

*Alters- und  
Wohngenossenschaft*



**JAHRES  
BERICHT  
2017**



Verwaltungsrat

Hansruedi Laich, Trogen, Präsident

Dr. Markus Edelmann, St.Gallen  
Robert Etter, St.Gallen

Geschäftsführerin

Daniela Weber Conrad, Wolfhalden

Revisionsstelle

FEY Audit & Consulting AG, Mörschwil



Domizil, Geschäftsstelle und Mietverwaltung

Postfach 624  
9004 St.Gallen  
Tel. 071 226 46 60  
Fax 071 226 46 61

[info@weber-verwaltungen.ch](mailto:info@weber-verwaltungen.ch)

## Bericht des Präsidenten des Verwaltungsrates

Erfreulicherweise dürfen wir wiederum von einem sehr erfolgreichen Geschäftsjahr berichten.

Die Strategie, mit unseren beiden Liegenschaften langfristig günstigen Wohnraum anzubieten, bewährt sich. Obwohl sich das Wohnungsangebot in der Stadt St. Gallen laufend erhöht, sind unsere Wohnungen nach wie vor sehr gesucht. Mit unseren 57 Wohnungen hatten wir 2017 fünf Mieterwechsel zu verzeichnen. Nach kleineren Unterhaltsarbeiten waren die Wohnungen spätestens nach einem Monat wieder vermietet. Es ist uns ein grosses Anliegen, dass sich unsere Liegenschaften in gutem Zustand befinden.

Im Flurgarten (Flurhofstrasse 7) hatten wir drei Mieterwechsel, was jeweils zu Unterhaltsarbeiten und je einem Badumbau führte. Die Badewannen wurden durch grosszügige Duschen ersetzt. Zusätzlich wurde ein weiteres Bad umgebaut und eine Gipsdecke ersetzt.

Im Linsebüelguet (Krüsistrasse 4 + 6) hatten wir zwei Mieterwechsel. Die Dilatationsfugen an den Laubengängen und bei den Betonsockeln wurden ersetzt. Bei den Wohnungseingängen wurden neue, benutzerfreundlichere Zylinder montiert.

Ein gesundes Wachstum ist für unsere Genossenschaft wichtig. In den letzten Geschäftsberichten haben wir immer wieder erwähnt, dass wir unseren Wohnungsbestand erhöhen möchten. Die Planung für unseren „Broggepark“ auf einem Baurechts-Grundstück der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Straubenzell an der Alpsteinstrasse in St. Gallen haben wir weitergeführt. Zusammen mit den Fachleuten Christian Peter von der Firma PPM Projektmanagement AG in St. Gallen sowie Markus Schmid und Katja Schöb vom Architekturbüro Oestreich und Schmid GmbH, ebenfalls in St. Gallen, haben wir ein Baugesuch erarbeitet. Erfreulicherweise konnten wir den Zeitplan einhalten und im November 2017 der Stadt St. Gallen alle notwendigen Unterlagen einreichen.

Vorgängig haben wir unsere Nachbarschaft zu einer Präsentation unseres Bauvorhabens eingeladen. Wir mussten zur Kenntnis nehmen, dass es in der heutigen Zeit nicht einfach ist, Neubauten zu realisieren. Einerseits wird verlangt, dass man die verdichtete Bauweise fördern soll, damit möglichst viele Grünflächen erhalten bleiben, andererseits gefällt dies natürlich nicht allen Nachbarn. Gegen unser Baugesuch sind leider zwei Einsprachen eingegangen. Dies führt dazu, dass wir mit dem Baubeginn zuwarten müssen.

Wir sind nach wie vor von unserem Projekt mit den beiden fünfstöckigen Gebäuden mit 36 2½ und 3½ Wohnungen überzeugt. Die Planung mit den künftigen Mietern der Parterre-Räumlichkeiten (Kirchgemeinde Straubenzell und Verein „Dreischübe“) konnte finalisiert werden. Es ist erfreulich, dass mit diesen beiden Partnern eine Basis für eine erfolgreiche gemeinsame Zukunft im „Broggepark“ gelegt werden konnte.

Unser Risiko ist vertretbar. Die Kosten für die gesamten Vorarbeiten bis zur Baueingabe finanzieren wir aus eigenen Mitteln. Sollten wir wider Erwarten keine Bewilligung für die Ausführung unseres Projektes erhalten, wäre unsere Genossenschaft finanziell nicht bedroht. In diesem Falle

würde auch der Baurechtsvertrag hinfällig. Es war dem Verwaltungsrat wichtig, unser finanzielles Risiko im Voraus einzugrenzen.

2017 fanden in der Baukommission acht Sitzungen statt. Der Verwaltungsrat ist durch den Präsidenten und die Geschäftsführerin vertreten. Regelmässig wird der Verwaltungsrat über den Fortschritt der Arbeiten orientiert oder bei wichtigen Entscheidungen auch an die Baukommissionssitzungen eingeladen. Im Verwaltungsrat wurden an drei Sitzungen entsprechende Anträge diskutiert und das weitere Vorgehen bestimmt. Die Zusammenarbeit im Verwaltungsrat und mit der Geschäftsführerin, Daniela Weber Conrad, verläuft sehr gut und vor allem speditiv.

