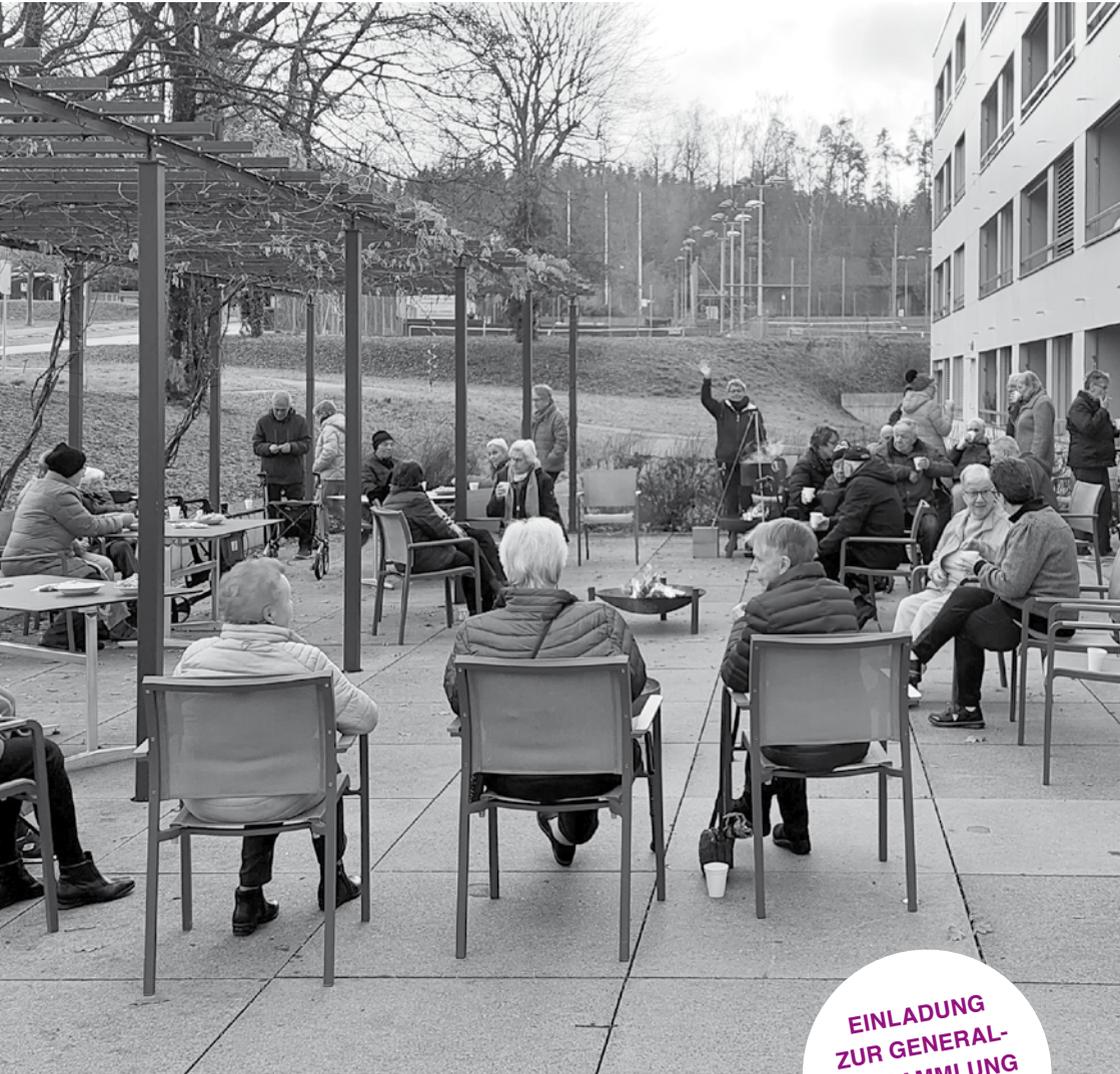




GENOSSENSCHAFTALTERSSIEDLUNGFRAUENFELD



**EINLADUNG
ZUR GENERAL-
VERSAMMLUNG**

21 JUNI 22

Jahresbericht und Rechnung 2021

Sehr geehrte Genossenschafterin
Sehr geehrter Genossenschafter

Im Namen des Vorstandes der Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld lade ich Sie herzlich zur Generalversammlung ein.

