

GENOSSENSCHAFT FÜR WOHNKULTUR



6. GESCHÄFTSBERICHT
2022

Inhaltsverzeichnis

«Am Chatzebach» Bericht des Präsidenten.....	3
Finanzteil.....	7
Kommentar zur Rechnung 2022	10
Antrag über die Verwendung der freiwilligen Gewinnreserven (Bilanzgewinn).....	14
Bericht der Revisionsstelle.....	15



«Am Chatzebach» Bericht des Präsidenten

Rückblick von Christoph Käppeli zum sechsten Geschäftsjahr

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Sehr geehrte Damen und Herren

Die weltweite Herausforderung der Covid-Pandemie haben wir vorerst überwunden und das Gesellschaftsleben ist wieder im normalen Rahmen. Jedoch wurde des Geschäftsjahr 2022 von anderen speziellen Ereignissen überschattet, nämlich dem Ukraine-Krieg sowie der Energiekrise. Die Energiekrise war auch bei uns in der Genossenschaft bemerkbar. Einerseits müssen sämtliche Mieter/innen in Kauf nehmen, dass die Kosten für den Strom gestiegen sind. Die Stromkosten für einen normalen Haushalt erhöhen sich im 2023 um rund 40% (gem. EFA). Zum Glück benötigen wir für die Heizung normalerweise keine fossile Energie (Öl) sondern hauptsächlich einheimisches Holz. Die Überbauung «am Chatzebach» ist an der Fernwärmezentrale des AEW angeschlossen. Diese Anlage ist bei der Pflégimuri.

Der Vermietungsstand ist weiterhin sehr erfreulich. Die Liegenschaft ist grundsätzlich vollvermietet. Bei Mietwechsel mussten wir keine längeren Leerstände in Kauf nehmen.

UNSERE ENERGIE-SPARMASSNAHMEN

Im Herbst 2022 haben wir die Bewohnerinnen und die Bewohner mit einem Schreiben orientiert, wie Energie gespart werden kann. Zudem haben wir zentral zwei Massnahmen vorgenommen, indem wir Warmwasser nicht mehr so hoch erwärmt haben. Zudem haben wir die Heizung über Nacht reduziert. Mit diesen Massnahmen sollten bereits eine merkbare Reduktion des Energieverbrauchs von rund 10% erreicht werden können.

GESCHÄFTSGANG

Wie in der Jahresrechnung ausgewiesen, haben wir ein Geschäftsjahr hinter uns, welches unseren Erwartungen entsprach. Dies erlaubt uns zu beantragen, das Genossenschaftskapital weiterhin mit 3 % zu verzinsen und das Eigenkapital und die zweckgebundenen Fonds weiter zu erhöhen. Der Jahresgewinn liegt bei TCHF 61 (Vj. TCHF 83). Natürlich sind die Ergebnisse der Genossenschaft nicht mehr so gross wie in den vorangegangenen Jahren. Dies war voraussehbar liegt es doch im Wesen der Genossenschaft keine grossen Gewinne zu erzielen.

Im vergangenen Jahr haben wir die Mieterträge für unsere Mieterinnen und Mieter um rund TCHF 20 reduzieren können.

