

Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld

Jahresbericht 2016



Inhaltsverzeichnis:

Einladung mit Traktanden	3
Protokoll GV 2015	4
Jahresbericht 2016	12
Beitrittserklärung und Zeichnungsschein	17
Jahresrechnung	19
Bericht der Revisionsstelle	25



EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Dienstag, 27. Juni 2017, 19.00 Uhr

Alterszentrum Park,
Zürcherstrasse 84, 8500 Frauenfeld
Saal 3 und 4 im Haus Ergaten (gegen Gerlikonerstrasse)

TRAKTANDENLISTE

1. Beschlussfähigkeit, Wahl der Stimmenzähler, Traktandenliste
2. Protokoll der Generalversammlung vom 14. Juni 2016
3. Jahresbericht 2016
4. Jahresrechnung 2016; Revisorenbericht
5. Verwendung Reingewinn
6. Entlastung der Verwaltung
7. Umbau-/Renovationsprojekte
8. Verschiedenes / Umfrage

Musikalische Umrahmung der Generalversammlung:
Chrüterhuus-Trio (Matthias Gredig (Handorgel), Matthias Bolli (Kontrabass)
und Martin Jenni (Klarinette).

Titelseite: Korridor mit Zugangssituation zu den einzelnen Wohnungen mit
einer Sitz- bzw. Ablagebank pro Wohnung im Erweiterungsbau
Reutenen

**Protokoll der 53. ordentlichen Generalversammlung
vom Dienstag, 14. Juni 2016
im Alterszentrum Park der Stadt Frauenfeld**

Vorsitz: Michael Lerch
Protokoll: Véronique Junghans
Vorstand: Elsbeth Aepli Stettler, Heidi Hartmann
Martin Jenni, Hugo Menzi, Anita Schnellmann
Franz Staubli

Anwesend

Genossenschafter: 66 Personen
Gäste (Bewohner Siedlungen): 19 Personen

Gäste: Frau Christine Luley, Thurgauer Zeitung

Revisionsstelle: Keller Revisions AG, 8500 Frauenfeld (entschuldigt)

1. Beschlussfähigkeit, Wahl der Stimmzähler, Traktandenliste

Michael Lerch begrüsst um 19.05 Uhr die Anwesenden zur 53. Ordentlichen Generalversammlung. Er ist über die hohe Beteiligung der Genossenschafter erfreut.

Der Präsident begrüsst speziell Frau Elsbeth Aepli Stettler, Stadträtin und Vorstandsmitglied, sowie Herr Urban Kaiser, Amtsleiter des städtischen Amtes für Alter und Gesundheit. Er weist darauf hin, dass aufgrund eines Beschlusses des Stadtrates Frauenfeld neu Herr Urban Kaiser als Vertreter der Stadt im Vorstand mitwirken wird.

Einige Genossenschafter haben sich entschuldigt, so die frühere Stadträtin und ehemaliges Vorstandsmitglied Frau Margrit Camenzind sowie die Firma Bisag Küchenbau, die Evangelische Kirchgemeinde Frauenfeld, Herr und Frau Ruth und Peter Rutishauser, Herr und Frau Fredy und Irene Hutter und Peter Wildberger, Arzt und Gemeinderat.

In seinem 13. Präsidialjahr ist für Michael Lerch alles gut, aber auch sehr intensiv verlaufen. Als Höhepunkte erwähnt er den Spatenstich Ende Januar 2016, die Zusammenarbeit im neu zusammengesetzten Vorstand und in der gut funktionierenden Baukommission.

Es sind 66 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend. Das absolute Mehr beträgt folglich 34 Stimmen. Die Generalver-

sammlung ist beschlussfähig. Als Stimmzählerin wird Frau Esther Eggimann mit Applaus gewählt.

Die Einladung mit dem Protokoll der 52. Generalversammlung, dem Jahresbericht und der Rechnung wurde rechtzeitig versandt. Im Hinblick auf eine bessere Lesbarkeit wurde in diesem Jahr der Druck der Einladung etwas angepasst. Es erfolgen keine Einwände zur Traktandenliste; diese ist somit stillschweigend genehmigt.

2. Protokoll der Generalversammlung vom 29. Juni 2015

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 29. Juni 2015 ist durch den ehemaligen Aktuar, Herr Gottlieb Eggimann, verfasst worden. Auf eine Verlesung wird verzichtet. Das Protokoll wird mit Applaus genehmigt und dem anwesenden Verfasser verdankt.