Die privaten Darlehen von Mietern und Interessenten blieben 2017 praktisch unverändert. Wir wissen das Vertrauen sehr zu schätzen, dass uns Darlehen gewährt werden, andererseits vergüten wir einen attraktiven Zins und das Risiko ist überschaubar.

Das derzeitige Zinsenumfeld stärkt unsere Zukunft auch in finanzieller Hinsicht, können doch auslaufende Verbindlichkeiten bei den Banken und der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) langfristig zu vorteilhaften Konditionen verlängert werden. Erfreulicherweise ist darum der Aufwand für Fremdkapitalzinsen nochmals gesunken.

Diese positive Entwicklung führte zu einer Erhöhung der liquiden Mittel, die für das geplante Bauvorhaben „Broggepark“ benötigt werden.

Ich danke dem Bürgerspital und dem Spitex-Standort im Linsebüelguet für die gute Zusammenarbeit. Ebenfalls gedankt sei den Verantwortlichen der Kirchgemeinde Straubenzell und der Organisation „Dreischibe“ für die gemeinsamen Bestrebungen zum Wohle einer neuen Überbauung. Den Mieterinnen und Mietern wünsche ich weiterhin viel Freude in unseren Liegenschaften.

Hansruedi Laich, Präsident



Wohnüberbauung „Broggepark“  
...die Bauvisiere sind gestellt.



# Bilanz

<b>Aktiven</b>	<b>Laufjahr 2017</b>	<b>Vorjahr 2016</b>
Flüssige Mittel	657'934.38	615'081.16
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (ggü Mietern/Beteiligte)	41'451.95	79'028.71
Übrige kurzfristige Forderungen	236.35	133.30
Aktive Rechnungsabgrenzung	3'635.70	4'026.65
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>703'258.38</b>	<b>698'269.82</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>18'000.00</b>	<b>18'000.00</b>
Anlagewert: Stockwerkeigentum Flurhofstrasse 7, St. Gallen	4'900'419.10	4'900'419.10
Wertberichtigung Stockwerkeigentum Flurhofstrasse 7, SG	-1'343'419.10	-1'270'419.10
Nettowert: Stockwerkeigentum Flurhofstrasse 7, St.Gallen	3'557'000.00	3'630'000.00
Anlagewert: Krüsisstrasse 4+6, St. Gallen	7'443'340.85	7'443'340.85
Wertberichtigung Krüsisstrasse 4+6, St. Gallen	-1'615'340.85	-1'473'340.85
Nettowert: Krüsisstrasse 4+6, St. Gallen	5'828'000.00	5'970'000.00
Immobilien in Bau: Bruggen Wettbewerb/Projekt	314'498.90	58'000.00
<b>Sachanlagen</b>	<b>9'699'498.90</b>	<b>9'658'000.00</b>
Emissionskosten EGW	34'205.00	37'260.00
<b>Immaterielle Werte</b>	<b>34'205.00</b>	<b>37'260.00</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>9'751'703.90</b>	<b>9'713'260.00</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>10'454'962.28</b>	<b>10'411'529.82</b>
<b>Passiven</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ggü Dritten)	180'954.35	12'095.00
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (Baukredit, Hypotheken, EGW)	-	-
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7'633.65	7'708.65
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietervorauszahlung	153'868.17	223'700.97
<b>kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>342'456.17</b>	<b>243'504.62</b>
Hypotheken Fest (Fällig > 1 Jahr)	1'000'000.00	1'000'000.00
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	6'800'000.00	6'800'000.00
Darlehen Genossenschaftler grundpfandgesichert	220'000.00	230'000.00
Darlehen wbg schweiz Krüsisstrasse 4+6, St. Gallen	309'375.00	365'625.00
Darlehen von Mietern	792'197.70	783'200.00
Darlehen von Dritten	341'629.25	348'705.65
<b>Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>9'463'201.95</b>	<b>9'527'530.65</b>
Age Stiftung Investitionsbeitrag	400'000.00	400'000.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>9'863'201.95</b>	<b>9'927'530.65</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>10'205'658.12</b>	<b>10'171'035.27</b>
Anteilscheinkapital	40'000.00	40'000.00
Gesetzliche Kapitalreserve - Reserve aus Kapitaleinlage	150'000.00	150'000.00
Gesetzliche Gewinnreserve	23'500.00	22'500.00
Freiwillige Gewinnreserven	20'000.00	2'000.00
Gewinnvortrag	6'994.55	9'580.51
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>240'494.55</b>	<b>224'080.51</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>8'809.61</b>	<b>16'414.04</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>10'454'962.28</b>	<b>10'411'529.82</b>

