Genossenschaft für Alterswohnungen Baar «ZÄMÄSIE»

Jahresbericht
Jahresrechnung
2022

50 Jahre GfA
1973 – 2023

GfA GENOSSENSCHAFT FÜR ALTERSWOHNUNGEN BAAR

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Bericht der Präsidentin	4
2. Protokoll der letzten GV in schriftlicher Form vom 17. Mai 2022	5
3. Unsere Häuser – Jahresrückblick 2022	
3.1 Haus Bahnmatt 4	7
3.2 Haus Sonnenweg 17	8
3.3 Haus «Sagenbrugg» Schutzengelstrasse 51	10
3.4 Haus «hello» Grabenstrasse 1e/1f	12
4. Finanzielles	
a) Jahresbericht Finanzen und Verwaltung 2022	14
b) Bilanz per 31. Dezember 2022	16
c) Erfolgsrechnung 2022	18
d) Anhang zur Jahresrechnung 2022	19
e) Bericht der Revisionsstelle	23
5. Adressen	
Vorstand, Kontaktpersonen, Hauswarte	24

Der vorliegende Jahresbericht, das Protokoll der letzten GV und die Jahresrechnung 2022 sind u.a. Traktanden der Generalversammlung.

Generalversammlung vom
Dienstag, 9. Mai 2023 um 18.30 Uhr
im Mehrzwecksaal des Altersheimes Martinspark

Bericht der Präsidentin

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter, werte interessierte Leserschaft

Mit unseren Wohnungen im Angebot können wir längst nicht allen Wohnungssuchenden ein neues Daheim anbieten. Die Warteliste wird stetig länger, verschiedene Argumente werden aufgeführt, um die Anmeldung für eine Alterswohnung zu bekräftigen.

Im letzten wie auch bereits im neuen Jahr 2023 fällt mir auf, dass sehr viele Leute ihre jetzige Wohnung verlassen müssen. Was früher meistens der fehlende Lift im Haus war, ist es jetzt die Kündigung der Wohnung mit nachfolgendem Abriss des Wohnhauses. Für ältere Personen ist diese Art des Wohnungswechsels sehr herausfordernd. Meistens haben die Mieter und Mieterinnen seit Jahrzehnten in der Wohnung gelebt, das Umfeld ist bestens bekannt, die Einkaufswege ein tägliches Ritual. Nun muss meistens innert kurzer Zeit eine bezahlbare und möglichst barrierefreie Wohnung gefunden werden. Mit dem Anschreiben von verschiedenen Wohnungsanbietern wird Hoffnung geschürt, eine Wohnung zu erhalten.

Hoffnung,
im Gemeindegebiet bleiben zu können.
Hoffnung,
den Mietpreis bezahlen zu können.
Hoffnung,
überhaupt kontaktiert zu werden.

Wie bereits erwähnt, sind die Mietgründe unterschiedlich, der Hausabriss jedoch signifikant. Körperliche Beeinträchtigungen und damit angewiesen auf Lift, Dusche und Zentrumsnähe, aber auch grosse Wohnungen, Einfamilienhaus mit grossem Garten und abgelegene Wohnlage sind weitere genannte Gründe.

Noch so gerne würde ich alle in die erste Priorität eines Wohnungswechsels aufnehmen. Doch leider haben wir längst nicht so viele Wechsel, das heisst freiwerdende Wohnungen. Immerhin, mit dem Ausbau der Hauswartswohnung in der Sagenbrugg können zwei weitere Alterswohnungen angeboten werden. Genau denselben Vorgang planen wir jetzt mit der Hauswartswohnung am Sonnenweg. Es sind kleine Tropfen auf den ausgetrockneten Wohnungsmarkt, aber für viele Personen auf der Warteliste ein kleiner Schimmer der Hoffnung.

Auch wir, der ganze Vorstand und die Kontaktpersonen, hoffen auf eine baldige Verwirklichung unserer Träume für ein weiteres Gebäude mit Alterswohnungen. Seit Jahren begleitet uns diese Hoffnung, wir wollen nicht aufgeben. Zudem ist das Haus Bahnmatt 4 extrem ins Alter gekommen, ein Neubau drängt sich hier auf, denn mit etwas Pinselkosmetik wäre es nicht getan.

Hoffnung und hoffen:
Hoffnung ist der Affekt freudiger Erwartung eines zukünftigen Guts. Um hoffen zu können, muss man die Erinnerung an erfüllte Wünsche und gelungene Pläne haben; wem alles misslungen ist, der hat allmählich das Hoffen verlernt.