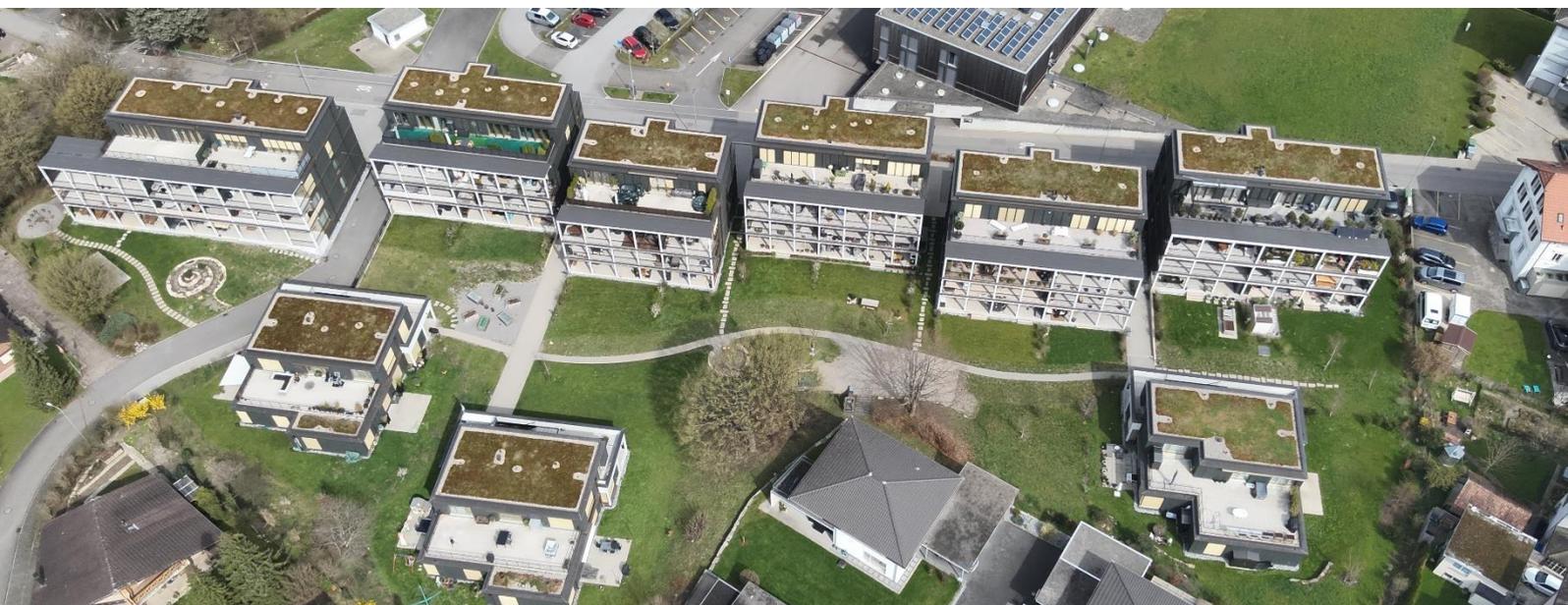
GEMEINSAME AKTIVITÄTEN

Erfreulicherweise konnten im Geschäftsjahr wiederum verschiedene gemeinsame Aktivitäten durchgeführt werden. Das Team GERDA aber auch das Event-Team sind sehr aktiv, was von den Bewohnern und Bewohnerinnen überaus geschätzt wird.

Folgende Events wurden im 2022 durchgeführt:

- Informationsveranstaltungen mit Vorstellung der neuen Bewohner und Bewohnerinnen
- Fyrobig-Bier
- Tischtennis Turnier
- Generalversammlung
- Übertragung Fussball-WM
- Adventsfenster
- Infoveranstaltung Energieforum Muri
- Wähnenmittag

Zudem haben wir den News-Letter neu aufgesetzt, damit wir sporadisch wichtige Informationen abgeben können.



UNSERE LIEGENSCHAFT

Im Geschäftsjahr haben wir noch verschiedene Mängel und Garantiewerben vorgenommen. Die Baumängel der Böden der Treppenhäuser konnten wir endlich erledigen, was sich gelohnt hat.

Die Projekt Ladestationen für E-Autos in der Autoeinstellhalle konnte vollständig abgeschlossen werden und wird bereits gut benutzt. Die Kosten pro Parkplatz für die Grundinstallation (Erhöhung Leistung des EFA inkl. Anschlussgebühr, Grundinstallation sämtlicher Parkplätze, W-Lan und IT-Lösung) betragen pro Parkplatz rund CHF 680 und wurden von den Parkplatzeigentümer übernommen. Der Vollausbau eines Parkplatzes benötigt Investitionen von rund CHF 3'000. Die Genossenschaft für Wohnkultur hat entschieden, die Kosten für den Vollausbau vollumfänglich zu übernehmen. Dafür wird aber der Mietzins für den ausgebauten Parkplatz um CHF 50/Monat erhöht.

Im Geschäftsjahr haben wir insbesondere zwei grössere Investitionen zulasten der Genossenschaft vorgenommen und der Bewohnerinnen und Bewohner übergeben.

Dies sind eine **Pétanque-Anlage** und den **Windschutz im Aussenbereich des GERDA-Raums**.

Mit diesen Investitionen wollen wir erreichen, dass das gemeinschaftliche Leben weiter gestärkt und gefördert werden kann.

