

GENOSSENSCHAFT FÜR WOHNKULTUR



5. GESCHÄFTSBERICHT

2021

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| «Am Chatzebach» Bericht des Präsidenten..... | 3 |
| Finanzteil..... | 6 |
| Kommentar zur Rechnung 2021 | 9 |
| Anhang zur Jahresrechnung | 13 |
| Antrag über die Verwendung der freiwilligen Gewinnreserven (Bilanzgewinn)..... | 14 |
| Bericht der Revisionsstelle..... | 15 |
| Zusammensetzung der Organe..... | 16 |



«Am Chatzebach» Bericht des Präsidenten

Rückblick von Christoph Käppeli zum fünften Geschäftsjahr

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Sehr geehrte Damen und Herren

Ein ganz spezielles Geschäftsjahr war das Jahr 2021. Die weltweiten Herausforderungen der Covid-Pandemie hat das Gesellschaftsleben weiterhin stark geprägt. Dies ist auch an unserer Genossenschaft nicht unbemerkt vorbeigegangen. So durften wir im 2021 keine grösseren gemeinschaftliche Aktivitäten, wie Generalversammlung, Sommeranlässe, usw. durchführen.

VERKAUFS- UND VERMIETUNGSSTAND

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

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. Natürlich sind die Ergebnisse der Genossenschaft nicht mehr so gross wie in den vorangegangenen Jahren. Dies war voraussehbar, konnten wir doch im letzten Jahr keine Gewinne aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen mehr vereinnahmen. Im vergangenen Jahr haben wir die Mietzinsen für unsere Mieterinnen und Mieter um TCHF 44 reduzieren können.

GEMEINSAME AKTIVITÄTEN

Leider konnten nicht viele gemeinsamen Aktivitäten durchgeführt werden. Die alljährliche Generalversammlung der Genossenschaft für Wohnkultur mussten wir aufgrund des Versammlungsverbotes schriftlich abhalten. Auch konnten wir keine grossen anderen Zusammenkünfte abhalten. Das Event Team versuchte kleinere Aktivitäten zu organisieren, welche sehr gut besucht wurden. Ich freue mich sehr, dieses Jahr – hoffentlich – wieder eine ordentliche Generalversammlung durchzuführen, wo wir uns treffen können.

UNSERE LIEGENSCHAFT

Im Geschäftsjahr haben wir noch verschiedene Mängel und Garantiarbeiten vorgenommen. Zudem konnten wir eine naturnahe Kräuterschnecke einweihen, welche hoffentlich bald wieder wunderschön blühen wird. Im Weiteren haben wir die Planung und Realisierung der Infrastruktur für die E-Mobility gestartet. Diese Investition wurde durch die Miteigentümerversammlung im Sommer 2021 einstimmig beschlossen.

Im März 2022 konnte die Grundinstallation realisiert werden. In der Grundinstallation sind folgende Arbeiten enthalten:

- Neuen Stromanschluss für die Einstellhalle mit einer Leistung von 218 KW, zur Sicherstellung, dass wir genügend Leistung in der Einstellhalle haben werden.
- Stromleitung zu sämtlichen 68 Parkplätze
- Erstellung eines W-Lan in der Einstellhalle
- Installation eines IT-gestützten Managementsystems, welche die Ladeleistungen managen wird.

Sofern nun ein Parkplatzbenutzer ein E-Auto aufladen möchte, muss noch eine Ladestation installiert werden. Zum heutigen Zeitpunkt haben bereits 4 Parkplatzbenutzer eine solche Ladestation installieren lassen.



VORSTAND

Anlässlich der schriftlich durchgeführten Generalversammlung konnte der Vorstand von 4 auf 5 Personen erhöht werden. Neu wurde Frau Katrin Leuppi in den Vorstand gewählt.

Der Vorstand hatte 7 Sitzungen (teilweise via Internet) und hat sich hauptsächlich mit folgenden Themen auseinandergesetzt:

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

BAUKOMMISSION

Einen wichtigen Teil für die Führung und Überwachung des Bauprojektes «am Chatzebach» wurde durch die Baukommission vorgenommen. In dieser Kommission, welche gegen Ende 2021 aufgelöst worden ist, war Marlies Laubacher als Projektleiterin Vorsitzende, Walter Schüpbach und Christoph Käppeli Mitglieder. Ergänzt wurde die Baukommission durch das Architektenteam.

