

*Alters- und  
Wohngenossenschaft*



**LOGISCASA**

**JAHRES  
BERICHT  
2015**

Verwaltungsrat

Hansruedi Laich, Trogen, Präsident

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

Revisionsstelle

FEY Audit & Consulting AG, Mörschwil



Domizil, Geschäftsstelle und Mietverwaltung

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

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

## Bericht des Präsidenten des Verwaltungsrates

Günstiger Wohnraum ist nach wie vor gesucht! Es ist darum nicht verwunderlich, dass wir mit unseren 57 Wohnungen nur drei Mieterwechsel zu verzeichnen hatten. Dies führte lediglich zu knapp 3'000 Franken Ausfällen wegen Neuvermietung, geringen Unterhaltsarbeiten und zu einem wiederum erfolgreichen Jahresergebnis.

Im Flurgarten (Flurhofstrasse 7) hatten wir einen Mieterwechsel, was zu einem Badumbau führte. Anstelle einer Badewanne wurde eine grosszügige Dusche eingebaut. Daneben wurden alle Wärme-Zähler ersetzt und die Fassade saniert (Dilatations-/Balkonfugen ersetzt). Im Linsebüelguet (Krüsistrasse 4 + 6) hatten wir zwei Mieterwechsel. Nachdem wir in den letzten Jahren diverse Verbesserungsarbeiten vornehmen mussten, beschränkten sich die Unterhaltsarbeiten auf die Reinigung der Fallstränge. Die entsprechenden Arbeiten wurden von unserer Geschäftsführerin Daniela Weber Conrad professionell abgewickelt. Es ist uns ein grosses Anliegen, dass sich unsere Liegenschaften in sehr gutem Zustand befinden. Dies schützt vor Überraschungen und erleichtert die Vermietung.

Wie in den letzten Geschäftsberichten erwähnt, möchten wir unseren Wohnungsbestand von 57 gelegentlich erhöhen. Ein gesundes Wachstum ist sinnvoll. Die Planung eines Neubaus auf einem Baurechts-Grundstück der Kirchgemeinde Straubenzell St. Gallen konnte 2015 erfolgreich fortgeführt werden. Den mit fünf Architekturbüros durchgeführten Testwettbewerb gewann das Architekturbüro Oestreich und Schmid GmbH in St. Gallen. Die Verhandlungen mit der Kirchgemeinde betreffend dem Baurechts-Vertrag sind derzeit am Laufen. Eine a.o. Kirchgemeindeversammlung soll im Herbst 2016 den Vertrag gutheissen. Anschliessend kann das Baugesuch erarbeitet werden. Die Baueingabe erfolgt gemäss unserer derzeitigen Planung 2017. Die Kosten für sämtliche Vorarbeiten dürften sich auf ca. eine halbe Million Franken belaufen. Bis Ende 2015 sind Kosten von rund 116'000 Franken angefallen.

Die Vorbereitungsarbeiten werden vom Präsidenten und der Geschäftsführerin wahrgenommen. Regelmässig wird der Verwaltungsrat über den Fortschritt der Arbeiten orientiert. Dies führte im Verwaltungsrat zu mehr Aufwand. An drei Sitzungen wurden entsprechende Anträge diskutiert und das weitere Vorgehen bestimmt.

Unser Ziel, langfristig günstigen Wohnraum anbieten zu können, müssen wir weiterverfolgen und ausweiten. Für uns wäre es darum positiv, wenn wir unser Wohnungsangebot im Westen der Stadt mit 30 - 40 neuen 2 ½ und 3 ½ Zimmer-Wohnungen ausweiten könnten.

Trotz den erwähnten Renovationsarbeiten konnten wir die steuerlich möglichen Abschreibungen der Liegenschaften mit 208'000 Franken vornehmen.

Die Darlehen von Mietern und Interessenten haben 2015 um rund 30'000 Franken abgenommen. Wir wissen das Vertrauen sehr zu schätzen, dass uns Darlehen gewährt werden, andererseits vergüten wir dafür einen attraktiven Zins und das Risiko ist überschaubar.

