufvermögen	2'085	10%	Fremdkapital	17'320	85%
Anlagevermögen	18'300	90%	Rückstellungen	710	3%
			Total Fremdkapi- tal	18'030	88%
			Eigenkapital	2'355	12%
Total	20'385	100%	Total	20'385	100%

Umlaufvermögen

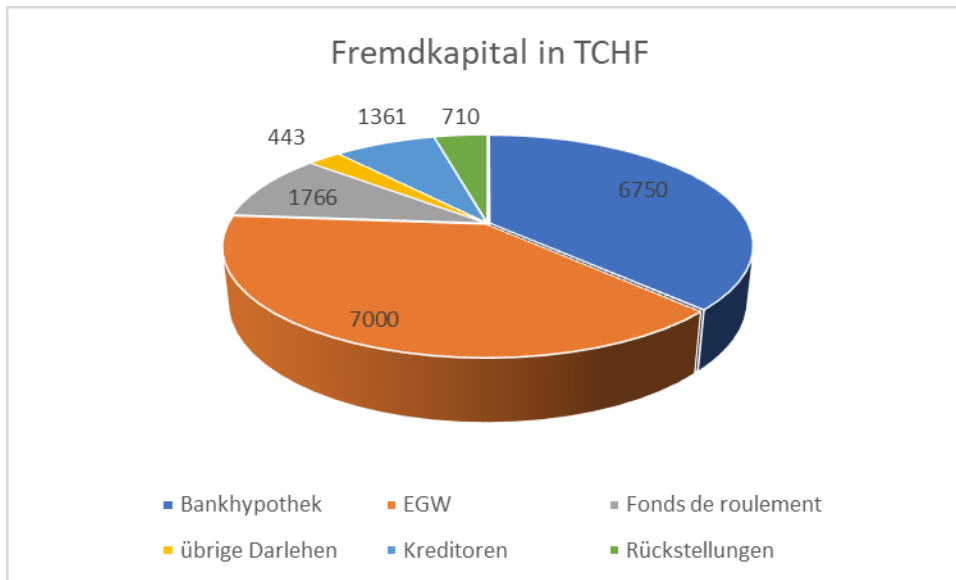
Im Umlaufvermögen sind hauptsächlich die Liquiden Mittel in der Höhe von CHF 1,9 Mio. bilanziert. Die Liquidität ist noch immer sehr gut. Im 2021 werden wir hoffentlich die restlichen Schlussrechnungen des Baues abrechnen und bezahlen.

Anlagevermögen

Die Liegenschaften sind mit CHF 18,3 Mio. bilanziert. In diesem Posten sind nur noch die in unserem Besitz stehenden Genossenschaftswohnungen enthalten. Sämtliche anderen zu verkaufenden Objekte konnten wir im Geschäftsjahr verkaufen. Auch dieses Jahr haben wir die Liegenschaften mit CHF 185'000 abgeschrieben.

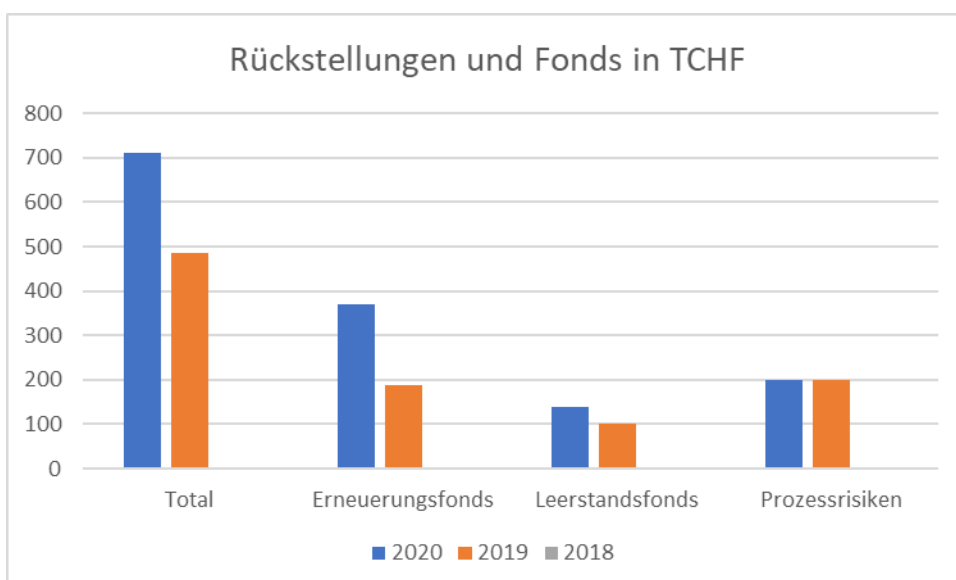
Fremdkapital

Das Fremdkapital setzt sich wie folgt zusammen:



Insbesondere die Gelder der Emissionszentrale sind langfristig, läuft doch diese Anleihe erst im Jahre 2037 ab. Bei der Bank haben wir eine Refinanzierung auf Libor-Basis. Die langfristigen Verbindlichkeiten werden jährlich mit CHF 285 amortisiert.

Zulasten der Erfolgsrechnung haben wir im Sinne unserer Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze folgende Rückstellungen gemacht:



Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds wird jährlich mit maximal 1% des Versicherungswertes alimentiert. Diesen Fonds dient für die Abdeckung der anfallenden, nicht wertvermehrenden Kosten.

Leerstandsfonds

Dieser Fonds haben wir gemacht, damit das Leerstandsrisiko abgedeckt werden kann. Dieser Fonds wird gebildet und aufgelöst zugunsten oder zulasten der Erfolgsrechnung. Im Geschäftsjahr haben wir diesem Fonds CHF 40'000 zugewiesen.

Prozessrisiken

Zur Abdeckung der Prozessrisiken haben wir eine Rückstellung von CHF 200'000 gebildet.

Eigenkapital

Das Eigenkapital konnte um rund TCHF 258. erhöht werden. Dies primär aufgrund der Verkaufsgewinne aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen. Dies erlaubt uns, der Generalversammlung den Antrag zu stellen, das Genossenschaftskapital wiederum mit 3 % verzinsen zu lassen.

Erfolgsrechnung

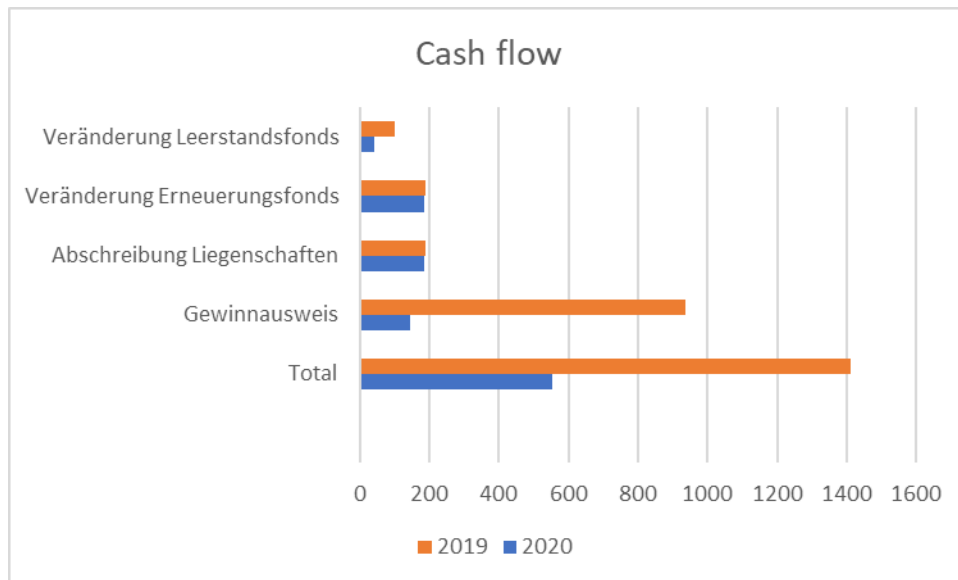
Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Gewinn von TCHF 144 ab. Der Vorstand hat sich entschieden, aufgrund des Erfolges aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen das ausgewiesene Eigenkapital weiter zu stärken.