Im 2021 haben wir insbesondere mit unseren Partnern während der Bauphase die Schlussabrechnungen definitiv verabschieden können.

Wir können positiv feststellen, dass der Kostenrahmen eingehalten werden konnte. Dies aufgrund grosser Flexibilität bei allen Beteiligten.

Die Baukommission wurde gegen Ende 2021 aufgelöst. Gleichzeitig haben wir die Zusammenarbeit – wie geplant - mit Haus und Raum aufgelöst. Haus und Raum war ein sehr wichtiger Partner für unsere Genossenschaft, damit dieses Projekt effektiv an die Hand genommen werden konnte.

Ich danke Haus und Raum, wie auch deren Inhaberin, Marlies Laubacher, ganz herzlich für die aktive Leitung des Baus und als Initiatorin dieses Projektes.

Die Überwachung der noch offenen Mängel werden nun von Walter Schüpbach und Christoph Käppeli vorgenommen.

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. Zudem hat sie sämtliche Aufgaben von Haus und Raum übernommen.

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 Brem für die konstruktive und sehr gute Zusammenarbeit.

ZUKUNFTSAUSSICHTEN

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

Christoph Käppeli, Muri am 27.03.2022



Finanzteil

BILANZ PER 31.12.

(IN CHF)

| | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Aktiven | | |
| <i>Umlaufvermögen</i> | | |
| Flüssige Mittel und Bankguthaben | 1'017'811 | 1'932'599 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1'994 | 12'805 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 224'763 | 139'875 |
| Total Umlaufvermögen | 1'244'568 | 2'085'279 |
| <i>Anlagevermögen</i> | | |
| Finanzanlagen | 22'050 | 5'000 |
| Immobilie Sachanlagen | 18'348'000 | 18'295'000 |
| Total Anlagevermögen | 18'370'050 | 18'300'000 |
| Total Aktiven | 19'614'618 | 20'385'279 |
| Passiven | | |
| <i>Kurzfristiges Fremdkapital</i> | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 312 | 40'288 |
| Verzinsliche Bankverbindlichkeiten | 200'000 | 200'000 |
| Verbindlichkeiten aus Darlehenskasse (Art. 19 Statuten) | | |
| Verzinslich | 457'100 | 457'100 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 631'647 | 1'320'637 |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | 1'289'059 | 2'018'025 |
| <i>Langfristiges Fremdkapital</i> | | |
| Verzinsliche Bankverbindlichkeiten | 6'350'000 | 6'550'000 |
| Verzinsliche Anleihe EGW | 7'000'000 | 7'000'000 |
| Verbindlichkeiten aus Darlehenskasse (Art. 19 Statuten) | | |
| Verzinslich | 1'597'700 | 1'681'800 |
| Zinslos | 70'000 | 70'000 |
| Erneuerungsfonds | 554'000 | 370'000 |
| Leerstandsfonds | 179'000 | 140'000 |
| Rückstellungen Prozesskosten | 150'000 | 200'000 |
| Total langfristiges Fremdkapital | 15'900'700 | 16'011'800 |

Eigenkapital

| | | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Genossenschaftskapital | | |
| Genossenschaftsanteile | 234'000 | 210'000 |
| Wohnungsanteile | 1'145'000 | 1'145'000 |
| Gesetzliche Gewinnreserve | 51'900 | 44'700 |
| Freiwillige Gewinnreserven | | |
| Gewinnvortrag | 910'904 | 812'068 |
| Jahresgewinn | 83'055 | 143'686 |
| Total Eigenkapital | 2'424'859 | 2'355'454 |
| Total Passiven | 19'614'618 | 20'385'279 |