Nachdem die letzten zwei Generalversammlungen aus bekannten Gründen schriftlich durchgeführt werden mussten, freue ich mich sehr, wieder eine Generalversammlung im gewohnten Rahmen abhalten zu können und Sie wieder persönlich begrüßen zu dürfen.

Ihr Stimmrechtsausweis wird nicht per Post mitgeschickt, sondern beim Eingang abgegeben. Zudem freuen wir uns, Sie im Anschluss an die Generalversammlung zu einem kleinen Imbiss einzuladen.

Herzliche Grüsse
Der Vorstand

Inhaltsverzeichnis

Einladung mit Traktanden	3
Protokoll schriftliche Abstimmung GV 2021	4 – 5
Jahresbericht 2021	6 – 13
Die Genossenschaft auf einen Blick	14 – 15
Jahresrechnung 2021	16 – 20
Bericht der Revisionsstelle	21
Beitrittserklärung und Zeichnungsschein	23

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung 2022

Dienstag, 21. Juni 2022, 19.00 Uhr

Alterszentrum Park
Zürcherstrasse 84, 8500 Frauenfeld
Säle 3 und 4 im Haus Ergaten

Bitte melden Sie sich mit beiliegendem Anmeldeatlon zur Generalversammlung und zum anschliessenden Imbiss an.

Anmeldeschluss, 10. Juni 2022

1. Traktandenliste

1. Beschlussfähigkeit, Wahl der Stimmenzähler, Traktandenliste
2. Protokoll der schriftlichen Abstimmung der GV 2021
3. Jahresbericht 2021
4. Jahresrechnung 2021 und Revisionsbericht
5. Verwendung Reingewinn
6. Entlastung der Verwaltung
7. Verschiedenes / Umfrage

2. Protokoll der schriftlichen Abstimmung der Generalversammlung 2021

Aufgrund der aktuellen Coronapandemie musste die Generalversammlung vom 15. Juni 2021 leider abgesagt werden. Für die schriftliche Abstimmung wurde mit dem Jahresbericht 2020 den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern ein Abstimmungsbogen zugestellt.

Innerhalb der festgesetzten Frist bis zum 15. Juni 2021 gingen 170 Abstimmungsbogen ein, davon einer leer. Gültig sind somit 169 Stimmzettel (absolutes Mehr 85) und es ergeben sich die nachfolgenden Resultate:

Traktandum 2

Protokoll der schriftlichen Abstimmung der Generalversammlung 2020

Das Protokoll der schriftlichen Abstimmung der Generalversammlung 2020 wurde mit 166 Ja-Stimmen und drei Enthaltungen genehmigt.

Traktandum 3

Jahresbericht 2020

Der Jahresbericht wurde mit 166 Ja-Stimmen und drei Enthaltungen genehmigt.

Traktandum 4

Jahresrechnung 2020 und Revisionsbericht

Die Jahresrechnung 2020 und der Revisionsbericht wurden mit 168 Ja-Stimmen und einer Enthaltung genehmigt.

Traktandum 5

Verwendung Reingewinn

Der vom Vorstand beantragten Verwendung des Reingewinnes wurde mit 167 Ja-Stimmen und zwei Enthaltungen zugestimmt.

Traktandum 6

Entlastung der Verwaltung

Der Entlastung der Verwaltung wurde mit 167 Ja-Stimmen und zwei Enthaltungen zugestimmt.

Traktandum 7

Verschiedenes / Umfrage

Der Vorstand nahm an der Sitzung vom 29. Juni 2021 von den eingegangenen Bemerkungen und Anliegen Kenntnis.

Frauenfeld, 1. Juli 2021

Die Aktuarin
Sig. Margrit Walt

Der Präsident
Sig. Hansjörg Stettler

3. Jahresbericht

Bericht des Präsidenten

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Nach einer allgemeinen Übersicht durch den Präsidenten werden weitere Vorstandsmitglieder über ihre Vorstands- bzw. Ressorttätigkeit Auskunft geben. Der Bericht ist wiederum in folgende thematische Teile gegliedert: Vermietungen, Bau und Unterhalt, Kontaktpersonen, Finanzen.

Es ist leider unmöglich, den Jahresbericht zu erstellen, ohne auf die Coronasituation einzugehen. Auch im Berichtsjahr hatte die Pandemie nämlich nach wie vor prägende Auswirkungen auf die Genossenschaft und vor allem auf unsere Mieterinnen und Mieter.