3. Jahresbericht 2015

Michael Lerch präsentiert den Jahresbericht und weist auf einige Schwerpunkte im Berichtsjahr hin:

- Die drei bestehenden Siedlungen sind zwischen zwanzig und fünfzig Jahre alt. Daher sind laufende Unterhalts- und Modernisierungsarbeiten unumgänglich, um die Wohnqualität den heutigen Bedürfnissen anzupassen und mit Renovationen die Attraktivität des günstigen Alterswohnraums ständig hoch zu halten.
- Nebst der Renovation von mehreren Wohnungen konnten die Planungen für die Lifterneuerung in der Siedlung Kesselstrasse in Angriff und für den Erweiterungsbau in der Siedlung Reutenen weiter vorangetrieben werden.
- Die an der letzten Generalversammlung neu in den Vorstand gewählten Personen, Herr Martin Jenni (Vizepräsident und Bauverantwortlicher) und Frau Véronique Junghans (Aktuarin), haben sich schnell in den Vorstand integriert.
- Im Berichtsjahr haben fünf Vorstandssitzungen und vereinzelte Ausschusssitzungen stattgefunden.
- Im Hinblick auf die anstehende Neuvermietung des Erweiterungsbaus Reutenen und aufgrund der Tatsache, dass im Jahr 2014 ein zurückgetretenes Vorstandsmitglied nicht ersetzt wurde, will sich der Vorstand mit einem zusätzlichen Mitglied verstärken.
- Im Jahr 2015 ergaben sich in der Siedlung Reutenen 6 (Vorjahr 8), in der Siedlung Kesselstrasse 6 (Vorjahr 3) und in der Siedlung Zielacker 0 (Vorjahr 1) Mieterwechsel. Diese Fluktuationsrate zeigt eine gute Stabilität und Mietertreue.

- Aktuell werden keine Zusammenlegungen von zwei 1-Zimmerwohnungen zu 2-Zimmerwohnungen mehr vorgenommen, da im Erweiterungsbau Reuteneu eine grosse Anzahl von neuen 2-Zimmerwohnungen zur Vermietung stehen wird.
- Franz Staubli betreute das Vermietungswesen mit viel Geschick und Fachwissen. Michael Lerch spricht ihm für den grossen Einsatz den Dank aus.
- Die Umbau- und Unterhaltsarbeiten wurden neu unter der Leitung von Martin Jenni durchgeführt. Michael Lerch dankt ihm für seine einwandfreie Arbeit.
- Michael Lerch dankt den Hauswartinnen und deren Familien für den grossen Einsatz und die unkomplizierte Dienstfertigkeit. Sie tragen wesentlich zu einem guten Klima und zum guten Zustand der Siedlungen bei und leisten oft auch Freiwilligenarbeit, zu welcher sie gemäss Anstellungsvertrag nicht verpflichtet wären.
- Für den Erweiterungsbau Reuteneu konnte die Detailplanung in Angriff genommen und kurz vor Jahresende verschiedene Arbeitsvergaben getätigt werden. Es konnten weitgehend Unternehmen aus der Region berücksichtigt werden.
- Nachdem am 28. Januar 2016 der offizielle Spatenstich durchgeführt wurde, ist nun geplant, dass der Holzbauer diesen Sommer, bei trockenem Wetter, das Gebäude in drei Etappen aufrichtet. Danach folgen der Innenausbau und die Fassadenverkleidung.
- Die Bauarbeiten sind sowohl terminlich als auch finanziell im geplanten Rahmen. Michael Lerch geht davon aus, dass Ende Juni die Mietpreise konkretisiert werden können.
- Die Finanzlage der Genossenschaft ist weiterhin solid. Die Jahresrechnung wird von Hugo Menzi unter Traktandum 4 ausführlich vorgestellt.
- Im Jahr 2015 wurde der Genossenschaft von einer Genossenschafterin bzw. deren Erben schenkungsweise ihr Kapital von Fr. 500.00 überlassen. Dafür bedankt sich der Präsident.
- Michael Lerch weist darauf hin, dass Schenkungen und Spenden steuerlich abzugsfähig sind. Somit profitiert nicht nur die Genossenschaft von der Spende, sondern auch die Schenkenden aufgrund des Steuerabzugs.
- Im Berichtsjahr gab es bei den Anteilscheinen eine erfreuliche Anzahl von Neuzeichnungen. Im Gegenzug waren diverse Rückzahlungen vorzunehmen. Das Genossenschaftskapital blieb praktisch unverändert.

- Michael Lerch bedankt sich bei allen, die sich um die Seniorinnen und Senioren kümmern, insbesondere auch dem Verein Spitex Region Frauenfeld, dem Mahlzeitendienst des Gemeinnützigen Frauenvereins Frauenfeld und weiteren Institutionen und Privaten. Zudem dankt er den Hauswartinnen, deren Familien und den Vorstandsmitgliedern für die mit viel Einsatz geleistete Arbeit.

Martin Jenni verdankt die Arbeit des Präsidenten und schlägt den Jahresbericht zur Genehmigung vor. Der Jahresbericht wird durch Applaus genehmigt.