ERFOLGSRECHNUNG

(IN CHF)

| | 01.01.2021 - 31.12.2021 | 01.01.2020 - 31.12.2020 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Mieterträge | 777'883 | 822'399 |
| Ertrag Verkauf Eigentum | 0 | 1'550'000 |
| Übrige Erträge | 10'135 | 10'496 |
| Nettoerlöse aus Lieferung und Leistungen | 788'018 | 2'382'895 |
| Liegenschaftsaufwand | -330'542 | -342'701 |
| Aufwand Baukosten Eigentum | 0 | -1'410'843 |
| Übrige Aufwendungen | -23'001 | -22'615 |
| Bruttogewinn | 434'475 | 606'736 |
| Personalaufwand | -16'332 | -11'311 |
| Übriger betrieblicher Aufwand | -40'465 | -50'178 |
| Abschreibungen | -185'480 | -184'804 |
| Total Personal- und Betriebsaufwand | -242'277 | -246'293 |
| Betriebsverlust / Betriebsgewinn | 192'198 | 360'443 |
| Finanzaufwand | -164'129 | -179'208 |
| Ausserordentlicher Ertrag | 69'795 | 2'000 |
| Unternehmensgewinn / -verlust vor Steuern | 97'864 | 183'235 |
| Steueraufwand | -14'809 | -39'549 |
| Gewinn / Verlust des Geschäftsjahres | 83'055 | 143'686 |

Kommentar zur Rechnung 2021

von Christoph Käppeli, Präsident

ALLGEMEIN

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir wiederum einen schönen aber im Vergleich zum Vorjahr etwas tieferen Gewinn ausweisen. Dies hauptsächlich aufgrund der Tatsache, da wir die Mietzinsen um rund TCHF 44 weiter reduzieren konnten. Aufgrund dieser Reduktion konnten die Nebenkostenaufwendungen unserer Mieterinnen und Mieter gesenkt werden. Im Weiteren verstärkten wir unsere Rückstellungen um TCHF 173 und das Eigenkapital der Genossenschaft für Wohnkultur um TCHF 69 auf TCHF 2'425.

BILANZ

Die Bilanzstruktur sieht zusammengefasst wie folgt aus:

| Aktiven | TCHF | in % | Passiven | TCHF | in % |
|----------------|---------------|-------------|--------------------|---------------|-------------|
| Umlaufvermögen | 1'245 | 6% | Fremdkapital | 16'307 | 83% |
| Anlagevermögen | 18'370 | 94% | Rückstellungen | 883 | 5% |
| | | | Total Fremdkapital | 17'190 | 88% |
| | | | Eigenkapital | 2'425 | 12% |
| Total | 19'615 | 100% | Total | 19'615 | 100% |

UMLAUFSVERMÖGEN

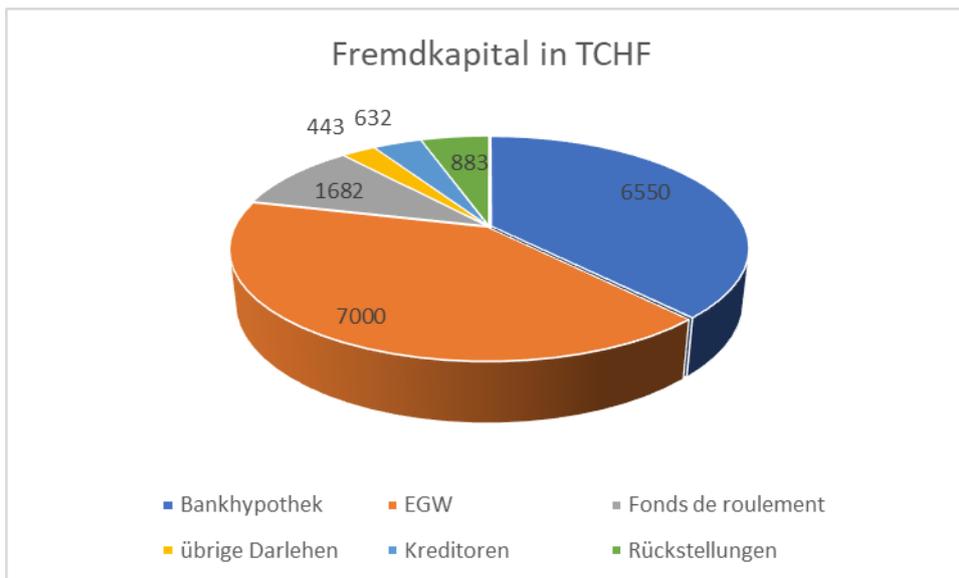
Im Umlaufvermögen sind hauptsächlich die liquiden Mittel in der Höhe von CHF 1,0 Mio. bilanziert. Die Liquidität ist noch immer sehr gut. Für den Bau sind sämtliche Handwerker abgerechnet. Die verschiedenen Garantiarbeiten und Anpassungen, welche noch vorgenommen werden müssen, werden hoffentlich im 2022 abgeschlossen.

