

*Alters- und
Wohngenossenschaft*

LOGISCASA

**JAHRES
BERICHT
2016**

Verwaltungsrat

Hansruedi Laich, Trogen, Präsident

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

Geschäftsführerin

Daniela Weber Conrad, Wolfhalden

Revisionsstelle

FEY Audit & Consulting AG, Mörschwil



Domizil, Geschäftsstelle und Mietverwaltung

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

info@weber-verwaltungen.ch

Bericht des Präsidenten des Verwaltungsrates

Unsere Strategie, langfristig günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, hat sich bewährt. Mit unseren 57 Wohnungen hatten wir im Jahre 2016 nur vier Mieterwechsel zu verzeichnen. Dies führte wie im Vorjahr zu lediglich knapp 3'000 Franken Ausfällen wegen Neuvermietung und geringen Unterhaltsarbeiten. Unser Jahresergebnis ist ausgezeichnet, da gegenüber den Vorjahren in unseren Liegenschaften keine grösseren Renovationsarbeiten anfielen und sich der Zinsaufwand für unsere Hypotheken weiter reduzierte.

Im Flurgarten (Flurhofstrasse 7) hatten wir lediglich einen Mieterwechsel, was zu einem Badumbau führte. Anstelle einer Badewanne wurde eine grosszügige Dusche eingebaut. Weitere Renovationen standen in dieser Liegenschaft nicht an.

Im Linsebüelguet (Krüsistrasse 4 + 6) hatten wir drei Mieterwechsel. Nachdem wir in den letzten Jahren diverse Verbesserungsarbeiten vornehmen mussten, fielen dieses Jahr keine weiteren Unterhaltsarbeiten an.

Wie in den letzten Geschäftsberichten erwähnt, möchten wir unseren Wohnungsbestand erhöhen. Ein gesundes Wachstum ist für unsere Genossenschaft wichtig. Die Planung eines Neubaus auf einem Baurechts-Grundstück der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Straubenzell an der Alpsteinstrasse in St. Gallen konnte erfolgreich fortgesetzt werden. Ein entsprechender Baurechtsvertrag wurde in der Zwischenzeit unterzeichnet. Mit „Broggepark“ haben wir bereits einen Namen für die neue Überbauung ausgewählt.

Für die Planung und Umsetzung unseres Bauvorhabens wollen wir zusammen mit den Fachleuten Christian Peter von der Firma PPM Projektmanagement AG in St. Gallen und Markus Schmid vom Architekturbüro Oestreich und Schmid GmbH in St. Gallen die Planung vorantreiben und wenn möglich 2017 ein Baugesuch einreichen. In den beiden fünfstöckigen Gebäuden sind 36 2 ½ und 3 ½ Wohnungen vorgesehen. Bei der Planung müssen auch die Interessen mit den künftigen Mietern der Parterre-Räumlichkeiten (Kirchgemeinde Straubenzell und Verein „Dreischiibe“) berücksichtigt werden. Es ist erfreulich, dass mit diesen beiden Partnern bereits eine Basis für eine erfolgreiche gemeinsame Zukunft im „Broggepark“ gelegt werden konnte.

Die Kosten für die gesamten Vorarbeiten können wir aus eigenen Mitteln finanzieren. Auf diese ist unser Risiko bis zur Eingabe des Baugesuches beschränkt, falls wir wider Erwarten kein baubewilligungsfähiges Projekt bekommen sollten. In diesem Falle würde auch der Baurechtsvertrag hinfällig. Es war dem Verwaltungsrat wichtig, unser finanzielles Risiko im Voraus zu begrenzen.

Der Verwaltungsrat wird durch den Präsidenten und die Geschäftsführerin in der Baukommission die Interessen unserer Genossenschaft aktiv vertreten. Regelmässig wird der gesamte Verwaltungsrat über den Fortschritt der Arbeiten orientiert. Dies führte im Verwaltungsrat zu deutlich mehr Aufwand und Arbeit. An vier Sitzungen wurden entsprechende Anträge diskutiert und das weitere Vorgehen bestimmt. Die Zusammenarbeit im Verwaltungsrat und mit der Geschäftsführerin Daniela Weber Conrad verläuft sehr gut.

Die privaten Darlehen von Mietern und Interessenten haben 2016 um rund 20'000 Franken zugenommen. Wir wissen das Vertrauen sehr zu schätzen, dass uns Darlehen gewährt werden, andererseits vergüten wir einen attraktiven Zins und das Risiko ist überschaubar.

Das derzeitige Zinsenumfeld stärkt unsere Zukunft auch in finanzieller Hinsicht von Jahr zu Jahr, 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 und wird in den nächsten zwei Jahren weiter sinken.

Diese positive Entwicklung führte zu einer Erhöhung der Abschreibungen und der liquiden Mittel, die für das geplante Bauvorhaben reserviert sind.