VORSTAND

Der Vorstand setzt sich aus folgenden Personen zusammen: Christoph Käppeli, Präsident, Dr. Basil Huber, Vizepräsident, Norbert Landwehr, Mitglied, Katrin Leuppi, Mitglied und Monika Parolo, Mitglied.

Der Vorstand hatte 5 Sitzungen und hat sich hauptsächlich mit folgenden Themen auseinandergesetzt:

- GERDA (Gemeinschaftsraum), Kosten und Aktivitäten
- Umsetzung der Hausordnung, insbesondere der Mieteranfragen
- Bewilligung von speziellen Wünschen der Mieterinnen und Mieter
- Überwachung der Arbeiten der Liegenschaftsverwaltung
- Leitung Projektgruppe für eine PV-Anlage

VERWALTUNG UNTERSTÜTZT UNS BEI WICHTIGEN AUFGABEN

Die Verwaltung wird von Elvira Brem, 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 für Wohnkultur wie auch für das Gemeinwohl für die Überbauung «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 Brem für die konstruktive und sehr gute Zusammenarbeit.

Basil Huber und Norbert Landwehr werden auf den Zeitpunkt der Generalversammlung 2023 den Vorstand verlassen.

Basil Huber, der Mann der ersten Stunde, begleitete das Projekt Genossenschaft für Wohnkultur von der ersten Stunde an und unterstützte uns insbesondere in juristischen Fragen sehr kompetent und zielgerichtet. Er ist Gründungsmitglied der Genossenschaft für Wohnkultur und seit der Gründung der Genossenschaft (2016) im Vorstand aktiv dabei. Auch seine kritische Stimme als «Nichteinwohner» am Chatzebach hat uns weitergebracht. Dafür danken wir ihm von ganzem Herzen.

Norbert Landwehr wurde an der Generalversammlung vom 10.05.2021 in den Vorstand der Genossenschaft gewählt. Norbert Landwehr konnte seine Sicht als Bewohner gut einbringen und engagierte sich auch sehr für die Kommunikation und die gemeinschaftlichen Anlässe. Norbert Landwehr muss leider «altersbedingt» den Vorstand wieder verlassen, haben wir doch in den Statuten eine Alterslimite von 70 Jahren.

Auch dir Norbert danken wir ganz herzlich für deinen unermüdlichen Einsatz und wir hoffen, dass du auch weiterhin als Animator für gemeinschaftliche Projekte aktiv sein wirst.

ZUKUNFTSAUSSICHTEN

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

Christoph Käppeli, Muri am 30.03.2023

Finanzteil

BILANZ PER 31.12.

(IN CHF)

	2022	2021
Aktiven		
<i>Umlaufvermögen</i>		
Flüssige Mittel und Bankguthaben	860'384	1'017'811
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2'140	1'994
Übrige kurzfristige Forderungen	2'200	2'200
Aktive Rechnungsabgrenzungen	245'002	224'763
Total Umlaufvermögen	1'109'726	1'244'568
<i>Anlagevermögen</i>		
Finanzanlagen	17'650	19'850
Immobilie Sachanlagen	18'172'242	18'348'000
Total Anlagevermögen	18'189'892	18'370'050
Total Aktiven	19'299'618	19'614'618
Passiven		
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2'271	312
Verzinsliche Bankverbindlichkeiten	200'000	200'000
Verbindlichkeiten aus Darlehenskasse (Art. 19 Statuten)		
Verzinslich	257'100	457'100
Passive Rechnungsabgrenzungen	546'283	631'647
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'005'654	1'289'059
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>		
Verzinsliche Bankverbindlichkeiten	6'150'000	6'350'000
Verzinsliche Anleihe EGW	7'000'000	7'000'000
Verbindlichkeiten aus Darlehenskasse (Art. 19 Statuten)		
Verzinslich	1'513'600	1'597'700
Zinslos	70'000	70'000
Erneuerungsfonds	736'000	554'000
Leerstandsfonds	188'900	179'000
Rückstellungen Prozesskosten	150'000	150'000
Total langfristiges Fremdkapital	15'808'500	15'900'700