4. Jahresrechnung 2015; Revisorenbericht

Hugo Menzi erläutert die mit der Einladung verschickte Jahresrechnung; diese wurde vom Vorstand zuhanden der Generalversammlung genehmigt. Die Darstellung entspricht dem neuen Rechnungslegungsgesetz und ermöglicht eine grössere Transparenz.

Hugo Menzi weist insbesondere auf die folgenden Punkte hin:

- Die Liquidität ist mit Fr. 484'922.70 hoch.
- Die Stiftung Alterssiedlung Frauenfeld konnte liquidiert und im Handelsregister gelöscht werden. Das Eigenkapital ging in die Genossenschaft, so dass das Darlehen von rund Fr. 800'000.00 nicht mehr besteht.
- Die Mieteinnahmen betragen Fr. 634'548.00 und sind damit höher als im Vorjahr (Fr. 595'200.37).
- Die Hypotheken wurden wegen dem Erweiterungsbau um Fr. 200'000.00 erhöht.
- Im Anlagevermögen ist der Wert der Liegenschaft Reutenen 2 um rund Fr. 326'000.00 höher als 2014.
- Der Betrag Immobilien ist um rund Fr. 166'000.00 höher als im Vorjahr.
- Der Hypothekarzinsaufwand betrug knapp Fr. 5'500.00 weniger als 2014.
- Die Unterhaltskosten für die drei Siedlungen waren im üblichen Rahmen.
- Die Verwaltungskosten waren rund Fr. 7'500.00 geringer als im Vorjahr.
- Das Genossenschaftskapital blieb in etwa gleich hoch und beträgt per Jahresende 2015 Fr. 884'900.00.
- Der Gewinn 2015 beträgt Fr. 22'525.22.

Der Revisionsbericht der Keller Revisions AG, 8500 Frauenfeld, wurde mit der Einladung zugestellt. Michael Lerch verliest den Revisionsbericht. Der Revisionsbericht wird zur Kenntnis genommen.

Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt. Dem Kassier Hugo Menzi wird Décharge erteilt und für die sorgfältige Rechnungsführung gedankt.

5. Verwendung Reingewinn

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, eine Dividende von 2% auszuschütten. Dies entspricht der im Jahresbericht, Punkt 4 Finanzen, vorgeschlagenen Gewinnverteilung.

Der Antrag des Vorstandes wird einstimmig genehmigt.

Die Dividende wird in der Thurgauer Zeitung publiziert.

6. Entlastung der Verwaltung

Dem Vorstand wird einstimmig Décharge erteilt.

7. Umbau-/Renovationsprojekte

Martin Jenni berichtet über die im Jahr 2015 durchgeführten Umbau- und Renovationsprojekte.

Siedlung Reutenen

- Es wurden im August 2015 alle Heizungsregler ausgetauscht.
- Es wurden total 4 Wohnungen umgebaut.
- Der Altbau (Pavillion) wurde geräumt und ein Teil des Mobiliars verkauft.

Siedlung Wellhauserweg

- Es wurden verschiedene kleinere Reparaturen durchgeführt.

Siedlung Kesselstrasse

- Es wurde 1 Wohnung renoviert.
- Es musste ein kleiner Wasserschaden behoben werden.
- Es gab mehrere kleine Wohnungssanierungen (Teppiche, Malen)

Für das Jahr 2016 ist unter anderem ein Ersatz der Liftanlage in der Kesselstrasse geplant, dazu wird in Kürze eine Infoveranstaltung für die Bewohner an der Kesselstrasse stattfinden. Zudem weist das Dach in der Attika Spannungen auf, welche im Herbst saniert werden müssen.

Nach wie vor werden die Wohnungen bei einem Mieterwechsel nach Bedarf renoviert.

8. Wahl in den Vorstand (Wahlvorschlag: Hansjörg Stettler, Frauenfeld)

Michael Lerch berichtet, dass sich der Vorstand im Hinblick auf die Vermietung der Wohnungen im Erweiterungsbau Reuteneu verstärken möchte.

Glücklicherweise konnte eine geeignete Person gefunden werden und der Vorstand schlägt Hansjörg Stettler als neues Vorstandsmitglied vor.

Hansjörg Stettler stellt sich kurz vor: Jurist, wohnhaft in Frauenfeld, verheiratet mit Elsbeth Aepli Stettler, Pensionierung in Sichtweite. Er geht davon aus, dass er sich im Vorstand gut einbringen kann.

Hansjörg Stettler wird einstimmig und mit Applaus gewählt.

Elsbeth Aepli Stettler beendet ihre Tätigkeit als Delegierte des Stadtrates im Vorstand der Genossenschaft. An ihrer Stelle wird Urban Kaiser, Leiter Amt für Alter und Gesundheit, als Delegierter des Stadtrates Einsitz im Vorstand der Genossenschaft nehmen.