Auf Mitte 2020 haben wir die Mietzinsen der Genossenschaftswohnungen um 10% reduzieren können. Neben den Mieterträgen und deren Aufwände sind folgende Posten in der Erfolgsrechnung speziell:

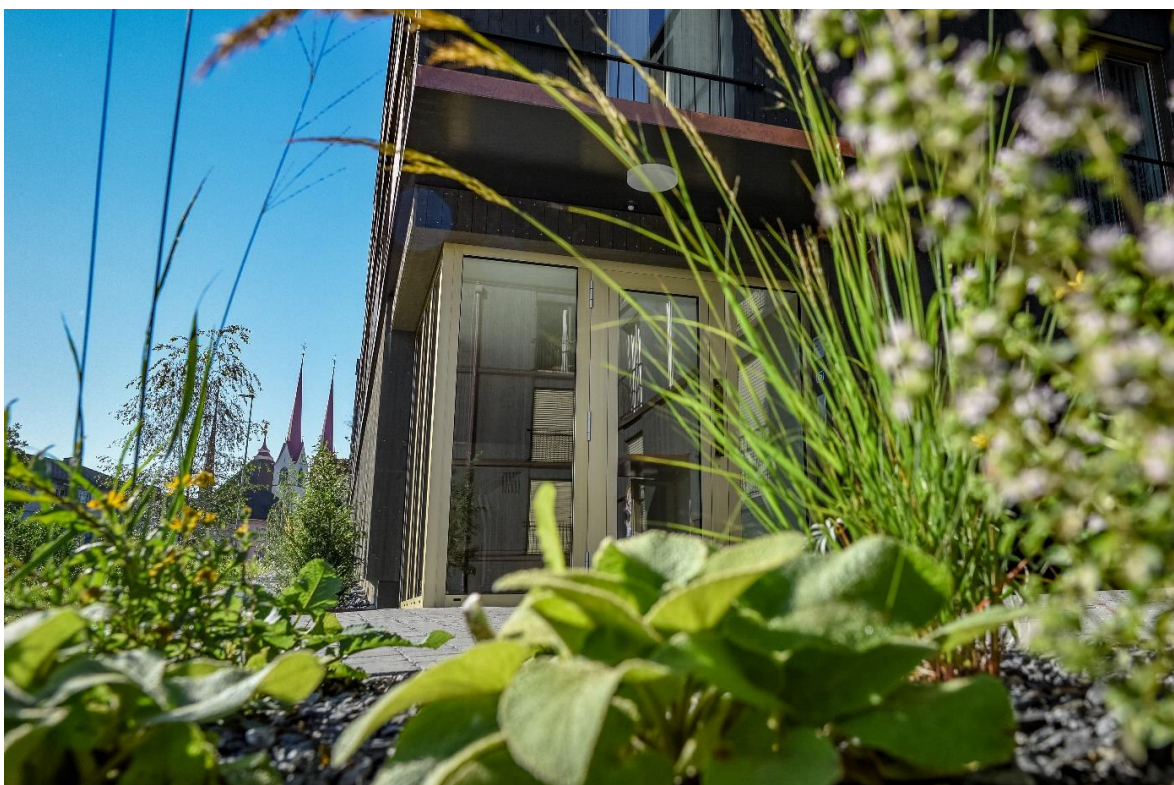
Erfolg aus Verkauf Eigentum

Der Erfolg von rund TCHF 139 Mio. wurde realisiert und entspricht dem ursprünglich festgelegten Plan.

Abschreibungen, Rückstellungen und Zuweisung an die Fonds



Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Cash flow von TCHF 1'410 auf TCHF 552 reduziert. Diese Cash Flows waren stark beeinflusst durch die Verkaufserlöse aus den Eigentumswohnungen von TCHF 1'719 im Jahre 2019 und TCHF 140 im Jahr 2020.



Anhang zur Jahresrechnung

In CHF

ALLGEMEINES

Die Genossenschaft für Wohnkultur, Muri, wurde am 12.12.2016 im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragen.

Der Geschäftszweck ist insbesondere in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung Bedingungen zu decken.

Die Rechnungslegung erfordert vom Vorstand Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Vorstand entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 – 962) erstellt.