Eigenkapital

Genossenschaftskapital		
Genossenschaftsanteile	304'000	234'000
Wohnungsanteile	1'115'000	1'145'000
Gesetzliche Gewinnreserve	56'100	51'900
Freiwillige Gewinnreserven		
Gewinnvortrag	949'072	910'904
Jahresgewinn	61'292	83'055
Total Eigenkapital	2'485'464	2'424'859
Total Passiven	19'299'618	19'614'618

ERFOLGSRECHNUNG

(IN CHF)

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Mieterträge	758'727	777'883
Übrige Erträge	13'022	10'135
Nettoerlöse aus Lieferung und Leistungen	771'749	788'018
Liegenschaftsaufwand	-294'326	-330'542
Übrige Aufwendungen	-23'556	-23'001
Bruttogewinn	453'867	434'475
Personalaufwand	-10'491	-16'332
Übriger betrieblicher Aufwand	-38'180	-40'465
Abschreibungen	-181'500	-185'480
Total Personal- und Betriebsaufwand	-230'171	-242'277
Betriebsgewinn	223'696	192'198
Finanzaufwand	-145'601	-164'129
Ausserordentlicher Ertrag	0	69'795
Unternehmensgewinn / -verlust vor Steuern	78'095	97'864
Steueraufwand	-16'803	-14'809
Gewinn / Verlust des Geschäftsjahres	61'292	83'055

ANHANG DER 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.

ANZAHL VOLLZEITSTELLEN

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr sowie im Vorjahr nicht über 10.

31.12.2022 31.12.2021

GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN

VERWENDETEN AKTIVEN

Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten	18'172'242	18'348'000
---	------------	------------

ERLÄUTERUNG ZUR AUßERORDENTLICHEN, EINMALIGEN ODER PERIODENFREMDEN POSITION DER ERFOLGSRECHNUNG

Ausbuchung Rückstellung Prozesskoste	0	50'000
Ausbuchung nicht mehr benötigte Baukostenabgrenzung	0	19'795
	0	69'795

WEITERE AUSWEISPFLICHTIGE SACHVERHALTE

Es bestehen keine weiteren nach Art. 959c OR ausweispflichtigen Sachverhalte.

Kommentar zur Rechnung 2022

von Christoph Käppeli, Präsident

ALLGEMEIN

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir wiederum einen schönen aber etwas tieferen Gewinn ausweisen. Nach der plangemässen Dotierung unserer Rückstellungen resultierte ein ausgewiesener Jahresgewinn von TCHF 61 (Vorjahr TCHF 83). Der Cash flow der Genossenschaft für Wohnkultur liegt bei TCHF 434. Dieser wird hauptsächlich für die Verstärkung unserer offenen Reserven und Rückstellungen verwendet. Der Vorstand schlägt der Generalversammlung eine unveränderte Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 3% vor, was für die Genossenschaft TCHF 43 ausmacht.

BILANZ

Die Bilanzstruktur sieht zusammengefasst wie folgt aus:

Aktiven	TCHF	in %	Passiven	TCHF	in %
Umlaufvermögen	1'110	6%	Fremdkapital	16'664	86%
Anlagevermögen	18'190	94%	Rückstellungen	150	1%
			Total Fremdkapital	16'814	87%
			Eigenkapital	2'486	13%
Total	19'300	100%	Total	19'300	100%

UMLAUFSVERMÖGEN

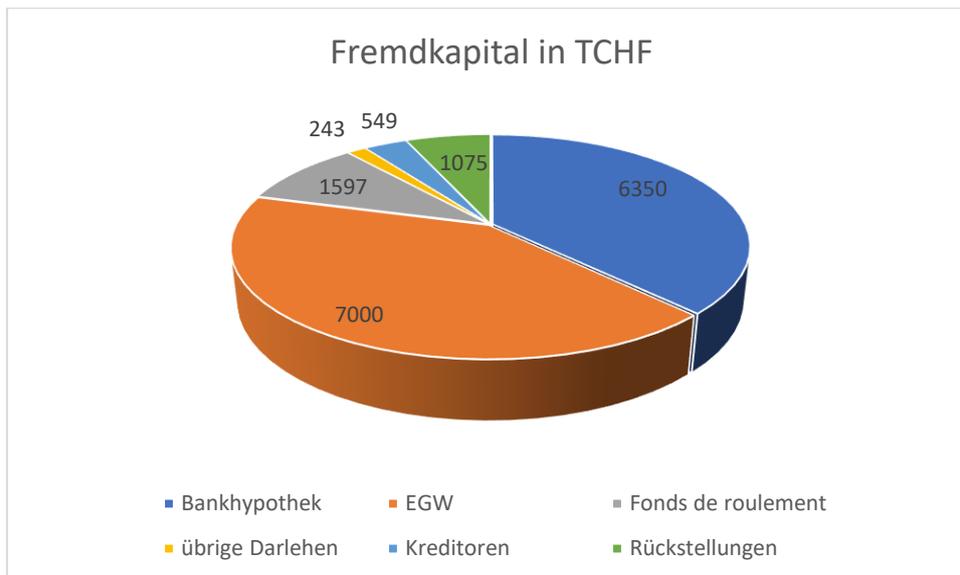
Im Umlaufvermögen sind hauptsächlich die Liquiden Mittel in der Höhe von CHF 0,86 Mio. bilanziert. Die Liquidität ist weiterhin sehr gut. Die verschiedenen Garantearbeiten und Anpassungen, welche noch vorgenommen werden müssen, werden hoffentlich im 2023 abgeschlossen.