Wie im Vorjahr musste die Generalversammlung vom 15. Juni 2021 abgesagt werden. Stattdessen führten wir erneut eine schriftliche Abstimmung durch. Diesmal wurden sogar noch mehr Abstimmungsbogen zurückgeschickt als im Vorjahr, nämlich 170, wovon 169 gültig waren. Das hat uns sehr gefreut und uns einmal mehr gezeigt, dass das Interesse am Wohlergehen der Genossenschaft sehr gross ist. Die Resultate der schriftlichen Abstimmung können dem Protokoll (Seiten 4 bis 5 dieses Berichtes) entnommen werden.

Nicht nur die Generalversammlung musste abgesagt werden. Auch andere traditionelle und bei den Mieterinnen und Mietern beliebte Anlässe konnten pandemiebedingt nicht oder nur im kleinen Rahmen stattfinden. Der 1. August wurde in kleinen Gruppen gefeiert. Anstelle einer Samichlausfeier gab es Glühwein im Freien mit dem gebotenen Abstand.



Das Weihnachtsessen musste ganz abgesagt werden. Weihnächtliche Stimmung kam trotzdem auf.

Der Verzicht auf solche Veranstaltungen ist auch für den Vorstand sehr bedauerlich, da die Nähe zur Mieterschaft litt und auch die Geselligkeit zu kurz kam. Positiv ist aber zu vermerken, dass es die Mieterinnen und Mieter in den einzelnen Siedlungen untereinander gut haben. Es ist unübersehbar ein Gemeinschaftsgefühl vorhanden.

Trotz Corona hat der Vorstand seine Aufgaben uneingeschränkt erledigen können. Erfreulicherweise gab es keine personellen Veränderungen. Es konnten fünf Vorstandssitzungen abgehalten werden. Wir trafen uns einmal per Zoom App und die andern Male physisch, um die Geschäfte der Genossenschaft Alterssiedlung zu regeln.

Speziell gefordert waren auch im vergangenen Jahr die Hauswartungen in allen unseren Alterssiedlungen. Sie hatten nicht nur die an die gegebenen Umstände oft angepassten Schutzkonzepte umzusetzen, sondern sich auch um die Sorgen und Nöte von Mieterinnen und Mietern zu kümmern. Die vielen positiven Rückmeldungen und die lobenden Worte sind die besten Zeichen dafür, dass die Hauswartungen in allen Siedlungen dank ihrem enormen Engagement und ihrer Hilfsbereitschaft sehr geschätzt sind und grosses Vertrauen genießen. Dafür gebührt Esther Scheidegger (AS Kesselstrasse), Markus Schüepp und Cornelia Stolz (AS Reutenen) sowie Irene Schuppli (AS Wellhauserweg) ein grosser herzlicher Dank.



Den folgenden Berichten meiner Vorstandskolleginnen und -kollegen ist zu entnehmen, welche Aufgaben in den einzelnen Bereichen angefallen sind.

Das Vermietungswesen betreut Regula Brunner umsichtig und sehr engagiert. Sie ist dafür besorgt, dass alle Wohnungen vermietet sind und bei Freiwerden einer Wohnung diese möglichst umgehend wieder besetzt wird. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist sehr gross. Das Telefon läuft bei Regula Brunner oftmals heiss und nicht selten müssen die Interessenten auf die Warteliste gesetzt werden.

Für den Bau und den Unterhalt zeichnet Martin Jenni verantwortlich. Sein Bericht zeigt eindrücklich, mit welcher grossen Herausforderungen er in allen drei Alterssiedlungen konfrontiert war und wie er diese mit seinem Geschick und seiner Erfahrung bewältigt hat.

Die Kontaktpersonen waren gefordert, erst recht in diesem schwierigen Jahr. Der folgende Bericht der beiden Kontaktpersonen Heidi Hartmann und Anita Schnellmann gibt Auskunft über ihre anspruchsvolle Aufgabe.

Finanziell gesehen war 2021 wiederum ein erfolgreiches Jahr. Die Finanzlage präsentiert sich gut und stabil. Im Detail verweise ich dazu auf die Ausführungen des Finanzchefs Hugo Menzi und die nachfolgende Jahresrechnung 2021.