Uschy Staub, Präsidentin

Protokoll der letzten Generalversammlung

Dienstag, 17. Mai 2022, 18.30 – 19.15 Uhr
Mehrzwecksaal Altersheim Martinspark, Baar

Vorsitz	Uschy Staub, Präsidentin
Protokoll	Anita Köpfli
Anwesend	gemäss Präsenzliste 51 Mitglieder, 5 Nicht-Mitglieder
Entschuldigt	wurden namentlich nicht erwähnt und sind auch nicht aufgelistet

Traktanden

1. Protokoll der letzten Generalversammlung vom 25. Mai 2021
2. Jahresbericht 2021
3. Finanzielles
   – Bilanz per 31. Dezember 2021
   – Erfolgsrechnung 2021
   – Verwendung des Überschusses 2021
   – Zinssatz für Anteilscheine 2021
4. Revisorenbericht, Entlastung des Vorstandes
5. Wahlen
6. Ausblick und Varia

Die Präsidentin Uschy Staub eröffnet pünktlich um 18.30 Uhr die Generalversammlung 2022. Herzlich begrüsst sie die Anwesenden und freut sich sehr, dass endlich nach zwei Jahren Pandemie die Veranstaltung wieder in dieser Form durchgeführt werden kann.
Zudem erwähnt sie, dass die Einladung zur GV sowie auch der Jahresbericht 2021 zeitgerecht versendet wurden und bis heute keine Anträge eingegangen sind.
Speziell begrüsst sie die anwesenden Gäste und teilt gleichzeitig mit, dass der Ehrenpräsident Gerhard Schnyder krankheitshalber nicht dabei sein kann. Leider kann aus Termingründen auch kein Gemeinderatsmitglied an der Generalversammlung teilnehmen.

Wahl des Stimmenzählers
Dieter Gerber wird als Stimmenzähler einstimmig gewählt.

Traktandum 1 **Protokoll der letzten Generalversammlung vom 25. Mai 2021**
Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 2 **Jahresbericht 2021**
Der Jahresbericht 2021 wurde mit der Einladung zur Generalversammlung verschickt und wird einstimmig genehmigt.
Die Präsidentin informiert, dass im letzten Jahr der Vorstand bemüht war, mit Land- und Liegenschaftsbesitzern in Kontakt zu treten um weitere Liegenschaften zu erstellen oder umzubauen, da die Nachfrage sehr gross sei. Verschiedene Gespräche hätten auch mit dem Gemeinderat stattgefunden. Bis jetzt gibt es leider keine konkreten Angebote.

Ein weiteres Thema im Vorstand war das Gebäude Bahnmatt 4. Da hoffentlich in absehbarer Zeit eine Lösung für einen Neubau gefunden werden kann, hat sich der Vorstand entschieden, bis auf weiteres nur dringende Sanierungen durchzuführen.

Auch wurden sämtliche Häuser einer Sanierungsanalyse unterzogen. Bereits wurden einige Mängel behoben und weitere werden in nächster Zeit folgen.

Traktandum 3

Finanzielles

Hermo Caminada begrüsst auch von seiner Seite her die Anwesenden und freut sich, dass so viele der Einladung gefolgt sind. Anschliessend erläutert er einige Punkte zur Jahresrechnung 2021, welche mit einem Jahresgewinn von CHF 77'404.92 abgeschlossen werden konnte. Die detaillierten Angaben dazu sind im Jahresbericht 2021 aufgeführt.

Traktandum 4

Revisionsbericht, Entlastung des Vorstandes

Reviconta Baar, vertreten durch Arthur Erni, informiert, dass die Jahresrechnung 2021 geprüft wurde und dieser ohne Vorbehalt zugestimmt werden kann. Auf das Vorlesen des Revisionsberichtes wird verzichtet. *Die Jahresrechnung mit einem Jahresgewinn von CHF 77'404.92 sowie der Revisionsbericht werden einstimmig genehmigt.*

Verwendung Überschuss 2021

Der Überschuss per Ende 2021 beträgt total CHF 101'169.50.
Einstimmig wird diesem Überschuss zugestimmt.

Entlastung Vorstand

Wird einstimmig genehmigt.

Wahl Revisionsstelle

Die Firma Reviconta, vertreten durch Arthur Erni, wird ein weiteres Jahr als Revisionsstelle einstimmig gewählt.

Traktandum 5

Wahlen

Anita Emma Köpfli ist als neues Mitglied der Verwaltung einstimmig und ohne Enthaltung gewählt.

Jubiläen

Die Präsidentin würdigt folgende Vorstandsmitglieder:
Markus Hotz (5 Jahre)
Helen Bär (Kontaktperson 9 Jahre, Vorstandsmitglied 1 Jahr)
Hermo Caminada (15 Jahre)
Sie bedankt sich bei allen herzlichst für ihr Engagement und freut sich auf die weitere Zusammenarbeit im Vorstand der GfA.
Ebenfalls spricht sie ein grosses Dankeschön aus an alle Kontaktpersonen sowie auch an alle Hauswarte.

Traktandum 6

Ausblick und Varia

Es ergeben sich keine weiteren Rückmeldungen von Seiten der anwesenden Personen.
Die Geneneralversammlung wird von der Präsidentin um 19.15 Uhr geschlossen. Im Anschluss sind alle herzlich zu einem Apéro eingeladen, welcher durch die Gemeinde Baar gesponsert wurde.
Besten Dank an dieser Stelle an die Gemeinde Baar.