# Erfolgsrechnung

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>Laufjahr 2017</b>	<b>Vorjahr 2016</b>
Mietertrag	740'032.00	737'964.10
Mietzinsverluste/Leerstände	-8'323.15	-2'526.05
<b>Liegenschaftsertrag (Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen)</b>	<b>731'708.85</b>	<b>735'438.05</b>
Liegenschaftsunterhalt	162'738.11	79'461.52
Parkplatzmiete "1904" Krüsisstrasse 4+6	13'500.00	13'500.00
Versicherungen	4'563.50	4'572.50
Liegenschaftsteuer	6'824.00	6'824.00
Verwaltungskosten	37'883.24	36'736.85
übriger Liegenschaftenaufwand	277.20	120.55
<b>Direkter Liegenschaftsaufwand (Aufwand für Material, Waren und Dienstleistungen)</b>	<b>225'786.05</b>	<b>141'215.42</b>
<b>Liegenschaftserfolg</b>	<b>505'922.80</b>	<b>594'222.63</b>
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	85'048.95	86'278.30
<b>Verwaltungsaufwand (übriger betrieblicher Aufwand)</b>	<b>85'048.95</b>	<b>86'278.30</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	225'000.00	284'102.95
<b>Abschreibungen</b>	<b>225'000.00</b>	<b>284'102.95</b>
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>195'873.85</b>	<b>223'841.38</b>
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	123'020.41	143'463.77
Baurechtszinsen	62'542.00	62'542.00
<b>Finanzaufwand</b>	<b>185'562.41</b>	<b>206'005.77</b>
Finanz-, Wertschriften- u. Beteiligungsertrag	446.42	221.93
<b>Finanzertrag</b>	<b>446.42</b>	<b>221.93</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>10'757.86</b>	<b>18'057.54</b>
a.o. Ertrag	-	-
Direkte Steuern	1'948.25	1'643.50
<b>Jahresgewinn</b>	<b>8'809.61</b>	<b>16'414.04</b>

# Vorschlag

<b>Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung 2017</b>	<b>Laufjahr 2017</b>	<b>Vorjahr 2016</b>
Bilanzergebnis-Vortrag	6'994.55	9'580.51
Jahresergebnis	8'809.61	16'414.04
<b>Total Bilanzergebnis</b>	<b>15'804.16</b>	<b>25'994.55</b>
Vortrag auf neue Rechnung	4'804.16	6'994.55
Anteilscheinverzinsung	-	-
Gesetzliche Gewinnreserve	1'000.00	1'000.00
Freiwillige Gewinnreserve	10'000.00	18'000.00
	<b>15'804.16</b>	<b>25'994.55</b>

**Genossenschaftskapital** **CHF 40'000.00**

Seit Gründung der Genossenschaft im Jahre 1996 keine Verzinsung

**Genossenschafter**

Ortsbürgergemeinde St. Gallen, St. Gallen

Diagnose Krebs – Stiftung für krebskranke Menschen, St. Gallen

Stadt St. Gallen, St. Gallen

Stiftung Solinvest, Zürich

Die Genossenschafter haben keine persönliche Haftung und keine Nachschusspflicht.

**Darlehen von Genossenschaf tern, Mietern und Dritten**

3 Darlehen von Genossenschaf tern, insgesamt CHF 220'000.00

33 Darlehen von Mietern, insgesamt CHF 792'197.70

11 Darlehen von Dritten, insgesamt CHF 341'629.25

Die Darlehen von Mietern werden um 1% tiefer als die erste Hypothek der St. Galler Kantonalbank verzinst. Diese Darlehen sind beidseitig jederzeit auf 4 Monate kündbar.

Die Darlehen von Dritten werden um 1% tiefer als die erste Hypothek der St. Galler Kantonalbank verzinst. Diese Darlehen sind beidseitig jederzeit auf 3½ Monate kündbar.

# Anhang

**Anhang der Jahresrechnung 2017 (Art. 959c OR)**

**1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze**

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis Art. 962), erstellt. Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat 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 Verwaltungsrat 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.

**2 Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt**

Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt:

2017	2016
nicht über 10	nicht über 10

**3 Verpfändete oder abgetretene (verwendete)**

**Aktiven oder Aktiven unter Eigentumsvorbehalt**

	CHF	CHF
Immobilien Buchwert	9'385'000.00	9'600'000.00
Total Grundpfandtitel	10'685'000.00	10'685'000.00
Davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	1'085'000.00	1'085'000.00
Hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	9'600'000.00	9'600'000.00
Beanspruchte Kredite	8'229'375.00	8'285'625.00

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



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der  
**Logiscasa Alters- und Wohngenossenschaft, 9004 St. Gallen**

---

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Logiscasa Alters- und Wohngenossenschaft, St. Gallen, für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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.

Mörschwil, 18. Mai 2018

**FEY AUDIT & CONSULTING AG**

*Dr. Manfred Fey dipl. Wirtschaftsprüfer, Dr. oec. HSG*  
 Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

 Mitglied von EXPERTsuisse

Beilagen

- o Jahresrechnung 2017 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- o Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