Es bleibt mir, mich zu bedanken. Danken möchte ich allen, die sich in vielfältiger Art und Weise um unsere Mieterinnen und Mieter kümmern und ihnen ermöglichen, die persönliche Unabhängigkeit und Selbständigkeit zu bewahren. Speziell erwähnt seien an dieser Stelle der Verein Spitex Region Frauenfeld und der Mahlzeitendienst des Gemeinnützigen Frauenvereins Frauenfeld. Mein Dank gilt ferner weiteren Institutionen und Privaten sowie vielen hilfreichen Geistern, Mitmieterinnen und Mitmietern und Nachbarn. Schliesslich geht ein besonderer Dank an meine Vorstandskolleginnen und -kollegen für ihr grosses Engagement und die gute Zusammenarbeit.

Hansjörg Stettler



Vermietungen

Das Interesse an unseren preisgünstigen Genossenschaftswohnungen bleibt nach wie vor hoch. Entsprechend lang präsentiert sich die Anmelde-Liste von Interessierten. Dabei suchen diese in erster Linie 2½-Zimmerwohnungen, welche sich folglich auch sehr schnell neu besetzen lassen. Aber glücklicherweise konnten 2021 nach teils längerem Unterbruch auch alle kleinen Wohnungen neu vermietet werden. Im Vergleich mit den Vorjahren halten sich die Wechsel im ähnlichen Rahmen. Kurz vor dem Jahreswechsel sind einige Kündigungen eingegangen. Aufgrund der Kündigungsfrist werden diese Wechsel jedoch erst 2022 ausgewiesen; 2021 schauen wir auf folgende zurück:

Siedlung Reutenen 1
5 (Vorjahr 4)

Siedlung Reutenen 2
1 (Vorjahr 4)

Siedlung Kesselstrasse 9
3 (Vorjahr 3)

Siedlung Wellhauserweg 4
1 (Vorjahr 0)



Viel Freude bereiten die neu geschaffenen E-Mobilparkplätze in den Liegen-schaften Kesselstrasse und Reutenen 1 und 2. Seither ist es untersagt, sich mit E-Mobilen im Wohnbereich aufzuhalten. Erfreulicherweise konnten wir zudem der Anfrage nach einem Elektroautoparkplatz nachkommen. Aus all diesen Erneuerungen haben sich sehr viele Wechsel im Bereich der verschiedensten Parkplätze ergeben, mit dem schönen Nebeneffekt von einer zufriedenen Mieter-schaft.

Mir bereitet das Vermietungswesen nach wie vor grosse Freude. Ich schätze den Austausch mit den Interessierten gleichermassen wie mit unserer Mieter-schaft. Weiter berührt es mich immer wieder, wie viele Seniorinnen und Seni-oren von ihren Angehörigen oder Bekannten fürsorglich begleitet und betreut werden. Das stimmt zuversichtlich.

Regula Brunner

Bau und Unterhalt

Die Arbeit geht nicht aus. Als Bauverantwortlicher der Genossenschaft Alterssiedlung mit 136 Wohnungen in den drei Siedlungen waren 2021 viele Arbeiten zu koordinieren.

Die im Jahr 2020 angefangene grösste Aufgabe Heizungsersatz an der Kesselstrasse wurde weitergeführt. In diesem Zusammenhang sind 2021 die Fenster auf drei Seiten wärmedämmtechnisch saniert und alle Rollladenkästen nachgedämmt worden. Wir haben uns für den Erhalt der bestehenden Originalfenster mit Einbau von Zusatzdichtungen und 3-fach Verglasungen entschlossen, weil dieses System günstiger war und den Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohnungen deutlich weniger Umtriebe und Schmutz bereitet.

Weiter ist die Beleuchtung in den Kellerkorridoren und Vorplatz ebenfalls ersetzt worden und die zwei Türen beim UG-Vorplatz zum Keller und Korridor sind nach den neuen Brandschutzvorschriften ersetzt und mit einem elektrischen Antrieb ergänzt worden. Zudem standen drei Wohnungssanierungen an. Im Juni 2021 bereitete uns der Starkregen einen Wasserschaden im Lift.



Auch im Reuteneben gab es durch den Kanalisationsrückstau beim Starkregen im Juni 2021 einen Wasserschaden im Lift und Keller. In einer Neubauwohnung erfolgte Anfangs 2021 ein Wasserschaden infolge nicht abgestellter Wasserbatterie in der Küche. Im Altbau sind drei Wohnungen renoviert worden und auch im Neubau mussten an einer Einheit infolge Umzugs einige Arbeiten erledigt werden.