Baar, 17.05.2022 Uschy Staub, Präsidentin Anita Köpfli, Protokollführerin

Haus Bahnmatt 4

Nach der Lockerung von Corona ist wieder die Normalität eingetroffen und wir durften ein abwechslungsreiches Jahr erleben. Da ich im Mai für 6 Wochen auf dem Jakobsweg in Spanien war, übernahm Brigitta Liniger meine Stellvertretung. Bei dieser Gelegenheit möchte ich mich nochmals ganz herzlich bedanken für ihre spontane Bereitschaft.

Am 27. Juni fand meine erste Mieterversammlung statt. Vom Vorstand haben mich Hermo Caminada und in Vertretung von Uschy Staub, Rolf Neeracher, unterstützt. Es wurde ein gelungener Anlass mit vielen angeregten Gesprächen und anschliessendem Nachtessen in der Cafeteria Bahnmatt.

Herzliche Gratulation

In diesem Jahr hatten wir einige besondere Geburtstage:

Annemarie Ingold	80 Jahre
Mihill Nikollbibaj	80 Jahre
Olga Bertoldo	85 Jahre
Johanna Strasser	90 Jahre

Ich wünsche den Jubilaren weiterhin alles Gute und beste Gesundheit.

Wohnungswechsel

Mit Mihill und Roza Nikollbibaj und Carmela Bogino zogen im März wieder neue Mieter in die Wohnungen im Parterre und im 2. Stock ein.

Leider mussten wir Anfangs Jahr von Jan Wurm Abschied nehmen. In diese Wohnung zog im Mai/Juni Hans Georg Fischer ein.

Ich hoffe, dass sich inzwischen alle gut in der Bahnmatt eingelebt haben.

Wie letztes Jahr fand im September ein gemeinsames Risottoessen und am 17. Dezember das Weihnachtsessen statt. Ganz herzlichen Dank den Bewohnerinnen und Bewohnern für das grosse Interesse und das zahlreiche Erscheinen an den jeweiligen Anlässen.

Ein grosses Dankeschön gebührt unserem Hauswart Mirat Morina für seine Unterstützung bei den Wohnungswechseln und das ganze Jahr hindurch.

Hildegard Wolf

Haus Sonnenweg 17

In den ersten zwei Monaten im Jahr 2022 wurden wir noch durch COVID19 eingeschränkt. Ende Februar 2022 hat der Bundesrat gelockert und die Massnahmen aufgehoben. Wir konnten wieder langsam zur Normalität zurückkehren.

So durfte ich am 1. März 2022, in unserer schönen Cafeteria, das Frühstück mit allem Drum und Dran servieren. Die Bewohner freuten sich wieder auf die gemeinsamen Treffen.

Die Bewohner organisierten kurzfristige Treffen. So gab es den »Lismi»-Nachmittag», das 1. August-Frühstück, ein Chilbi-Kafi und gemeinsames Singen, usw.

Weitere Events waren:

- 15. Juli: Bei schönstem Wetter fand das beliebte Grillfest statt. Eine kleine Gruppe genoss den sonnigen Abend auf der Terrasse mit Grillwurst, Salatbuffet und angeregten Gesprächen.
- 23. September: Einmalig war sicher die Buch-Vernissage von Madeleine Iten. Madeleine hat ein Buch über ihre Familie geschrieben und veröffentlicht und ihren Bekannten und Freunden vorgestellt.
- 13. Oktober: An der Mieterversammlung informierte der Vorstand über die Heiz- und Nebenkostenabrechnung, Veränderungen sowie Neuerungen bei den Alterswohnungen am Sonnenweg. Davon betroffen sind: die tägliche Knopfkontrolle die leider nicht mehr angeboten wird sowie die Hauswartswohnung die in zwei Alterswohnungen umgebaut wird.
- 14. Dezember: Weihnachtsfeier in der weihnachtlich dekorierten Cafeteria. Das hauseigene Chörli begrüsste die Bewohnerinnen und Bewohner mit ein paar bekannten Weihnachtsliedern. Darauf folgten ein Apéro sowie ein feines Nachtessen mit Dessert. Der Abend wurde musikalisch umrahmt von zwei Schwyzerörgeli Spielern. Die Stimmung war fröhlich und zum Schluss gab es noch ein Tänzchen.

Geburtstage

Zum Ehrentag durfte ich speziell gratulieren:

- Januar: Katharina Beer zu ihrem 90. Ehrentag
- März: Salvatore Sivillica wurde 85 Jahre alt
- April: Erika Beck feierte ihr 97. Wiegenfest
- Mai: Susi Penn wurde 70 Jahre alt
- November: Gaby Zesinger zu ihrem 90. Ehrentag

Ich wünsche allen Jubilaren sowie den Bewohnerinnen und Bewohnern alles Gute, viel Glück und noch viele wunderschöne wie auch unvergessliche Momente.

Abschied
Im August mussten wir von Louise Fürer für immer Abschied nehmen. Sie wohnte über 20 Jahre in der Alterswohnung am Sonnenweg. Louise hatte auch einige Jahre den Bewohnerinnen und Bewohnern beim gemeinsamen Frühstück die feinen Zutaten serviert.

Auszug
Pius Affolter zog Ende Januar 2022 zu seiner Frau Anna ins Altersheim Martinspark.