Das derzeitige Zinsenumfeld stärkt unsere Zukunft auch in finanzieller Hinsicht, können doch auslaufende Verbindlichkeiten bei den Banken und der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) langfristig zu vorteilhaften Konditionen verlängert werden. Erfreulicherweise ist darum der Aufwand für Fremdkapitalzinsen in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken. Die höheren liquiden Mittel sind auf ein neues EGW-Darlehen von 300'000 Franken zurückzuführen. Diese Mittel benötigen wir für die Planungskosten des Neubauprojektes im Westen der Stadt. Die Fremdverschuldung hat um rund 120'000 Franken zugenommen.

Ich danke dem Bürgerspital und dem Spitexstandort Linsebüelguet für die gute Zusammenarbeit. Ebenfalls gedankt sei den Verantwortlichen der Kirchgemeinde Straubenzell. Den Mieterinnen und Mietern wünsche ich weiterhin viel Freude in unseren Liegenschaften.

# Bilanz

<b>Aktiven</b>	<b>Laufjahr 2015</b>	<b>Vorjahr 2014</b>
Flüssige Mittel	352'846.40	99'348.12
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (ggü Mietern/Beteiligte)	36'452.73	55'762.29
Übrige kurzfristige Forderungen	70.30	70.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	2'352.80	14'426.20
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>391'722.23</b>	<b>169'606.61</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>15'000.00</b>	<b>15'000.00</b>
Anlagewert: Stockwerkeigentum Flurhofstrasse 7, St. Gallen	4'900'419.10	4'900'419.10
Wertberichtigung: Stockwerkeigentum Flurhofstrasse 7, St. Gallen	-1'196'419.10	-1'120'419.10
Nettowert: Stockwerkeigentum Flurhofstrasse 7, St. Gallen	3'704'000.00	3'780'000.00
Anlagewert: Krüsisstrasse 4+6, St. Gallen	7'421'025.15	7'421'025.15
Wertberichtigung Krüsisstrasse 4+6, St. Gallen	-1'306'025.15	-1'164'025.15
Nettowert: Krüsisstrasse 4+6, St. Gallen	6'115'000.00	6'257'000.00
Immobilien in Bau: Bruggen Wettbewerb	116'120.95	4'914.00
<b>Sachanlagen</b>	<b>9'935'120.95</b>	<b>10'041'914.00</b>
Emissionskosten EGW	31'465.00	21'570.00
<b>Immaterielle Werte</b>	<b>31'465.00</b>	<b>21'570.00</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>9'981'585.95</b>	<b>10'078'484.00</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>10'373'308.18</b>	<b>10'248'090.61</b>
<b>Passiven</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ggü Dritten)	22'065.80	102'474.85
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (Baukredit, Hypotheken, EGW)	-	1'000'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8'156.85	8'229.44
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietervorauszahlung	147'315.42	146'047.16
<b>kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>177'538.07</b>	<b>1'256'751.45</b>
Hypotheken Fest (Fällig > 1 Jahr)	1'000'000.00	1'000'000.00
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	6'800'000.00	5'500'000.00
Darlehen Genossenschafter grundpfandgesichert	240'000.00	250'000.00
Darlehen wbg schweiz Krüsisstrasse 4+6, St. Gallen	421'875.00	478'125.00
Darlehen von Mietern	733'400.00	798'400.00
Darlehen von Dritten	376'414.60	344'335.70
<b>Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>9'571'689.60</b>	<b>8'370'860.70</b>
Age Stiftung Investitionsbeitrag	400'000.00	400'000.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>9'971'689.60</b>	<b>8'770'860.70</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>10'149'227.67</b>	<b>10'027'612.15</b>
Anteilscheinkapital	40'000.00	40'000.00
Gesetzliche Kapitalreserve - Reserve aus Kapitaleinlage	150'000.00	150'000.00
Gesetzliche Gewinnreserve	22'000.00	20'000.00
Gewinnvortrag	8'478.46	7'087.39
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>220'478.46</b>	<b>217'087.39</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>3'602.05</b>	<b>3'391.07</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>10'373'308.18</b>	<b>10'248'090.61</b>