Urban Kaiser stellt sich kurz vor und freut sich, dass er durch seine Tätigkeit gute Inputs in den Vorstand einbringen kann.

Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen

Präsident:	Michael Lerch (bisher)
Kassier:	Hugo Menzi (bisher)
Aktuarin:	Véronique Junghans (bisher)
Weitere Mitglieder:	Martin Jenni (bisher)
	Franz Staubli (bisher)
	Hansjörg Stettler (neu)
	Anita Schnellmann (bisher)
Vom Stadtrat delegiert:	Heidi Hartmann (bisher)
	Urban Kaiser (neu)

9. Wahl Revisionsstelle (Wahlvorschlag: Fecker Treuhand & Revision GmbH, Felben-Wellhausen)

Die Keller Revisions AG hat das Mandat gekündigt, weil sie sich aufgrund der neuen Vorschriften für Revisionsstellen auf andere Tätigkeitsgebiete beschränken will.

Der Vorstand schlägt als neue Revisionsstelle die Fecker Treuhand & Revision GmbH, Felben-Wellhausen, vor.

Die Fecker Treuhand & Revision GmbH, Felben-Wellhausen, wird einstimmig als Revisionsstelle gewählt.

10. Varia / Umfrage

Michael Lerch bittet die Anwesenden, weiterhin Genossenschafter zu werben. Es ist nicht nur eine gute Anlage, sondern das Bekenntnis zu einer guten Sache. Der Vorstand wünscht sich jedoch ein längerfristiges Engagement der Genossenschafter, da der administrative Aufwand im Rahmen gehalten werden soll.

Die Homepage wird im Laufe des Sommers aktualisiert mit den Angaben, Bildern und Plänen des Erweiterungsbaus. Bereits jetzt haben sich Interessenten auf die Warteliste eintragen lassen.

Elsbeth Aepli Stettler tritt nach 17 Jahren aus dem Vorstand aus. In dieser Zeit war sie deren 4 als Aktuarin tätig, bevor sie als Delegierte des Stadtrates als Bindeglied zwischen der Genossenschaft und der Stadtverwaltung in Funktion trat. Sowohl im fachlichen als auch im rechtlichen Bereich konnte sie wertvolle Arbeit für die Genossenschaft leisten, so zum Beispiel an der Lösung der unauffindbaren Genossenschafterinnen und Genossenschafter und die damit verbundene Überarbeitung der Genossenschaftsstatuten. Dann aber hatte sie auch massgeblichen Anteil an der Durchführung des Wettbewerbs für den Erweiterungsbau und in der Planungskommission.

Michael Lerch dankt ihr für die etlichen Stunden, die Elsbeth Aepli zum Wohle der Genossenschaft eingesetzt hat und überreicht ihr Gutscheine für einen Konzertbesuch in der Kartause Ittingen sowie einen Gutschein als Beitrag für die nächste Ferienreise.

Elsbeth Aepli bedankt sich herzlich und freut sich sehr, dass die Genossenschaft auf einem ausgezeichneten Weg ist. Diese Institution braucht es, um in Frauenfeld preisgünstiges Wohnen für ältere Menschen zu ermöglichen und wer weiss, vielleicht wird die Genossenschaft weiter Liegenschaften bauen.

Michael Lerch darf den Bewohnerinnen und Bewohnern der Kesselstrasse die erfreuliche Mitteilung machen, dass die Problematik mit den Türen bald gelöst sein wird, ohne dass dafür Mehrkosten zu befürchten sind.

Michael Lerch schliesst die Generalversammlung um 20.12 Uhr mit dem Dank an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter für die finanzielle Unterstützung der Genossenschaft sowie für das Vertrauen gegenüber dem Vorstand.

Nach einer kurzen Pause treten die WintiFäger auf, das als Schweizer-
örgeliquartett für gute Stimmung sorgt und die Generalversammlung musi-
kalisch ergänzt und abschliesst.

Ein Dank für die Organisation gebührt Heidi Hartmann und Anita Schnell-
mann.

Frauenfeld, 30. Juni 2016

Die Aktuarin

Der Präsident

Sig. Véronique Junghans

sig. Michael Lerch

54. Jahresbericht

1. Übersicht

Unsere drei Siedlungen sind zwischen zwanzig und fünfzig Jahre alt. Damit der bauliche Zustand unserer Standorte gut bleibt, sind laufende Unterhalts- und Modernisierungsarbeiten unumgänglich. Auch im Jahr 2016 blieb man der bisherigen Strategie treu, die Wohnqualität den heutigen Bedürfnissen anzupassen und mit Renovationen die Attraktivität des günstigen Alterswohnraums ständig hoch zu halten.