Einzug
- März: Salvatore Sivillica
  Charles Utiger
- November: Erika Limacher

Wohnungswechsel
Frau Ingrid Paiste zog im Februar 2022 von der Parterre Wohnung in den 2. Stock.

Austausch
Die vier Kontaktpersonen treffen sich viermal im Jahr mit der GfA Präsidentin Uschy Staub zum Austausch. Wir erfahren Neuigkeiten aus dem Vorstand und können unsere Wünsche sowie die Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohnern einbringen.

Danken
Ich danke dem Hauswartehepaar Katia und Carmine für die Zusammenarbeit und ihren Einsatz zugunsten der Bewohnerinnen und Bewohner.
Die Komplimente die ich für die Dekorationen erhalte, freuen mich und dafür bedanke ich mich bei euch.
Ein grosses Dankeschön geht an die Vorstandsmitglieder der GfA für das Vertrauen und die Unterstützung während des ganzen Jahres.

Doris Pauchard

Haus «Sagenbrugg» Schutzengelstrasse 51

> DIE BEZIEHUNGEN MACHEN DAS LEBEN LEBENSWERT.

Traditionsgemäss blicke ich nochmals auf das vergangene Jahr zurück und verweile bei den schönen Momenten und harzigen Begebenheiten.

Mit Freude feierte Lilly Jeckle ihren 90. Geburtstag. René Schnyder und Peter Meyer «zwei Jungbrunnen» durften ihren 70. Geburtstag feiern.

Ein neues Daheim fand Heidi Hengesbach im März im Altersheim Bahnmatt.

Leider ging im Oktober Lilly Jeckle immer von uns. Sie wohnte während 27 Jahren, also seit Erstbezug des Hauses im Jahr 1995, in ihrer Wohnung. In ihren Anfangsjahren organsierte sie das Frühstück und die Spielnachmittage, welche heute noch durchgeführt werden. Sie fand viele Freundschaften im Haus und war stets hilfsbereit.

Als neue Mieterin durften wir im April Linda Eugster mit ihrer Holly begrüssen.

Zusammen sein und die Geselligkeit pflegen, dies konnten die Bewohner bei den kulinarischen Frühstücken und jeden Monat bei Kaffee, Kuchen und Spiel. Maria Pfleger danken wir ganz herzlich für das Organisieren der Spielnachmittage und ihre wunderbaren feinen Wähen. Sie übergab ihr Ämtli gesundheitshalber in jüngere Hände. Mit René Schnyder haben wir einen würdigen Nachfolger gefunden, überraschte er uns schon oft mit seinen einzigartigen Desserts und Backkünsten.

Neu kann man sich auch im Treppenhaus zuoberst hinsetzen und das einladende Ambiente geniessen. Ursula dekoriert mit viel Herzblut und den Jahreszeiten entsprechend mit blühenden Pflanzen und Dekos, man fühlt sich wie in einem Bistro. Sie ist auch bereit, dort Gäste zu empfangen.

Neujahrsapéro gespendet von Daniela und René Schnyder.

Fröhlich und lustig ging es beim sommerlichen Grillplausch und an der 1. Augustfeier im Garten zu.

Im Herbst luden wir zur Mieterversammlung ein und im Oktober besuchte ich die Eigentümerversammlung der gesamten Überbauung Sagenbrugg.

Schon fast traditionell starteten wir mit einem festlich geschmückten Haus in die Adventszeit. Die Einladung für das Weihnachtsessen löste bei einigen rege Diskussionen aus, weil jede Person ein kleines Geschenk zum Wichteln mitnehmen sollte. Nicht überall kam dies gut an. Für die Anwesenden war es eine bereichernde Weihnachtsfeier und jedes durfte mit vielen guten Gedanken und einem von Herzen erhaltenen Gschänkli nach Hause gehen.

Für ein sauberes, wohnliches Zuhause sorgen Daniela und René mit ihren umsichtigen und sorgfältigen Arbeiten in den öffentlichen Räumen. Für ihre grosse Hilfsbereitschaft möchte ich ihnen und auch im Namen der Bewohner ganz herzlich danken. Ebenso danke ich allen Bewohnern die stets mithelfen, bei unseren Anlässen den Gemeinschaftsraum wieder sauber zu hinterlassen. Ohne ihre Mithilfe würde ich es alleine nicht schaffen. Mit dieser Aussicht kann ich wieder mit frischem Schwung in ein neues Jahr starten!

Helen Bär

Haus «hello»
Grabenstrasse 1e / 1f

Hatten wir anfangs Jahr noch mit den «Nachwehen» von Corona und Omikron zu kämpfen, warf der Krieg in der Ukraine neue unheilvolle Schatten auf das beginnende Jahr.

Aber ganz nach dem Grundsatz: «Wir denken positiv, wir lassen uns nicht unterkriegen, geschehe was wolle!» pflegten wir auch im vergangenen Jahr unsere Kontakte und verbrachten manch stimmige Stunden in guter Gesellschaft.