Am Wellhauserweg konnten im Mai und Juni in drei Wohnungen die noch ausstehenden Renovationsarbeiten der Dachnachdämmung erledigt werden, welche aufgrund der allgemeinen Coronasituation mehrmals verschoben werden mussten. Dank einer frei gewordenen Wohnung konnten unsere Mieterinnen jeweils für kurze Zeit in die leeren Einheiten umziehen.

Ich danke allen Mieterinnen und Mietern für das Verständnis für die Unannehmlichkeiten bei den Bauarbeiten und für die sehr geschätzte Kooperation und Mithilfe. Unsere Hauswarte bieten mir bei solchen teilweise sehr komplexen Koordinationen mit Terminverschiebungen grosse Hilfe. Dafür möchte ich mich ganz herzlich bedanken.

Martin Jenni

Kontaktperson Siedlungen Reuteneben 1 und Reuteneben 2

Im Jahr 2021 wurde es nicht ruhiger in Bezug auf die Coronasituation in der Schweiz und weltweit. Trotzdem verlief das Jahr in den Siedlungen insgesamt ruhig und ohne grosse «Auseinandersetzungen».

Im Gespräch mit der Hauswartung um Markus Schüepp und Cornelia Stolz wurde die eine oder andere Situation beleuchtet, besprochen und nach akzeptablen Lösungen gesucht, die mehrheitlich auch erfolgreich umgesetzt werden konnten. Ein grosses Thema war dabei, dass der Wunsch nach Aktivitäten da ist, diese aber immer wieder zurückgestellt werden mussten, um die Mieterschaft zu schützen und natürlich auch auf Grund der Auflagen vom BAG.

Wie zu erwarten war, stand der gesamten Mieterschaft ein weiteres Jahr ohne Weihnachtsessen und ohne Geselligkeit im gemütlichen Rahmen bevor. Umso erfreuter zeigte sich die Mieterschaft über die Chlaussäckli, die bei einem Grillplausch im Freien verteilt wurden. Ebenso ist es dem Vorstand gelungen, da und dort ein Lächeln auf die Gesichter zu zaubern, als es zu Weihnachten noch Essig & Öl als kleines Dankeschön für das ausgefallene Weihnachtsessen gab.

An dieser Stelle bedanke ich mich herzlich bei der Mieterschaft für Ihr Wohlwollen, für die Pflege der Gemeinschaft und die Zuversicht, dass sich die Zeiten ändern, wenn man geduldig ist.

Anita Schnellmann





Kontaktperson Siedlungen Kesselstrasse und Wellhauserweg

Auch im Jahr 2021 konnten wegen der Pandemie nur wenige gemeinsame Aktivitäten in den Siedlungen stattfinden. Aber die Hauswartinnen versuchten immer wieder Wege zu finden, den Alltag der Mieterinnen und Mieter zu verschönern, z.B. mit Dekorationen im Eingangsbereich u.a.m. Zum üblichen Arbeitsalltag galt es auch, weiterhin die Hygiene- und Desinfektionsmassnahmen fortzuführen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter.

In der Siedlung Kesselstrasse mit insgesamt 43 Ein- und Zweizimmer-Wohnungen hatte die Hauswartin, Esther Scheidegger, eine besonders strenge Zeit im zweiten Halbjahr. Die neuen Fenster und alle übrigen Massnahmen zur Verbesserung der Energie-Bilanz brauchten viel Organisation und Koordination zwischen der Mieterschaft und den jeweiligen Handwerkern. Durch die gute Zusammenarbeit aller Beteiligten und der langjährigen Erfahrung der Hauswartin verlief die einschneidende Renovation ohne grosse Probleme – vielen Dank an alle!



In der Siedlung Wellhauserweg mit acht 2½-Zimmerwohnungen konnte auf Anregung der Hauswartin, Irene Schuppli, beim Eingang ein kleiner Treffpunkt eingerichtet werden; da diese Siedlung keinen Gemeinschaftsraum hat, wird diese Möglichkeit im Sommerhalbjahr rege genutzt. Zudem wurde im Sommer die aufgeschobene Dachsanierung in den letzten drei Wohnungen noch nachgeholt. Durch den Leerstand einer Wohnung konnte die betroffene Mieterin jeweils für zwei Wochen in diese Wohnung umziehen, was das Vorhaben erleichterte – auch hier ein Dankeschön an alle Betroffenen.