# Erfolgsrechnung

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>Laufjahr 2015</b>	<b>Vorjahr 2014</b>
Mietertrag	743'418.00	741'823.00
Mietzinsverluste/Leerstände	-2'769.60	-7'839.50
<b>Liegenschaftsertrag (Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen)</b>	<b>740'648.40</b>	<b>733'983.50</b>
Liegenschaftsunterhalt	131'608.73	164'909.37
Parkplatzmiete „1904“ Krüsisstrasse 4+6	13'500.00	13'500.00
Versicherungen	4'572.50	4'572.50
Liegenschaftsteuer	6'932.70	6'932.70
Verwaltungskosten	33'143.50	33'056.60
übriger Liegenschaftenaufwand	94.95	104.55
<b>Direkter Liegenschaftsaufwand (Aufwand für Material, Waren und Dienstleistungen)</b>	<b>189'852.38</b>	<b>223'075.72</b>
<b>Liegenschaftserfolg</b>	<b>550'796.02</b>	<b>510'907.78</b>
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	76'031.95	74'396.25
<b>Verwaltungsaufwand (übriger betrieblicher Aufwand)</b>	<b>76'031.95</b>	<b>74'396.25</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	218'000.00	168'000.00
<b>Abschreibungen</b>	<b>218'000.00</b>	<b>168'000.00</b>
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>256'764.07</b>	<b>268'511.53</b>
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	190'623.65	226'705.36
Baurechtszinsen	62'326.00	62'326.00
<b>Finanzaufwand</b>	<b>252'949.65</b>	<b>289'031.36</b>
Finanz-, Wertschriften- u. Beteiligungsertrag	202.83	241.15
<b>Finanzertrag</b>	<b>202.83</b>	<b>241.15</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4'017.25</b>	<b>-20'278.68</b>
a.o. Ertrag	2'379.85	24'359.70
Direkte Steuern	2'795.05	689.95
<b>Jahresgewinn</b>	<b>3'602.05</b>	<b>3'391.07</b>

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

Seit Gründung der Genossenschaft im Jahre 1996 keine Verzinsung

**Genossenschafter**

Ortsbürgergemeinde St. Gallen, St. Gallen

Diagnose Krebs – Stiftung für krebserkrankte Menschen, St. Gallen

Stadt St. Gallen, St. Gallen

Stiftung Solinvest, Zürich

Die Genossenschafter haben keine persönliche Haftung und keine Nachschusspflicht.

**Darlehen von Genossenschaftern, Mietern und Dritten**

4 Darlehen von Genossenschaftern, insgesamt CHF 240'000.00

33 Darlehen von Mietern, insgesamt CHF 733'400.00

14 Darlehen von Dritten, insgesamt CHF 376'414.60

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

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

# Anhang

**Anhang der Jahresrechnung 2015 (Art. 959c OR)**

**1 Erstmalige Anwendung des neuen Rechnungslegungsrechts**

Die Umstellung auf das neue Rechnungslegungsrecht (32. Titel des Schweizerischen Obligationenrechts) ist auf den Abschluss per 31.12.2015 erfolgt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurde das Vorjahr ebenfalls angepasst. Die Anpassungen erfolgten ausschliesslich im Bereich der Darstellung (keine Anpassung in der Bewertung).

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

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

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

Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt: **2015** nicht über 10 **2014** nicht über 10

**4 Verpfändete oder abgetretene (verwendete)**

<b>Aktiven oder Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Immobilien Anlagewert	9'819'000.00	10'037'000.00
Total Grundpfandtitel	10'685'000.00	10'655'000.00
Davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	1'085'000.00	1'355'000.00
Hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	9'600'000.00	9'300'000.00
Beanspruchte Kredite	8'341'875.00	8'098'125.00

**5 A.o. Ertrag**

Zinsen auf Darlehen, die vor 10 und mehr Jahren zur Auszahlung fällig gewesen wären, aufgrund mangelhafter oder fehlender Adressen/Bankverbindungen jedoch nicht ausbezahlt werden konnten, wurden bis Ende 2015 als Kreditoren geführt. 2015 sind sie über den a.o. Ertrag ausgebucht worden.

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



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

---

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Logiscasa Alters- und Wohngenossenschaft, St. Gallen, für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Mörschwil, 12. Mai 2016

*FEY AUDIT & CONSULTING AG*

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

Zugelassener Revisionsexperte

 Mitglied von EXPERTSuisse

Beilagen

- Jahresrechnung 2015 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