Im Überblick hat die Genossenschaft

- diverse Wohnungen renoviert, z.T. inkl. neuer Küchen und Nasszellen
- die Erneuerung des Lifts in der Siedlung Kesselstrasse umgesetzt
- den letzten Teil Flachdach in der Siedlung Kesselstrasse saniert inklusive Isolation
- mit den Bauarbeiten für den Erweiterungsbau in der Siedlung Reuteneu gestarteter. Bis Jahresende waren die Bauarbeiten weit fortgeschritten
- ein neues Hauswartspaar für die grössere Siedlung Reuteneu gesucht

2. Vorstand

An der letzten Generalversammlung wurde mit Hansjörg Stettler (Beisitzer) eine zusätzliche Person in den Vorstand gewählt. Mit seinem juristischen Hintergrund hat er sich schnell in den Vorstand integriert und hat bereits verschiedene Spuren hinterlassen. Der Vorstand konnte die anstehenden Geschäfte effizient behandeln.

Der Vorstand in der heutigen Zusammensetzung harmonisiert und ergänzt sich sehr gut. Die Vorstandsarbeit macht so noch mehr Freude. An dieser Stelle möchte ich allen Vorstandskolleginnen und -kollegen für ihre wertvolle Mitarbeit herzlich danken.

Der Gesamtvorstand trat in der Berichtsperiode zu fünf Sitzungen und zu vereinzelter Ausschusssitzungen zusammen.

3. Liegenschaften

3.1. Vermietungen

Im Berichtsjahr ergaben sich folgende Mieterwechsel:

- Siedlung Reutenen: 2 (Vorjahr: 6)
- Siedlung Kesselstrasse: 5 (Vorjahr: 6)
- Siedlung Zielacker: 0 (Vorjahr: 0)

Die Fluktuationsrate zeigt grundsätzlich eine gute Stabilität und Mieter-treue. Freiwerdende Wohnungen konnten in der Regel rasch neu vermietet werden. Bei der Vermietung stellen wir eine weiterhin hohe Nachfrage nach Zweizimmerwohnungen fest. Die Nachfrage nach Einzimmer-wohnungen war stabil.

Auch bei vorübergehenden Vakanzen hielt der Vorstand grundsätzlich an einem Mieterprofil fest, welches vom statutarischen Ziel, preisgünstige Wohnungen für Seniorinnen und Senioren zu schaffen, nicht abweicht. Das Vermietungswesen betreute mit sehr grossem Einsatz viel Geschick und Fachwissen Franz Staubli, Hirschweg 11, 8500 Frauenfeld (E-Mail: barstaub@stafag.ch). Seit seinem Eintritt in den Vorstand unterstützt Hansjörg Stettler den Bereich Vermietungen. Dies war im Zusammenhang mit dem Start der Vermietung für den Erweiterungsbau Reutenen besonders wichtig. Den beiden Personen gebührt ein grosser Dank!

3.2. Unterhalt/Umbauten

Die Unterhaltsarbeiten wurden weitergeführt. Am Vorstandsbeschluss, laufend und soweit notwendig Küchen und Bäder bei Wohnungsrenovationen in den Siedlungen Kesselstrasse und Reutenen zu ersetzen, wurde weiter festgehalten. Laufend werden die Wohnungen neu gemalt und die Bodenbeläge erneuert.

Zusätzlich stand die Erneuerung vom Lift an der Kesselstrasse sowie eine Sanierung eines Flachdaches an der Kesselstrasse auf dem Programm. Die Umbau- und Unterhaltsarbeiten standen unter der Leitung von Martin Jenni. Für seine einwandfreie Arbeit danke ich ihm herzlich.

3.3. Erweiterungsbau Siedlung Reutenen

Das Jahr 2016 stand ganz im Zeichen der Bauarbeiten für den Erweiterungsbau. Anfangs 2016 standen vor allem Arbeitsvergaben zuoberst auf der Traktandenliste der Baukommission. Die Arbeiten konnten meist zu guten Preisen an viele Handwerker aus der grösseren Region von Frauenfeld vergeben werden. Am 28. Januar 2016 erfolgte der offizielle Spatenstich, danach ging es mit Rückbau, Aushub, Baumeisterarbeiten, Holzbauarbeiten und dem Innenausbau zügig voran. Am 4. Oktober 2016 konnte mit einem Handwerkerzmittag die Aufrichte gefeiert werden. Abgesehen von einer Verzögerung von ca. 3 Wochen wegen Lieferengpässen von Holzelementen, infolge eines Unwetters, konnte das Bauprogramm dank der guten Bauleitung durch innoraum Kräher, Jenni und Partner AG mehrheitlich eingehalten werden. So konnte mit einem Sondereinsatz der Beteiligten die Einweihung am 21. April 2017 erfolgen.