Aufgrund der Lockerungen und schlussendlich der Abschaffung der stark einschränkenden Schutzmassnahmen wegen Corona/Omikron, war es uns wieder möglich, im laufenden Jahr verschiedenste Anlässe durchzuführen.

Gerne erinnere ich mich in diesem Zusammenhang an die mit grosser Beteiligung besuchten «Z'morgä-Events», aber auch an die Kaffee- und Kuchen-Nachmittage oder das bei gutem Wetter stattfindende Grillfest im August.

Nach Unterbruch im 2020 und 2021 konnten wir auch wieder eine Mieterversammlung durchführen. Die grosse Beteiligung zeigte einmal mehr, dass das Interesse der Mieterschaft an den allgemeinen Abläufen und der aktive Austausch untereinander einem wichtigen Bedürfnis entspricht.

In diesem Zusammenhang besteht für die Mieterschaft auch die Möglichkeit, in den wöchentlich stattfindenden Bürostunden (jeweils montags von 10.00 – 12.00), mit ihren Fragen und Problemen vorzusprechen. Dabei kommt es immer wieder zu interessanten Gesprächen und einem regen Austausch.

Auch in diesem Jahr durften wir wieder verschiedensten MitbewohnerInnen zu einem speziellen Geburtstagsfest gratulieren:

Jakob Ochsner	90 Jahre
Maria Nussbaumer	85 Jahre
Marianne Kolb	85 Jahre
Katharina Ulrich	80 Jahre

Ich wünsche allen Jubilaren, aber auch allen Anderen, weiterhin beste Gesundheit und viele freudige und angeregte Stunden in unserer Gemeinschaft.

Für einen Wechsel ins Altersheim, haben sich aus persönlichen Gründen, Frau Annamarie Nater und Katharina Ulrich im Verlaufe des Jahres entschieden. Wir wünschen ihnen weiterhin alles Gute und beste Gesundheit.

Einen weiteren Wechsel, aber innerhalb der Genossenschaft, hatten wir mit dem Umzug von Herrn Hans-Georg Fischer. Er wechselte von der Grabenstrasse 1e in die Bahnmatt 4.
Wir danken ihm nochmals herzlichst für den tollen Apéro, den er in diesem Zusammenhang als «Abschied» offeriert hatte.

Im Gegenzug durften wir anfangs Jahr Herrn Benedicto Cebey, Frau Marlis Weber-Peter und Frau Anna Vovchenko begrüssen. In der zweiten Jahreshälfte konnten wir dann noch Frau Silvia Gabriel an der Grabenstrasse 1e herzlich willkommen heissen.

Ein grosser Dank gilt aber auch all jenen, die sich für unsere Gemeinschaft während dem ganzen Jahr eingesetzt haben. Im Besonderen in den Bereichen Hauswartung (Kurt Odermatt), Reinigung (Sujitha Kandasamy) und den «stillen» Helfern bei der Knopfkontrolle (Eliane Fratschöl und Heinz Ulrich).

Erlaubt mir einen verstärkten Hinweis zum Thema «Knopfkontrolle», die in unserem Haus wie erwähnt durch Eliane und Heinz (Freiwilligenhilfe) durchgeführt wird.
Vorkommnisse aus unserem Haus, aber auch Geschehnisse unabhängig von einer Altersklasse, illustrieren immer wieder die Wichtigkeit dieses Angebots. Gerade für alleinstehende Personen kann sich diese Hilfeleistung als lebensrettend erweisen. Darum empfehle ich allen, von dieser kostenlosen «Versicherung» zu profitieren.
Alternativ dazu, aber nicht kostenlos bieten das Rote Kreuz und mehrere private Firmen entsprechende Notrufsysteme an.

Zum Schluss, nicht zu vergessen, ein grosser Dank an unsere «externen» guten Feen! Brigitta Liniger, die es immer wieder schafft, mit ihren saisonalen Dekorationen in den Eingangsbereichen, aber auch mit ihren Tischdekos das Ganze zu verzaubern und im Team mit Inge Fröhlich bei den verschiedensten Anlässen eine grosse Unterstützung darstellen.

Mit dem Adventsessen am 29. November 2022 beschlossen wir ein ereignisreiches Jahr, mit vielen schönen Erinnerungen und zwischenmenschlichen Kontakten. Gespannt schauen wir auf das neue Jahr, in der Hoffnung und Erwartung auf eine weiterhin aktive und hilfsbereite Gemeinschaft. In diesem Sinne wünsche ich allen beste Gesundheit und freue mich, euch alle auch im neuen Jahr an unseren Veranstaltungen begrüssen zu dürfen.