ANLAGEVERMÖGEN

Die Liegenschaften sind mit CHF 18,2 Mio. bilanziert. Auch dieses Jahr haben wir die Liegenschaften mit weiteren CHF 181'000 abgeschrieben.

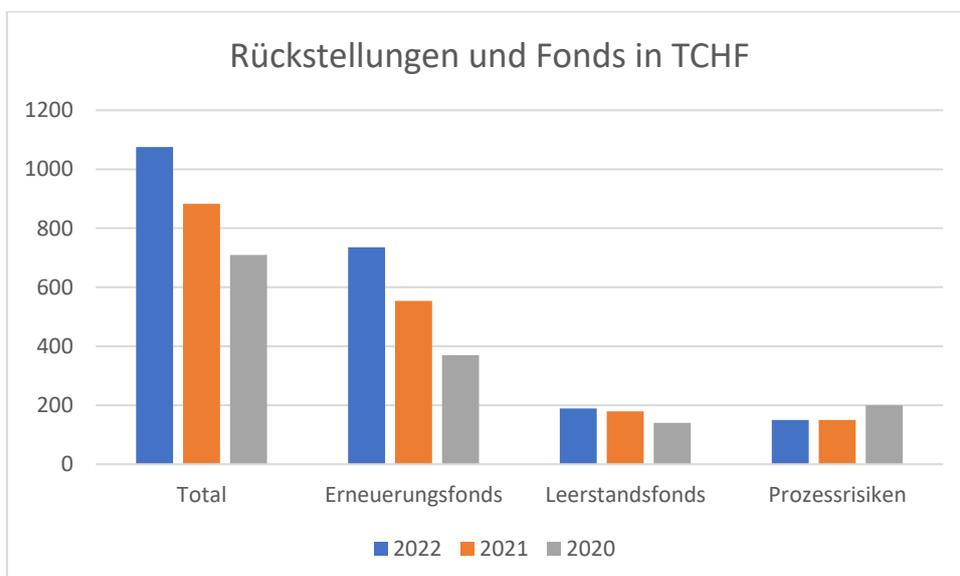
FREMDKAPITAL

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 Die langfristigen Verbindlichkeiten bei der Bank und beim Fonds de Roulement wurden wiederum mit TCHF 284 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. Dieses Jahr haben wir dem Erneuerungsfonds TCHF 182 zugewiesen.

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 TCHF 10 zugewiesen.

PROZESSRISIKEN

Zur Abdeckung der Prozessrisiken haben wir eine Rückstellung von CHF 150'000 gebildet. Diese blieb unverändert.