3.4. Hauswartung

Im Berichtsjahr machte sich der Vorstand Gedanken, wie es in der deutlich vergrösserten Siedlung Reutenen ab Frühjahr 2017 weitergehen soll. Auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Erweiterungsbaus wollte nämlich das Ehepaar Salbaba ihre Anstellung beenden und jüngeren Leuten Platz als Hauswart machen. Der Vorstand entschied sich dafür, neu eine 100%-Stelle für die Siedlung Reutenen zu schaffen. Im Herbst 2016 erfolgte die Stellenausschreibung und es gingen wenige, dafür sehr interessante Bewerbungen ein. Die Stelle konnte schliesslich Anfangs Januar 2017 durch Cornelia Stolz und Markus Schüepp besetzt werden. Die beiden haben ihre Stelle am 1. Mai 2017 angetreten. Wir wünschen einen guten Start und danken dem Ehepaar Salbaba für den langjährigen und sehr guten Einsatz zugunsten unserer Siedlung Reutenen und der dortigen Bewohnerinnen und Bewohner.

Das Wohnklima in allen drei Siedlungen hängt massgeblich vom Einsatz und der unkomplizierten Dienstfertigkeit der Hauswartsfamilien ab, deren Arbeit an dieser Stelle herzlich verdankt sei. Unsere Hauswartinnen leisten oft auch Freiwilligenarbeit, zu welcher sie gemäss Anstellungsvertrag nicht verpflichtet wären. Auch dafür gebührt ihnen ein herzliches Dankeschön.

4. Finanzen

Die Genossenschaft kann auf ein weiteres solides Jahr zurückblicken. Sie konnte ihre über Jahre hinweg verfolgte Strategie beibehalten und die Investitionen (ausgenommen Erweiterungsbau) ohne Fremdkapitalaufnahme aus den laufenden Einnahmen finanzieren. Nach Abschreibungen und Rückstellungen für Reparaturen von Fr. 107'000.-- resultiert ein Ergebnis von Fr. 27'759.09 (Vorjahr: Fr. 22'525.22).

Das Genossenschaftskapital beträgt nach Schenkungen und Rückzahlungen von Anteilscheinen sowie von zahlreichen Neuzeichnungen neu Fr. 1'277'600.--

Der Vorstand beantragt den zur Verfügung stehenden Gewinn wie folgt zu verteilen:

Bilanzgewinn 01.01.2016	Fr. 143'776.90
Jahresergebnis 2016	<u>Fr. 27'759.09</u>
Zur Verfügung der Generalversammlung	Fr. 171'535.99
- 2% Dividende von Fr. 1'277'600.--	Fr. 25'552.--
- Zuweisung gesetzliche Gewinnreserve	Fr. 2'000.--
- Vortrag auf neue Rechnung	Fr. 143'983.99

5. Zuwendungen/Rückzahlungen 2016

Im Berichtsjahr wurde uns erfreulicherweise von vier Genossenschaftlern bzw. deren Erben ihr Kapital schenkungsweise überlassen. Es handelt sich dabei um folgende Schenkungen:

Heidi Hartmann	Fr. 100.--
Erben Oskar Roth	Fr. 2'000.--
Siegfried Eisenhut	Fr. 200.--
Erben Berti Peter	Fr. 300.--

Wir danken den Schenkern ganz herzlich für die Zuwendung und würden uns freuen, wenn wir auch in diesem Jahr weitere Schenkungen, welche übrigens als Spenden steuerlich abzugsfähig sind, entgegennehmen dürfen.

Leider waren im Verlauf des Berichtsjahres wiederum einige Rückzahlungen von Anteilscheinen vorzunehmen.

6. Dank

Der herzliche Dank ergeht an alle, die an unsere Seniorinnen und Senioren denken und sich in vielfältiger Art um sie kümmern. Nur dank der Mitwirkung des Vereins Spitex Region Frauenfeld und des Mahlzeitendienstes des Gemeinnützigen Frauenvereins Frauenfeld, liessen sich die Bestrebungen verwirklichen, den Mieterinnen und Mietern auch in fortgeschrittenem Alter die persönliche Unabhängigkeit und Selbständigkeit zu bewahren. Unser Dank gilt ferner auch weiteren Institutionen und Privaten, etwa der Pro Senectute sowie vielen hilfreichen Geistern. In den Dank schliesse ich selbstverständlich auch die Hauswartinnen und ihre Familien sowie die Vorstandsmitglieder mit ein. Ich danke ihnen – nebst vielen anderen – für alles, was sie mit viel Einsatz und gemeinnützig für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Genossenschaft leisten. Mit diesem vielfältigen Zusammenwirken dürfen wir einen Beitrag zu den Zielen leisten, denen sich auch unsere Genossenschaft verpflichtet fühlt.

Der Präsident:
Michael Lerch

Werben Sie neue Genosschafter für die Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld!