Für ihren grossen Einsatz und die stets konstruktive Zusammenarbeit möchte ich beiden Hauswartinnen herzlich danken.

Heidi Hartmann



Finanzen

Die Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld kann auf ein weiteres erfolgreiches Jahr zurückblicken. Die Mieteinnahmen sind mit Fr. 1'503'000 exakt auf Vorjahreshöhe.

Der Personalaufwand liegt leicht über Vorjahr, da unsere Hauswarte coronabedingt und vor allem auf Grund der umfangreichen Renovationsarbeiten zusätzliche Leistungen erbringen mussten. Ihnen gebührt unser Dank.

Die energietechnische Sanierung der Siedlung Kesselstrasse führte zu einem deutlichen Anstieg der Unterhaltskosten, wobei zusätzlich Aufwendungen von Fr. 350'000 dem Erneuerungsfonds belastet wurden.

Entgegen den Vorjahren wurde auf Zusatzabschreibungen verzichtet. Die Abschreibungen und Rückstellungen betragen Fr. 444'000 (Vorjahr Fr. 548'000).

Die Spenden (Fr. 7'000) wurden wiederum dem im Jahr 2018 geschaffenen Solidaritätsfonds zugewiesen. Dieser steht neu mit Fr. 22'000 zu Buch.

Per Saldo resultiert ein Gewinn von Fr. 22'590 (Vorjahr infolge ausserordentlicher Erträge Fr. 62'065).

Die verzinslichen langfristigen Verbindlichkeiten wurden um Fr. 540'000 auf Fr. 11'340'000 reduziert.

Obwohl wir einige neue Genossenschafter und Genossenschafterinnen begrüsen konnten, hat das Genossenschaftskapital als Folge von zum Teil hohen Rückzahlungen um Fr. 143'000 auf Fr. 1'411'300 abgenommen.

Insgesamt ist die Finanzlage gut und stabil und die Genossenschaft kann ihre Verpflichtungen und Unterhaltsleistungen jederzeit erfüllen. Die Werterhaltung unserer Liegenschaften ist gewährleistet.

Hugo Menzi

Die Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld auf einen Blick

Gegründet wurde die Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld 1963. Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral und erstrebt keinen Gewinn. Sie bezweckt, in gemeinnütziger Weise älteren Einwohnerinnen und Einwohnern von Frauenfeld preiswerte Kleinwohnungen zu verschaffen. Sie ist steuerbefreit.

Anzahl Wohnungen	Kesselstrasse	Reutenen 1	Reutenen 2	Wellhauserweg
1 Zimmer	24	20	–	–
2 Zimmer	19	18	–	–
2 1/2 Zimmer	–	–	42	8
3 1/2 Zimmer	–	–	4	–
4 Zimmer	1	–	–	–
Total	44	38	46	8

	2021	2020
Bilanzsumme CHF	16'128'000	16'872'000
Umlaufvermögen	191'000	773'000
Anlagevermögen	15'937'000	16'099'000
Fremdkapital	12'921'000	13'523'000
Eigenkapital	3'207'000	3'348'000
Gebäudversicherungswert	26'966'000	26'966'000
Mieteinnahmen	1'233'000	1'233'000
Unterhalt	522'000	426'000
Abschreibungen und Rückstellungen	444'000	548'000
Gewinn	22'000	62'000
Ausschüttung an Genossenschafter	21'170	21'760
Anzahl Genossenschafter	371	379
Eintritte	6	3
Austritte	14	14

4. Jahresrechnung 2021 und Revisionsbericht

Bilanz

Aktiven	2021		2020	
	CHF	%	CHF	%
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	179'945.45	1.1	766'930.93	4.8
Aktive Rechnungsabgrenzungen	10'910.15	0.1	6'809.45	0.0
Total Umlaufvermögen	190'855.60	1.2	773'740.38	4.8
Anlagevermögen				
Liegenschaft Reutenen 1	1'487'000.00		1'502'000.00	
Liegenschaft Reutenen 2	11'173'000.00		11'286'000.00	
Liegenschaft Kesselstrasse	2'353'000.00		2'377'000.00	
Liegenschaft Wellhauserweg	924'000.00		934'000.00	
Immobilie Sachanlagen	<u>15'937'000.00</u>	98.8	<u>16'099'000.00</u>	99.8
Total Anlagevermögen	15'937'000.00	98.8	16'099'000.00	99.8
Total Aktiven	16'127'855.60	100.0	16'872'740.38	104.6