Rolf Neeracher

Mitgliederbestand Anzahl 275

Anteilscheinkapital verzinst	Anzahl Mitglieder	231
Anteilscheinkapital unverzinst	Anzahl Mitglieder	44

Liegenschaften-Übersicht:

Liegenschaften	Sonnen-weg 17	Schutz-engelstr. 51	Bahn-matt 4	Graben-strasse 1e	Graben-strasse 1f
Anzahl 1½-Zimmer-Wohnungen		1			
Anzahl 2½-Zimmer-Wohnungen	25	14	13	8	9
Anzahl 3-Zimmer-Wohnungen		3			
Anzahl 3½-Zimmer-Wohnungen			6	6	5
Anzahl 4½-Zimmer-Wohnungen	1				
Anzahl Gewerberäume	1	1		1	1
Anzahl Abstellplätze	1				
Anzahl Parkplatz-Unterstände/EP	4	8	4	11	11
Anzahl Hobby-Räume	5	3	1		

Für das Jahr 2022 sind dreizehn Mieterwechsel zu verzeichnen.

Bilanz Aktiven

Zusammen mit dem Umlaufvermögen CHF 1’832’213.10 sowie dem Anlagevermögen von CHF 9’560’506.10 betragen die gesamten Aktiven CHF 11’392’719.20.

Bilanz Passiven

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten weisen eine unwesentliche Veränderung auf. Die Hypotheken wurden um CHF 250’000.00 zurückbezahlt, wonach der Schuldbetrag CHF 2’350’000.00 beträgt. Der Erneuerungsfonds im Betrage von CHF 3’398’250.00 ist für alle Liegenschaften steuerlich relevant gebildet. Die Rückstellungsposition für Projekte konnte erfreulicherweise um CHF 278’000.00 auf CHF 1’643’282.80 erhöht werden. Das Genossenschaftskapital beträgt nach Rückzahlungen neu CHF 1’515’800.00. Das Eigenkapital beläuft sich auf CHF 3’117’443.19 was einem positiven Eigenfinanzierungsgrad von 27 % entspricht.

Unter Berücksichtigung aller Fonds, beträgt der Wert des erweiterten Eigenfinanzierungsgrades erfreuliche 71 %.

Erfolgsrechnung

Ertrag
Die Mietzinseinnahmen unserer Liegenschaften betragen CHF 1'069'114.15.

Personalaufwand
Der Personalaufwand weist bei unwesentlicher Veränderung CHF 69'951.75 auf.

Betriebsaufwand
Der Betriebsaufwand beläuft sich auf CHF 345'556.50, wobei der laufende Unterhalt unserer Liegenschaften CHF 213'373.01 beträgt.

Abschreibungen
Es sind steuerlich zulässige Abschreibungen auf Immobilien im Betrage von CHF 187'000.00 vorgenommen werden.

Betriebsergebnis
Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern beträgt CHF 187'705.90.

Finanzaufwand / Steuern
Der Netto-Zinsaufwand beträgt CHF 46'596.36. Die verbuchten Steueraufwendungen betragen CHF 26'463.50, wonach die Steuerjahre bis und mit 2021 abgeschlossen sind.

Jahresgewinn
Der ausgewiesene Jahresgewinn beträgt CHF 114'646.04.

Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Betriebsergebnisses

Saldovortrag 1.1.	23'201.45
Jahresgewinn	114'646.04
Total zur Verfügung der GV	**137'847.49**
Verzinsung Genossenschaftskapital 2 %	29'141.10
Zuweisung an Zinsausgleichsreserven der Liegenschaften	20'000.00
Zuweisung an Freie Reserven	35'000.00
Vortrag auf neue Rechnung 31.12.	53'706.39
Total Verwendung	**137'847.49**

Geschätzte Genossenschafter/innen
Geschätzte Damen und Herren

Für das uns erwiesene Vertrauen in unsere Tätigkeit danken wir Ihnen bestens. Wir freuen uns sehr, weiterhin für Sie im Sinne des genossenschaftlichen Gedankenguts tätig zu sein. Gerne geben wir Ihnen bei Fragen weitere Auskünfte.

Wir wünschen Ihnen alles Gute und vor allem beste Gesundheit.

Hermo Caminada, Finanzen

Bilanz 2022

Bilanz per 31.12.2022

		2022 CHF	2021 CHF
Aktiven			
Flüssige Mittel		1’570’662.16	1’379’702.48
Forderungen aus Leistungen		89’087.85	30’626.80
Mietzinsausstände		–	–
Übrige kurzfristige Forderungen Nebenkosten		172’463.09	177’205.30
Aktive Rechnungsabgrenzungen		–	–
Total Umlaufvermögen		**1’832’213.10**	**1’587’534.58**
Finanzanlagen	1)	5’000.00	5’000.00
Mobile Sachanlagen		2’717.70	3’617.70
Liegenschaften	2)	16’634’596.45	16’634’596.45
./. Wertberichtigungen		– 7’081’808.05	– 6’894’808.05
Total Anlagevermögen		**9’560’506.10**	**9’748’406.10**
Total Aktiven		**11’392’719.20**	**11’335’940.68**