ANLAGEVERMÖGEN

Die Liegenschaften sind mit CHF 18,3 Mio. bilanziert. Sämtliche Liegenschaften im Eigentumsbereich sind verkauft. Auch dieses Jahr haben wir die Liegenschaften mit weiteren CHF 185'000 abgeschrieben.

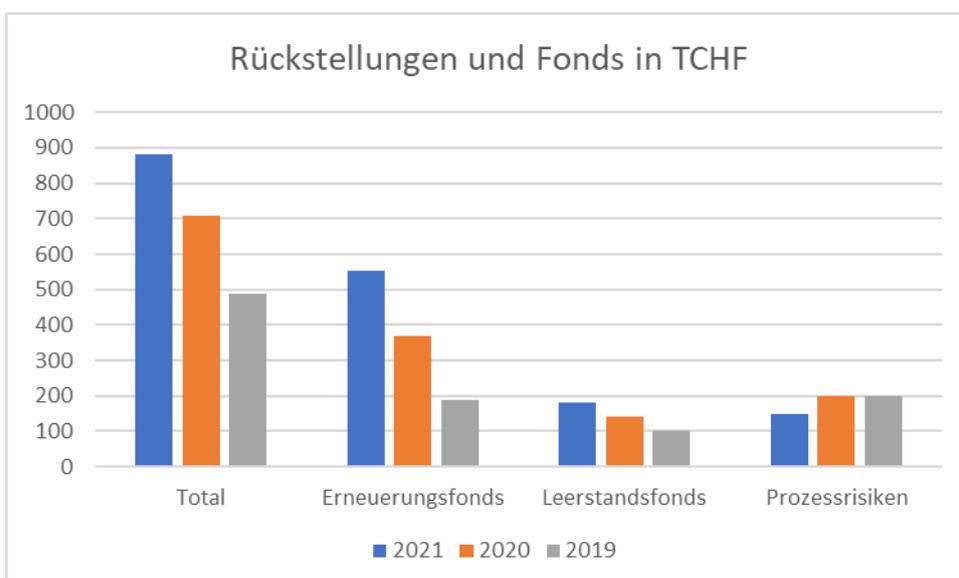
FREMDKAPITAL

Das Fremdkapital setzt sich wie folgt zusammen:



Insbesondere die Gelder der Emissionszentrale sind langfristig, läuft doch diese Anleihe erst im Jahre 2037 ab. Die langfristigen Verbindlichkeiten bei der Bank und beim Fonds de Roulement wurden 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.

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 39 zugewiesen.

PROZESSRISIKEN

Zur Abdeckung der Prozessrisiken haben wir eine Rückstellung von CHF 150'000 gebildet. Diese Rückstellung konnte um TCHF 50 reduziert werden.