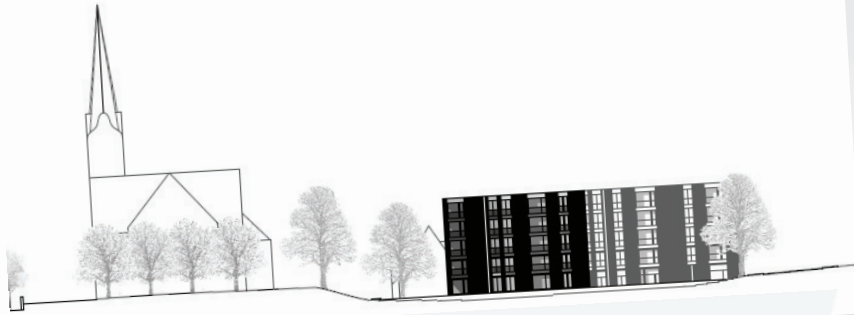
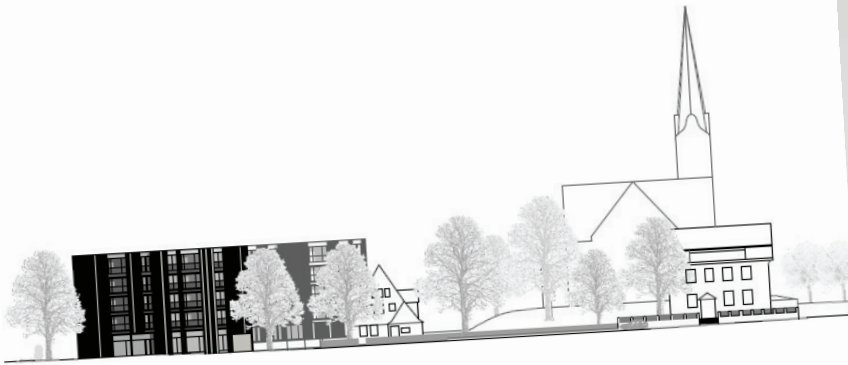
Ich danke dem Bürgerspital und dem Spitex-Standort im Linsebüelguet für die gute Zusammenarbeit. Ebenfalls gedankt sei den Verantwortlichen der Kirchgemeinde Straubenzell für die gemeinsamen Bestrebungen zum Wohle einer neuen Überbauung. Den Mieterinnen und Mietern wünsche ich weiterhin viel Freude in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

Hansruedi Laich, Präsident



Bruggen – Alpsteinstrasse, Fürstenlandstrasse, Friedhofstrasse

Wohnüberbauung



Wo

Der
Lebe
ersch
Berat
inter

Woh

Anzah

24

12

* ver

Bau
Bezu
Arch
Bau

Wohnüberbauung „Broggepark“

„Broggepark“ ist eine Wohnbausiedlung mit einem zeitgemäsem, begleitetem Wohnangebot für Menschen in der dritten und vierten Lebensphase. Dabei will der „Broggepark“ mehr sein, als nur eine normale Wohnbausiedlung. Helle, praktische Wohnungen zu einem erschwinglichen Mietzins, mit Möglichkeiten zur Begegnung im integrierten öffentlichen Café und in der schönen Parkanlage, Begleit- und Serviceangebote für persönliche Angelegenheiten sowie Serviceleistungen für den Wohnalltag, schaffen einen attraktiven und aktiven Lebensraum.

Wohnungen: total: 36, verfügbar 36*

Wohnungstyp	Zimmer	NF m ²	Mietzins CHF
	2½	55 - 61	auf Anfrage
	3½	76 - 78	auf Anfrage

Verfügbare Einheiten

Beginn: ca. April 2018

Bezugsstermin: ca. Juli 2020

Architektur: Oestreich + Schmid GmbH, Schillerstrasse 9, 9000 St.Gallen

Wohngenossenschaft: Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa, c/o Weber Verwaltungen AG, Jacques-Michel. Conrad, Postfach 624, 9004 St.Gallen