EIGENKAPITAL

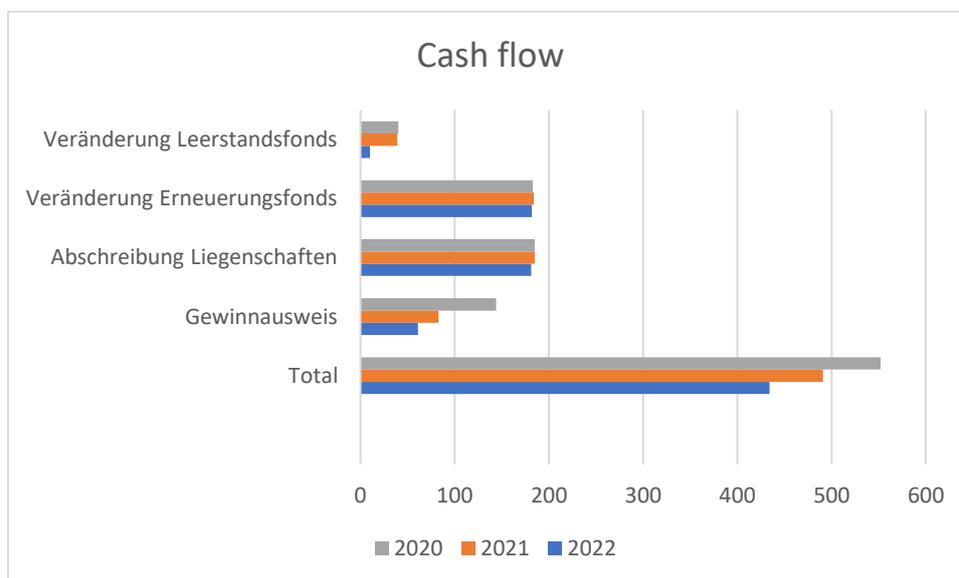
Das Eigenkapital konnte um rund TCHF 61 erhöht werden. Dies erlaubt uns, der Generalversammlung den Antrag zu stellen, das Genossenschaftskapital wiederum mit 3 % verzinsen zu lassen.

ERFOLGSRECHNUNG

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Gewinn von TCHF 61 ab. Die Erträge aus der Vermietung verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 20'000. Leerstände haben wir glücklicherweise keine zu verzeichnen. Die Mieterschaft kommt seinen Verpflichtungen pflichtbewusst nach, was nicht selbstverständlich ist.

Nach Abzug sämtlicher Kosten wie Schuld- und Baurechtszinsen, Liegenschaftsaufwand und Liegenschaftsverwaltungsaufwand sowie Dotierung des Erneuerungs- und Leerstandsfonds erzielten wir einen Bruttogewinn von CHF 309'000. Nach der Belastung des Verwaltungsaufwandes der Genossenschaft und der Abschreibungen sowie der Dotierung der Fonds erzielten wir einen Gewinn vor Steuern von CHF 78'000. Für die Steuern mussten wir der Jahresrechnung einen Betrag von CHF 17'000. Belasten.

Abschreibungen, Rückstellungen und Zuweisung an die Fonds



Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Cash flow von TCHF 491 auf TCHF 434 reduziert. Mit dem Cash flow wollen wir sicherstellen, dass wir unser Fremdkapital weiterhin mit rund TCHF 300 amortisieren können und auch zukünftig eine vernünftige Verzinsung unserer Genossenschaftsanteilscheinkapital sicherstellen können.

Antrag über die Verwendung der freiwilligen Gewinnreserven (Bilanzgewinn)

	31.12.2022	31.12.2021
VERFÜGBARER BILANZGEWINN		
Gewinn- Verlustvortrag aus dem Vorjahr	949'072	910'904
Gewinn im Geschäftsjahr	61'292	83'055
	<hr/>	<hr/>
	1'010'364	993'959
VERWENDUNGSVORSCHLAG		
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserve	227'700	4'200
Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	500'000	0
Verzinsung Anteilscheine und Wohnungsanteile	42'594	40'687
Vortrag auf neue Rechnung	240'070	949'091
	<hr/>	<hr/>
	1'010'364	993'959



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 2022 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 Fehlaußsagen 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Higewo Treuhand & Revisions AG



Mathias Meier
Zugelassener Revisionsexperte RAB
Leitender Revisor

Bremgarten, 4. April 2023

Zusammensetzung der Organe

VORSTAND

Präsident	Christoph Käppeli	gewählt bis GV 2023
Vizepräsident	Basil Huber	gewählt bis GV 2023
Mitglied	Norbert Landwehr	gewählt bis GV 2023
Mitglied	Monika Parolo	gewählt bis GV 2023
Mitglied	Katrin Leuppi	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 Brem, Im Vogelsang 4, 5623 Boswil
Telefon: +41 76 478 56 16 E-Mail: elvira.brem@genossenschaft-wohnkultur.ch

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Räber Immo GmbH, Zürcherstrasse 1, 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