Bilanz per 31.12.2022

		2022 CHF	2021 CHF
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Leistungen		13’810.30	500.00
Verpflichtungen gegenüber Mietern / Depots (Beteiligte)		42’131.48	43’907.23
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten (Beteiligte)		207’558.18	204’703.30
Mietzinsvorauszahlungen (Beteiligte)		115’243.25	107’532.15
Passive Rechnungsabgrenzungen		65’000.00	89’000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		**443’743.21**	**445’642.68**
Darlehensschulden		440’000.00	440’000.00
Hypotheken		2’350’000.00	2’600’000.00
Total langfristiges Fremdkapital	3)	**2’790’000.00**	**3’040’000.00**
Erneuerungsfonds		3’398’250.00	3’398’250.00
Rückstellungen Projekte		1’643’282.80	1’365’282.80
Total Fonds / Fremdkapital	4)	**5’041’532.80**	**4’763’532.80**
Genossenschaftskapital		1’515’800.00	1’576’800.00
Gesetzliche Gewinnreserven		125’000.00	125’000.00
Freier Fonds aus Schenkungen	4)	317’795.70	317’795.70
Mietzinsausgleichsfonds	4)	570’000.00	550’000.00
Freie Reserven		451’000.00	416’000.00
Gewinnvortrag		23’201.45	23’764.58
Jahresgewinn		114’646.04	77’404.92
Total Eigenkapital		**3’117’443.19**	**3’086’765.20**
Total Passiven		**11’392’719.20**	**11’335’940.68**

Erfolgsrechnung 2022

Erfolgsrechnung vom 01.01. – 31.12.2022		2022 CHF	2021 CHF
Mietzinseinnahmen eigene Liegenschaften		1’004’227.00	1’006’906.00
Mietzinseinnahmen fremde Liegenschaften		551’440.85	552’762.95
./. Leistungserbringung für fremde Liegenschaften		– 480’000.00	– 480’000.00
./. Leerstände / Mietzinsverluste		– 8’118.50	– 10’661.35
Übrige betriebliche Erträge		1’564.80	1’310.15
Total Ertrag		**1’069’114.15**	**1’070’317.75**
Personalkosten		61’249.60	57’738.50
Sozialversicherungen		8’702.15	7’986.25
Total Personalaufwand		**69’951.75**	**65’724.75**
Unterhalt / Reparaturen		213’373.01	174’667.29
Versicherungen		24’675.05	23’989.45
Abgaben / Gebühren / Vermietungsaufwand		1’086.84	2’481.64
Verwaltungskosten		74’000.00	74’000.00
Übriger Betriebsaufwand		32’421.60	33’740.85
Total Betriebsaufwand		**345’556.50**	**308’879.23**
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Steuern		**653’605.90**	**695’713.77**
Abschreibungen und Rückstellungen	5)	**465’900.00**	**497’200.00**
Entnahme (+) / Einlage (–) Erneuerungsfonds		**–**	**– 13’950.00**
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		**187’705.90**	**184’563.77**
Zinsaufwand Hypotheken und Darlehen		22’446.80	28’712.55
Baurechtszinsen		23’620.60	23’620.60
Übriger Zinsaufwand		528.96	528.70
Zinsertrag		–	15.15
Total Finanzaufwand		**46’596.36**	**52’846.70**
Steuern	5)	**26’463.50**	**54’312.15**
Jahresgewinn		**114’646.04**	**77’404.92**

Anhang zur Jahresrechnung per 31.12.2022

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen und Liegenschaften zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach den steuerlich zulässigen Sätzen.

Hypotheken werden – selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert oder zurückbezahlt werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzierungsaufwand dargestellt.

Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung	**2022** CHF	**2021** CHF
1) Finanzanlagen		
Anteilschein Emissionszentrale EGW	5’000.00	5’000.00
2) Immobilien		
Bahnmatt 4	5’041’418.75	5’041’418.75
Sonnenweg 17	7’706’168.65	7’706’168.65
Schutzengelstrasse 51	3’887’009.05	3’887’009.05
Total Immobilien	**16’634’596.45**	**16’634’596.45**
Immobilien Gebäudeversicherungswert		
Bahnmatt 4	8’720’000.00	8’720’000.00
Sonnenweg 17	9’000’000.00	9’000’000.00
Schutzengelstrasse 51	4’935’000.00	4’935’000.00
Total Immobilien Gebäudeversicherungswert	**22’655’000.00**	**22’655’000.00**

	2022 CHF	2021 CHF
3) Verzinsliche Verbindlichkeiten / Laufzeiten		
Verzinsliche kurzfristige Verbindlichkeiten Laufzeit < 1 Jahr	1’500’000.00	850’000.00
Verzinsliche langfristige Verbindlichkeiten Laufzeit 1–3 Jahre	850’000.00	1’750’000.00
Verzinsliche langfristige Verbindlichkeiten Laufzeit > 3 Jahre	–	–
Unverzinsliche Verbindlichkeiten / Laufzeiten		
Unverzinsliche kurzfristige Verbindlichkeiten Laufzeit < 1 Jahr	–	–
Unverzinsliche langfristige Verbindlichkeiten Laufzeit 1–3 Jahre	140’000.00	140’000.00
Unverzinsliche langfristige Verbindlichkeiten Laufzeit > 3 Jahre	300’000.00	300’000.00
Total verzinsliche/unverzinsliche Verbindlichkeiten	**2’790’000.00**	**3’040’000.00**

Im kommenden Jahr werden aus den SARON Hypotheken im Umfange von CHF 1.5 Mio fällig. Deshalb fand eine Umgliederung von 1–3 Jahre in kleiner als 1 Jahr statt.