EIGENKAPITAL

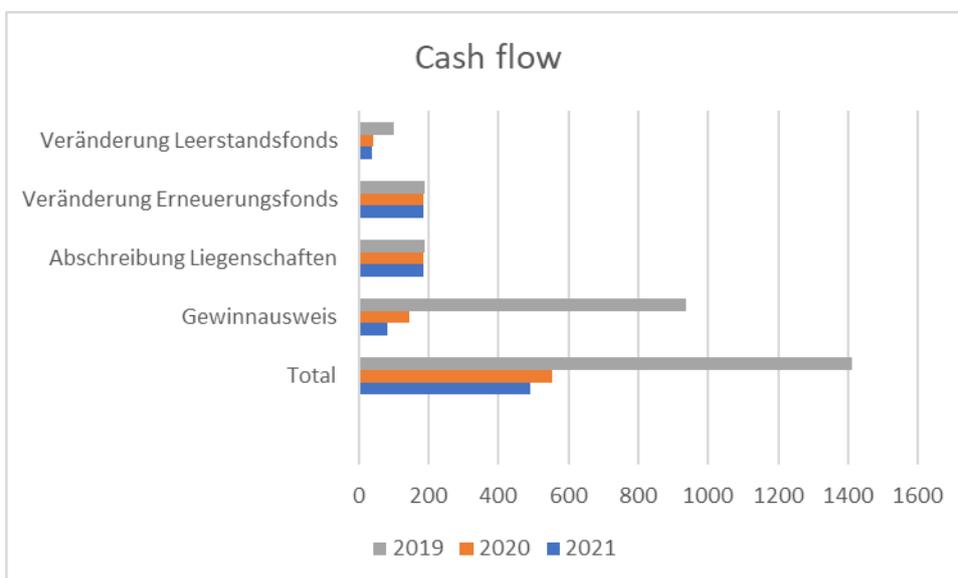
Das Eigenkapital konnte um rund TCHF 69 auf TCHF 2'425 erhöht werden. Dies erlaubt uns, der Generalversammlung den Antrag zu stellen, das Genossenschaftskapital wiederum mit 3 % verzinsen zu lassen.

ERFOLGSRECHNUNG

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Gewinn von TCHF 83 ab.

Per 1. April 2022 haben wir die Mietzinsen der Genossenschaftswohnungen reduzieren können. Gleichzeitig haben wir die Akontozahlungen für die Nebenkosten erhöht. Dies hat zur Folge, dass unsere Mieterinnen und Mieter die Nachzahlungen bei der jährlichen zu erstellenden Nebenkostenabrechnung reduzieren können. Aus gesetzlichen Gründen durften wir diese Anpassungen erst auf den 1.4.2022 vollziehen. Effektiv haben wir aber bereits im 2021 diese Korrektur umgesetzt, indem wir die Nebenkosten manuell gesenkt haben. Dies haben wir in der Jahresrechnung bereits so dargestellt. Neben den Mieterträgen und deren Aufwände sind folgende Posten in der Erfolgsrechnung speziell:

Abschreibungen, Rückstellungen und Zuweisung an die Fonds



Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Cash flow von TCHF 552 auf TCHF 491 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.

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.

ANZAHL MITARBEITER

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

| | | |
|--|------------|------------|
| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------|------------|

GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN

VERWENDETEN AKTIVEN

| | | |
|---|------------|------------|
| Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten | 18'348'000 | 18'295'000 |
|---|------------|------------|