Bilanz

Passiven	2021		2020	
	CHF	%	CHF	%
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	315'541.90		218'420.40	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	315'541.90	2.0	218'420.40	1.4
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschäftern	14'078.23		14'224.46	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	14'078.23	0.1	14'224.46	0.1
Passive Rechnungsabgr. kurzfr. Rückstellungen	201'485.00	1.2	300'175.05	1.9
Total kurzfristiges Fremdkapital	531'105.13	3.3	432'819.91	3.3
Langfristiges Fremdkapital				
Bankverbindlichkeiten	11'340'000.00		11'880'000.00	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	11'340'000.00	70.3	11'880'000.00	73.7
Erneuerungsfonds	1'028'000.00	6.4	1'096'000.00	6.8
Solidaritätsfonds	22'000.00		15'000.00	
Total Rückstellungen	1'050'000.00		1'111'000.00	
Total langfristiges Fremdkapital	12'390'000.00	76.8	12'991'000.00	80.6
Total Fremdkapital	12'921'105.13	80.1	13'523'819.91	83.9
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital	1'411'300.00	8.8	1'554'300.00	9.6
Gesetzliche Gewinnreserve	159'000.00	2.3	155'000.00	2.3
Freie Reserve	1'412'471.55	9.5	1'412'471.55	9.5
Gewinnvortrag	201'388.72		165'083.02	
Jahresergebnis	22'590.20		62'065.90	
Bilanzgewinn	223'978.92	1.4	227'148.92	1.4
Total Eigenkapital	3'206'750.47	19.9	3'348'920.47	20.8
Total Passiven	16'127'855.60	100.0	16'872'740.38	104.6

Erfolgsrechnung

Anhang

Erfolgsrechnung	2021		2020	
	CHF	%	CHF	%
Mietzinserträge	1'233'505.50		1'233'292.00	
Nebenkostenbeiträge	269'204.00		269'868.00	
Betrieblicher Ertrag	1'502'709.50	100.0	1'503'160.00	100.0
Personalaufwand	-141'902.15		-129'485.65	
Unterhalt, Renovationen	-522'588.95		-426'662.75	
Sachversicherungen	-17'912.75		-17'291.05	
Strom, Wasser, Heizung, Gebühren Stafag	-160'266.70		-147'021.50	
Verwaltungsaufwand	-41'180.20		-36'195.50	
Übriger betrieblicher Aufwand	-883'850.75	-58.8	-756'656.45	-50.3
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)	618'858.75	41.2	746'503.55	49.7
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	-162'000.00	-10.8	-266'000.00	-17.7
Einlagen Erneuerungsfonds	-282'000.00	-18.9	-282'000.00	-18.9
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	174'858.75	11.6	198'503.55	13.2
Finanzaufwand	-152'733.35	-10.2	-168'626.40	-11.2
Finanzertrag	-	-	-	-
Betriebliches Ergebnis	22'125.40	1.5	29'877.15	2.0
Spenden, Beiträge, periodenfremde Erträge	7'464.80	0.5	37'188.75	2.5
Einlage Solidaritätsfonds	-7'000.00	0.7	-5'000.00	0.7
Jahresergebnis	22'590.20	1.5	62'065.90	4.1

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.

	2021	2020
	CHF	CHF

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Firma, Rechtsform und Sitz des Unternehmens

Genossenschaft Alterssiedlung, 8500 Frauenfeld

Gesamtbetrag netto Auflösung stiller Reserven

keine

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

Bilanzwert Liegenschaften	15'937'000	16'099'000
Grundpfandrechte total CHF 17 Mio., beansprucht	11'340'000	11'880'000

Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

keine

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

keine

Immobilien Sachanlagen

Die ordentlichen Abschreibungen betragen 1 % des Restwertes. 2020 wurde auf dem Neubau Reutenen 2 eine zusätzliche Sonderabschreibung von Fr. 100'000 verbucht.