4) Darstellung Fonds

Die zweckgebundenen sowie die freien Fondsvermögen sind in Fremdkapital und Eigenkapital aufgeteilt. Der Fonds aus Schenkungen und der Mietzinsausgleichsfonds wurde somit dem Eigenkapital zugeteilt, da über dieses Vermögen verfügt werden kann. Die restlichen Fondsvermögen sind zweckgebunden und somit im Fremdkapital ausgewiesen.

5) Informationen zum Steueraufwand

Im Steueraufwand sind im Berichtsjahr versteuerte Rückstellungen von CHF 287’000 (Vorjahr CHF 323’950) für Erneuerungsfonds/Projekte enthalten. Die Steuerjahre sind bis und mit 2021 abgeschlossen.

	2022 CHF	2021 CHF
6) Weitere Angaben		
Anzahl Mitarbeitende		
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt weniger als 50	zutreffend	zutreffend
Sicherung eigener Verbindlichkeiten		
Hypotheken bei Banken	2’350’000.00	2’600’000.00
Darlehen und Anleihen Dritte	440’000.00	440’000.00
Total Sicherung eigener Verbindlichkeiten	**2’790’000.00**	**3’040’000.00**
Gesamtbetrag der für Verbindlichkeiten Dritter bestellten Sicherheiten		
Immobilien / Schuldbriefe	11’502’000.00	11’502’000.00
Total der Verbindlichkeiten Dritter / Sicherstellungen	**11’502’000.00**	**11’502’000.00**

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 28. Februar 2023 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2022 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müsste.

Weitere gesetzliche Angaben im Sinne von Art. 959c OR sind nicht erforderlich.

Verwendung Überschuss 2022

	2022 CHF	2021 CHF
Zur Verfügung stehender Überschuss		
Saldovortrag 1.1.	23’201.45	23’764.58
Jahresgewinn	114’646.04	77’404.92
Total zur Verfügung der Genossenschaftsversammlung	**137’847.49**	**101’169.50**
Verwendung Überschuss		
Verzinsung Genossenschaftskapital (2.0%)	29’141.10	22’968.05
Zuweisung Zinsausgleichsreserven Liegenschaften	20’000.00	20’000.00
Zuweisung an Freie Reserven	35’000.00	35’000.00
Vortrag auf neue Rechnung 31.12.	53’706.39	23’201.45
Total Verwendung	**137’847.49**	**101’169.50**

Bericht der Revisionsstelle

reviconta
REVISION + BERATUNG

REVICONTA GmbH

Stationsstrasse 90
6023 Rothenburg LU

Zweigniederlassung
Rothusstrasse 21
6331 Hünenberg ZG

T + 41 41 511 14 14
welcome@reviconta.ch
www.reviconta.ch

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Genossenschaft für Alterswohnungen Baar, Baar

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Genossenschaft für Alterswohnungen Baar, Baar** 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 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.

Rothenburg, Hünenberg, 28. Februar 2023

REVICONTA GmbH

Arthur Erni
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Sven Bürlimann
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

- Bilanz, Erfolgsrechnung, Gewinnverwendung, Anhang

Mitglied TREUHAND | SUISSE

Adressen

Vorstand 2023		
Präsidentin	Uschy Staub Rothusmatt 21, 6300 Zug E-Mail: info@alterswohnungen-baar.ch	079 250 28 69
Finanzen	Katrin Caminada Kannenbühlstrasse 20, 6280 Hochdorf E-Mail: katrin.caminada@cami-casa.ch	041 910 52 04
Liegenschaftsverwaltung	Cami-Casa Immobilien GmbH Grabenstrasse 1e, 6340 Baar E-Mail: katrin.caminada@cami-casa.ch	041 910 52 04
Aktuarin	Anita Köpfli Birkenweg 5, 6340 Baar	079 329 94 35
Baufachmann	Markus Hotz axess architekten ag Industriestrasse 8, 6300 Zug	041 727 54 54
Beisitzerin	Helen Bär Stöcken, 6340 Baar	041 760 10 45
Rechtsberater	Dr. iur. Martin Neese LL.M. Neese Stalder Villiger Baarerstrasse 78, 6300 Zug	041 727 75 75
Kontaktperson		
• Bahnmatt 4	Hildegard Wolf	079 671 14 89
• Sonnenweg 17	Doris Pauchard	079 688 72 22
• Sagenbrugg	Helen Bär	041 760 10 45
• hello	Rolf Neeracher	076 320 64 97
Hauswart		
• Bahnmatt 4	Mirat Morina	079 957 21 94
• Sonnenweg 17	Carmine und Katia Branca	041 760 86 72
• Sagenbrugg	Daniela Schnyder	079 213 86 73
• hello	Kurt Odermatt	078 676 21 76

Genossenschaft für Alterswohnungen Baar
Sonnenweg 17, 6340 Baar, Telefon 041 910 52 04, info@alterswohnungen-baar.ch
www.alterswohnungen-baar.ch