ERLÄUTERUNG ZUR AUßERORDENTLICHEN, EINMALIGEN ODER PERIODENFREMDEN POSITION DER ERFOLGSRECHNUNG

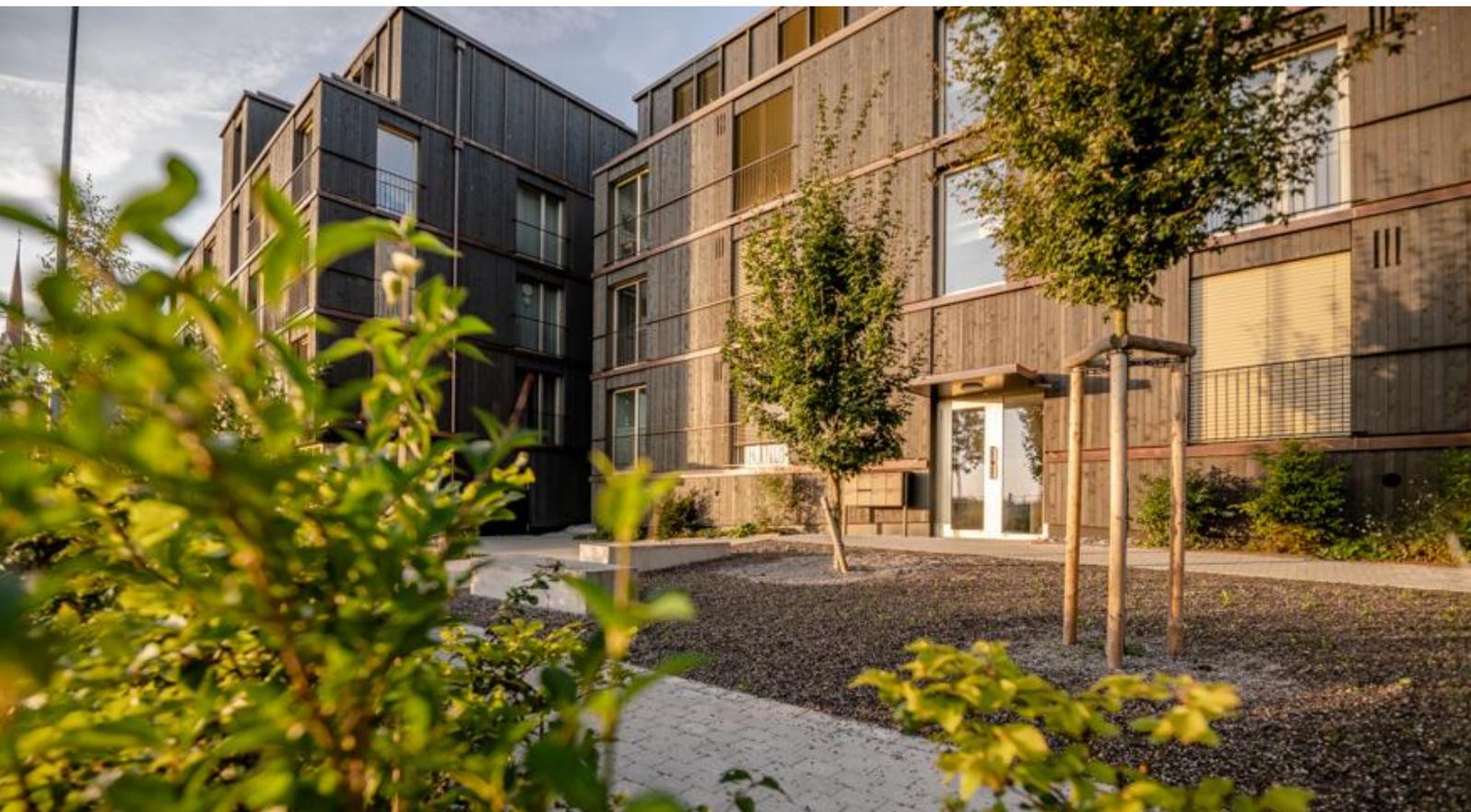
| | | |
|---|--------|-------|
| Muri Energie Form, Energiepreis | 0 | 2'000 |
| Ausbuchung Rückstellung Prozesskosten | 50'000 | 0 |
| Ausbuchung nicht mehr benötigte Baukostenabgrenzung | 19'795 | 0 |
| | 69'795 | 2'000 |

WEITERE AUSWEISPFLICHTIGE SACHVERHALTE

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

Antrag über die Verwendung der freiwilligen Gewinnreserven (Bilanzgewinn)

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------|------------|
| VERFÜGBARER BILANZGEWINN | | |
| Gewinn- Verlustvortrag aus dem Vorjahr | 91'904 | 812'068 |
| Gewinn im Geschäftsjahr | 83'055 | 143'686 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 993'959 | 955'754 |
| VERWENDUNGSVORSCHLAG | | |
| Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserve | 4'200 | 7'200 |
| Verzinsung Anteilsscheine und Wohnungsanteile | 40'668 | 37'650 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 949'091 | 910'904 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 993'959 | 955'754 |



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 2021 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, appearing to read 'L. L.' followed by a long horizontal stroke.

Mathias Meier
Zugelassener Revisionsexperte RAB
Leitender Revisor

Bremgarten, 28. März 2022

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

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