	31.12.2020	31.12.2019
ANZAHL MITARBEITER		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	0	0
SONSTIGE ANGABEN		
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten Verwendeten Aktiven	18'295'000	19'885'000

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

AKTIVEN

Forderungen gegenüber Banken, offene Debitoren und Finanzanlagen

Die Bilanzierung erfolgt zu Nominalwerten. Ist eine Forderung gefährdet, wird eine entsprechende Wertberichtigung vorgenommen.

Immobilie Sachanlage

In dieser Position sind im Eigenbesitz gehaltenen Liegenschaften bilanziert.

Genossenschaftswohnungen

Die Erstellungskosten gem. Baukostenprognose werden als Buchwert der Genossenschaftswohnungen bilanziert. Die noch nicht abgerechneten Aufwendungen werden aktiviert und gleichzeitig in den Transitorischen Passiven geführt.

Die Liegenschaften werden jährlich mit 1% abgeschrieben. Als Basis gelten die verbuchten Anlagekosten.

PASSIVEN

Die Passiven werden grundsätzlich zu Nominalwerten bewertet.

RÜCKSTELLUNGEN

- **Erneuerungsfonds**

Für zukünftige nicht wertvermehrende Investition wird ein Fonds für Erneuerungen in der Höhe von jährlich max. 1% der Anlagekosten gebildet. Der Erneuerungsfonds wird geüffnet bis zu einem Plafond von 10% des Versicherungswertes.

- **Leerstandsfonds**

Die Genossenschaft schätzt jährlich das Leerstandsrisiko, welches einen Einfluss auf das Budget und die Mietzinshöhe hat. Werden aus wirtschaftlichen Gründen die budgetierten Mietzinsträge nicht erreicht, darf die Genossenschaft die Differenz über diesen Fonds ausgleichen.

Der Fonds darf geüffnet werden, bis dieser 25% des «Soll-Mietertrages» erreicht. Der Fonds wird wie folgt geüffnet:

- im Geschäftsjahr 2019
zu Lasten des Erlöses aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen:
CHF 100'000
- in den Folgejahren
jährlich maximal 5% des Soll-Mietertrages

Antrag über die Verwendung der freiwilligen Gewinnreserven (Bilanzgewinn)

(IN CHF)	2020	2019
Verfügbarer Bilanzgewinn		
Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr	812'068	-43'207
Gewinn im Geschäftsjahr	143'686	936'095
	955'754	892'888
Verwendungsvorschlag		
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	7'200	44'700
Verzinsung Anteilscheine und Wohnungsanteile	37'650	36'120
Vortrag auf neue Rechnung	910'904	812'068
	955'754	892'888

Der Vorstand beantragt, im Geschäftsjahr eine unveränderte Verzinsung der Anteilscheine und der Wohnungsanteile von 3% zu genehmigen.



Bericht der Revisionsstelle



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Genossenschaft für Wohnkultur, Muri

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft für Wohnkultur für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung 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 Befragungen 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 Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Higewo Treuhand & Revisions AG

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'L' followed by a horizontal line and a small dot.

Mathias Meier
Zugelassener Revisionsexperte RAB
Leitender Revisor

Bremgarten, 13. April 2021

Zusammensetzung der Organe

VORSTAND

Präsident	Christoph Käppeli	gewählt bis GV 2023
Vizepräsident	Basil Huber	gewählt bis GV 2023
Mitglied	Monika Parolo	gewählt bis GV 2023
Mitglied	Norbert Landwehr	gewählt bis GV 2023

GESCHÄFTSADRESSE

Genossenschaft für Wohnkultur, c/o Christoph Käppeli, Kirchbühlstrasse 16, 5630 Muri
Telefon: +41 76 478 56 16 E-Mail: info@genossenschaft-wohnkultur.ch

VERWALTUNG

Elvira Schmid, Im Vogelsang 4, 5623 Boswil
Telefon: +41 76 478 56 16 E-Mail: elvira.schmid@genossenschaft-wohnkultur.ch

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Räber Immo GmbH, Caspar Wolf-Weg 5, 5630 Muri
Telefon 056 675 72 71 E-Mail: info@raeber-immo.ch

REVISIONSSTELLE

Higewo Treuhand & Revisions AG, Zürcherstrasse 4, CH-5620 Bremgarten
Telefon: +41 56 622 92 22 E-Mail: info@higewo.ch