Unsere Genossenschaft besteht seit dem Jahr 1963. In diesen über 50 Jahren hat sie 134 Wohnungen erstellt, und vermietet diese an betagte Personen zu günstigen Konditionen. Helfen Sie mit, dass wir dies auch in den nächsten mindestens 50 Jahren erfolgreich tun können.

Damit uns dies gelingt, benötigen wir Genossenschaftskapital.

Daher sind wir auf Ihre Mithilfe angewiesen!

Haben Sie Bekannte, welche noch nicht Mitglied bei unserer Genossenschaft sind?

Falls ja, dann sprechen Sie diese bitte an und werben Sie für unsere Genossenschaft neue Mitglieder.

Der Mindestkapitalbetrag nach Statuten beträgt Fr. 500.--.

Auf der Rückseite finden Sie eine entsprechende Beitrittserklärung mit Zeichnungsschein.

Selbstverständlich können Sie uns die Namen der interessierten Personen auch schriftlich melden. Weitere Informationen inkl. Zeichnungsschein, finden Sie auf unserer Homepage www.alterssiedlung-frauenfeld.ch

Wir freuen uns auf viele neue Genosschafterinnen und Genosschafter!

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

**Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld
Der Vorstand**

Beitrittserklärung und Zeichnungsschein

Der/Die Unterzeichnende erklärt hiermit den Beitritt zur "Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld".

Er/Sie verpflichtet sich zur Zeichnung eines Anteilscheinkapitals von Fr. _____ (Betrag Fr. 500.-- oder ein Mehrfaches davon).

Name

Vorname

Adresse

PLZ/Ort

Ort / Datum

Unterschrift

Weitere Schritte:

1. Nach Erhalt Ihrer Beitrittserklärung werden wir im Vorstand Ihre Aufnahme als Genossenschafter/in beschliessen.
2. Nach dem Aufnahmebeschluss werden wir Ihnen einen Einzahlungsschein zukommen lassen.
3. Nachdem Ihre Zahlung bei uns eingegangen ist, erhalten Sie von uns den/die Anteilschein/e zusammen mit den Statuten zugestellt.

Wir freuen uns über Ihren Beitritt zur Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld! Sie treten einer Einrichtung bei, welche in Frauenfeld seit über 50 Jahren zeitgemässen und günstigen Wohnraum für betagte Menschen zur Verfügung stellt.

Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld
Der Vorstand

Bitte senden Sie die vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Beitrittserklärung an:

Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld,
c/o Michael Lerch, Speerstrasse 5, 8500 Frauenfeld

Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld

Jahresrechnung 2016

Bilanz per 31.12.2016

Erfolgsrechnung vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

Anhang

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

23. April 2017

Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld

Bilanz

	31.12.2016		Vorjahr	
	CHF	%	CHF	%
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	1'258'330.39		484'922.70	
Flüssige Mittel	1'258'330.39	9.5	484'922.70	3.7
Aktive Rechnungsabgrenzungen	6'504.55	0.1	3'996.30	0.0
Total Umlaufvermögen	1'264'834.94	9.6	488'919.00	3.7
Anlagevermögen				
Liegenschaft Reutenen 1	1'580'000.00		1'614'000.00	
Liegenschaft Reutenen 2	6'903'831.00		989'829.40	
Liegenschaft Kesselstrasse	2'500'000.00		2'550'000.00	
Liegenschaft Zielacker	984'000.00		1'007'000.00	
Immobilie Sachanlagen	11'967'831.00	90.4	6'160.829.40	46.6
Total Anlagevermögen	11'967'831.00	90.4	6'160.829.40	46.6
Total Aktiven	13'232'665.94	100.0	6'649.748.40	50.3

Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld

Bilanz

	31.12.2016		Vorjahr	
	CHF	%	CHF	%
Passiven				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Gegenüber Dritten	853'812.00		143'537.55	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	853'812.00	6.5	143'537.55	2.2
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Gegenüber Genossenschaftern	12'256.40		10'709.40	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	12'256.40	0.1	10'709.40	0.2
Passive Rechnungsabgrenzungen, kurzfristige Rückstellungen	108'990.00	0.8	140'655.00	2.1
Total kurzfristiges Fremdkapital	975'058.40	7.4	294'901.95	4.4
Langfristiges Fremdkapital				
Bankverbindlichkeiten	9'000'000.00		3'500'000.00	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	9'000'000.00	68.0	3'500'000.00	52.6
Rückstellungen Erneuerungsfonds	250'000.00	1.9	250'000.00	3.8
Total langfristiges Fremdkapital	9'250'000.00	69.9	3'750'000.00	56.4
Total Fremdkapital	10'225'058.40	77.3	4'044'901.95	60.8
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital	1'277'600.00	9.7	884'900.00	13.3
Gesetzliche Gewinnreserve	146'000.00	2.3	144'000.00	2.3
Freie Reserve	1'412'471.55	9.5	1'412'471.55	22.4
Gewinnvortrag	143'776.90		140'949.68	
Jahresergebnis	27'759.09		22'525.22	
Bilanzgewinn	171'535.99	1.3	163'474.90	2.5
Total Eigenkapital	3'007'607.54	22.7	2'604'846.45	39.2
Total Passiven	13'232'665.94	100.0	6'649'748.40	100.0