Bankverbindlichkeiten

Festhypothek, 1.5 %, fällig 30.6.2026	9'140'000	9'380'000
Fester Vorschuss, kurzfristig	2'200'000	2'500'000
	<u>11'340'000</u>	<u>11'880'000</u>

Erneuerungsfonds

Eine durch den Vorstand veranlasste Ueberprüfung des Erneuerungsbedarfs hat ergeben, dass in den nächsten 10 bis 15 Jahren beträchtliche Aufwendungen für die Werterhaltung erforderlich sind. In Anlehnung an eine Vorschrift der Stadt Zürich für gemeinnützige Wohnbauträger werden deshalb jährlich 1 % des Gebäude-Versicherungswertes dem Erneuerungsfonds zugewiesen. Im Gegenzug werden künftig werterhaltende Erneuerungen, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen, dem Erneuerungsfonds belastet.

Details Erneuerungsfonds

	Kesselstrasse	Reutenen 1	Reutenen 2	Wellhauserweg	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand 01.01.2021	344'000	326'000	390'000	36'000	1'096'000
Einlagen 2021	73'000	67'000	130'000	12'000	282'000
Bezug 2021	-350'000	-	-	-	-350'000
Stand 31.12.2021	67'000	393'000	520'000	48'000	1'028'000

Solidaritätsfonds

Der Vorstand hat die Schaffung eines Solidaritätsfonds beschlossen. Damit sollen Bewohnerinnen und Bewohner in nicht selbst verschuldeten Notlagen unterstützt werden und das soziale und kulturelle Leben innerhalb der Siedlungen gefördert werden. Im Berichtsjahr wurde eine Spende von Fr. 7'000 eingelegt. Bezüge erfolgten keine. Der Bestand beträgt per 31.12.2021 Fr. 22'000.

5. Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

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

	2021	2020
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	201'388.72	165'083.02
Jahresergebnis	22'590.20	62'065.90
Bilanzgewinn	223'978.92	227'148.92
Dividende 1,5 (1,4) % Brutto	21'169.50	21'760.20
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserve	2'000.00	4'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	200'809.42	201'388.72



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 für das am 31. Dezember 2021 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 Verteilung des Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Fecker Treuhand & Revision GmbH
Felben-Wellhausen, 23. März 2022

Alois Fecker
zugelassener Revisionsexperte

Beilage: Jahresrechnung und Antrag über die Verteilung des Reinertrages

Werben Sie neue Genosschafterinnen und Genosschafter für die Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld

Unsere Genossenschaft besteht seit dem Jahr 1963. Seit der Gründung hat sie 136 Wohnungen erstellt, und vermietet diese an Seniorinnen und Senioren zu günstigen Konditionen. Zuwendungen an die Genossenschaft sind steuerlich abzugsfähig. Die Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld ist steuerbefreit.

Damit wir die Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld in den nächsten Jahren erfolgreich betreiben können, benötigen wir neues Genossenschaftskapital.

Werben Sie in Ihrem persönlichen Umfeld neue Mitglieder für unsere Genossenschaft. Der Mindestkapitalbetrag nach Statuten beträgt Fr. 500.–.

Auf der nebenstehenden Seite finden Sie eine entsprechende Beitrittserklärung mit Zeichnungsschein. Selbstverständlich können Sie uns die Namen der interessierten Personen auch schriftlich melden. Weitere Informationen inklusive Zeichnungsschein, finden Sie auf unserer Webseite

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

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Adresse	PLZ, Ort
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ort, Datum	Unterschrift

Weitere Schritte:

1. Nach Erhalt Ihrer Beitrittserklärung werden wir im Vorstand Ihre Aufnahme als Genosschafterin oder Genosschafter 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 ältere Menschen zur Verfügung stellt.

Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld
Der Vorstand

Bitte senden Sie die vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Beitrittserklärung an:

Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld,
c/o Hansjörg Stettler, Wielsteinstrasse 34, 8500 Frauenfeld

Vorstand im Berichtsjahr

Präsident: Hansjörg Stettler

Bauwesen/Vizepräsident: Martin Jenni

Vermietung: Regula Brunner

Kontaktperson Reuteneben 1 und 2: Anita Schnellmann

Kontaktperson Kesselstrasse und Wellhauserweg: Heidi Hartmann

Finanzen: Hugo Menzi

Aktuarin: Margrit Walt

Vom Stadtrat delegiert: Urban Kaiser

Korrespondenzadresse

Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld

c/o Hansjörg Stettler

Wielsteinstrasse 34

8500 Frauenfeld

E-Mail: info@alterssiedlung-frauenfeld.ch

Webseite

www.alterssiedlung-frauenfeld.ch