Erfolgsrechnung

	2016 CHF	%	Vorjahr CHF	%
Mietzinserträge	600'431.00		634'548.00	
Nebenkostenbeiträge	164'814.00		161'899.00	
Betrieblicher Ertrag	765'245.00	100.0	796'447.00	100.0
Personalaufwand	-72'643.25		-72'895.15	
Unterhalt, Renovationen	-335'381.50		-337'861.30	
Sachversicherungen	-12'002.25		-14'188.20	
Strom, Wasser, Heizung, Gebühren Stafag	-129'967.15		-136'532.55	
Verwaltungsaufwand	-26'076.60		-25'298.03	
Übriger betrieblicher Aufwand	-576'070.75	-75.3	-586'775.23	-73.7
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)	189'174.25	24.7	209'671.77	26.3
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	-107'000.00	-14.0	-160'000.00	-20.1
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	82'174.25	10.7	49'671.77	6.2
Finanzaufwand	-65'661.05	-8.6	-48'809.15	-6.1
Finanzertrag	90.79	0.0	46.15	0.0
Betriebliches Ergebnis	16'603.99	2.2	908.77	0.1
Spenden	11'155.10	1.5	21'616.45	2.7
Jahresergebnis	27'759.09	3.6	22'525.22	2.8

Anhang

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 bis 962) erstellt.

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 Genossenschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

2016	Vorjahr
CHF	CHF

Firma, Rechtsform und Sitz des Unternehmens

Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld, 8500 Frauenfeld

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt unter 10

Gesamtbetrag netto Auflösung stiller Reserven

keine

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Bilanzwert Liegenschaften

11'967'831.00	6'160'829.00
---------------	--------------

Grundpfandrechte total CHF 17 Mio.

Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

Keine

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

keine

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	2016 CHF	Vorjahr CHF
Gewinnvortrag	143'776.90	140'949.68
Jahresergebnis	27'759.09	22'525.22
Bilanzgewinn	171'535.99	163'474.90
Dividende	25'552.00	17'698.00
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserve	2'000.00	2'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	143'983.99	143'776.90



fecker treuhand

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Genossenschaft Alterssiedlung, Frauenfeld

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld für das am 31.12.2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden.

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 Verteilung des Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Fecker Treuhand & Revision GmbH
Felben-Wellhausen, 23. April 2017


Alois Fecker
zugelassener Revisionsexperte

Beilage: Jahresrechnung und Antrag über die Verteilung des Reinertrages

Fecker Treuhand & Revision GmbH

Buchhaltung | Steuerberatung | Wirtschaftsprüfung | Unternehmensberatung

Bahnhofstrasse 11 | 8552 Felben-Wellhausen | Telefon +41 52 770 16 79 | Telefax +41 52 770 16 78 | UID-Nr.: CHE-248.328.741

info@feckertreuhand.ch | www.feckertreuhand.ch | Mitglied TREUHAND|SUISSE

A-PRIORITY
Post CH AG

P.P. CH-8500 Frauenfeld

Stimmrechtsausweis (Bitte abtrennen und am Saaleingang abgeben)

Stimmt Ihre obgenannte Adresse noch? Falls nicht, dann melden Sie bitte umgehend Ihre Adressänderung an untenstehende Adresse!

Auszug aus den Statuten zum Stimmrecht:

§ 18

In der Generalversammlung hat jeder Genossenschafter eine Stimme.

Bei Ausübung des Stimmrechts kann sich ein Genossenschafter durch einen andern, schriftlich bevollmächtigten Genossenschafter vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten.

§ 19

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit Gesetz oder die Statuten es nicht anders bestimmen, mit absoluter Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Vorstand im Berichtsjahr:

Präsident:	Michael Lerch	Mitglieder:	Franz Staubli
Vizepräsident:	Martin Jenni		Anita Schnellmann
Kassier:	Hugo Menzi		Hansjörg Stettler
Aktuar:	Véronique Junghans		

Vom Stadtrat delegiert: Heidi Hartmann
Urban Kaiser

Korrespondenzadresse:

Genossenschaft Alterssiedlung, c/o Michael Lerch, Speerstrasse 5, 8500 Frauenfeld,
E-Mail: michael_lerch@bluewin.ch
Homepage: www.alterssiedlung-frauenfeld.ch