Kontakt

Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa

c/o Weber Verwaltungen AG

Jacques-Michel Conrad

Postfach 624

9004 St.Gallen

T 071 226 46 60

F 071 226 46 61

jm.conrad@weber-verwaltungen.ch

Bilanz

Aktiven	Laufjahr 2016	Vorjahr 2015
Flüssige Mittel	615'081.16	352'846.40
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (ggü Mietern/Beteiligte)	79'028.71	36'452.73
Übrige kurzfristige Forderungen	133.30	70.30
Aktive Rechnungsabgrenzung	4'026.65	2'352.80
Umlaufvermögen	698'269.82	391'722.23
Finanzanlagen	18'000.00	15'000.00
Anlagewert: Stockwerkeigentum Flurhofstrasse 7, St. Gallen	4'900'419.10	4'900'419.10
Wertberichtigung Stockwerkeigentum Flurhofstrasse 7, St. Gallen	-1'270'419.10	-1'196'419.10
Nettowert: Stockwerkeigentum Flurhofstrasse 7, St. Gallen	3'630'000.00	3'704'000.00
Anlagewert: Krüsistrasse 4+6, St. Gallen	7'443'340.85	7'443'340.85
Wertberichtigung Krüsistrasse 4+6, St. Gallen	-1'473'340.85	-1'328'340.85
Nettowert: Krüsistrasse 4+6, St. Gallen	5'970'000.00	6'115'000.00
Immobilien in Bau: Bruggen Wettbewerb	58'000.00	116'120.95
Sachanlagen	9'658'000.00	9'935'120.95
Emissionskosten EGW	37'260.00	31'465.00
Immaterielle Werte	37'260.00	31'465.00
Anlagevermögen	9'713'260.00	9'981'585.95
Total Aktiven	10'411'529.82	10'373'308.18
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ggü Dritten)	12'095.00	22'065.80
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (Baukredit, Hypotheken, EGW)	-	-
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7'708.65	8'156.85
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietervorauszahlung	223'700.97	147'315.42
kurzfristiges Fremdkapital	243'504.62	177'538.07
Hypotheken Fest (Fällig > 1 Jahr)	1'000'000.00	1'000'000.00
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	6'800'000.00	6'800'000.00
Darlehen Genossenschaftler grundpfandgesichert	230'000.00	240'000.00
Darlehen wbg schweiz Krüsistrasse 4+6, St. Gallen	365'625.00	421'875.00
Darlehen von Mietern	783'200.00	733'400.00
Darlehen von Dritten	348'705.65	376'414.60
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	9'527'530.65	9'571'689.60
Age Stiftung Investitionsbeitrag	400'000.00	400'000.00
Langfristiges Fremdkapital	9'927'530.65	9'971'689.60
Total Fremdkapital	10'171'035.27	10'149'227.67
Anteilscheinkapital	40'000.00	40'000.00
Gesetzliche Kapitalreserve - Reserve aus Kapitaleinlage	150'000.00	150'000.00
Gesetzliche Gewinnreserve	22'500.00	22'000.00
Freiwillige Gewinnreserven	2'000.00	-
Gewinnvortrag	9'580.51	8'478.46
Total Eigenkapital	224'080.51	220'478.46
Jahresgewinn	16'414.04	3'602.05
Total Passiven	10'411'529.82	10'373'308.18

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	Laufjahr 2016	Vorjahr 2015
Mietertrag	737'964.10	743'418.00
Mietzinsverluste/Leerstände	-2'526.05	-2'769.60
Liegenschaftsertrag (Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen)	735'438.05	740'648.40
Liegenschaftsunterhalt	79'461.52	131'608.73
Parkplatzmiete „1904“ Krüsistrasse 4+6	13'500.00	13'500.00
Versicherungen	4'572.50	4'572.50
Liegenschaftsteuer	6'824.00	6'932.70
Verwaltungskosten	36'736.85	33'143.50
übriger Liegenschaftenaufwand	120.55	94.95
Direkter Liegenschaftsaufwand (Aufwand für Material, Waren und Dienstleistungen)	141'215.42	189'852.38
Liegenschaftserfolg	594'222.63	550'796.02
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	86'278.30	76'031.95
Verwaltungsaufwand (übriger betrieblicher Aufwand)	86'278.30	76'031.95
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	284'102.95	218'000.00
Abschreibungen	284'102.95	218'000.00
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	223'841.38	256'764.07
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	143'463.77	190'623.65
Baurechtszinsen	62'542.00	62'326.00
Finanzaufwand	206'005.77	252'949.65
Finanz-, Wertschriften- u. Beteiligungsertrag	221.93	202.83
Finanzertrag	221.93	202.83
Betriebsergebnis	18'057.54	4'017.25
a.o. Ertrag	-	2'379.85
Direkte Steuern	1'643.50	2'795.05
Jahresgewinn	16'414.04	3'602.05

Vorschlag

Vorschlag des Vorstandes über die Ergebnisverwendung 2016	Laufjahr 2016	Vorjahr 2015
Bilanzergebnis-Vortrag	9'580.51	8'478.46
Jahresergebnis	16'414.04	3'602.05
Total Bilanzergebnis	25'994.55	12'080.51
Vortrag auf neue Rechnung	6'994.55	9'580.51
Anteilscheinverzinsung	0.00	0.00
Gesetzliche Gewinnreserve	1'000.00	500.00
Freiwillige Gewinnreserve	18'000.00	2'000.00
	25'994.55	12'080.51

Genossenschaftskapital **CHF 40'000.00**

Seit Gründung der Genossenschaft im Jahre 1996 keine Verzinsung

Genossenschafter

Ortsbürgergemeinde St. Gallen, St. Gallen

Diagnose Krebs – Stiftung für krebskranke Menschen, St. Gallen

Stadt St. Gallen, St. Gallen

Stiftung Solinvest, Zürich

Die Genossenschafter haben keine persönliche Haftung und keine Nachschusspflicht.

Darlehen von Genossenschaftern, Mietern und Dritten

4 Darlehen von Genossenschaftern, insgesamt CHF 230'000.00

32 Darlehen von Mietern, insgesamt CHF 783'200.00

14 Darlehen von Dritten, insgesamt CHF 348'705.65

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 2016 (Art. 959c OR)

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis Art. 962), erstellt. Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

2 Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt:

	2016	2015
	nicht über 10	nicht über 10

3 Verpfändete oder abgetretene (verwendete)

Aktiven oder Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

	CHF	CHF
Immobilien Anlagewert	9'600'000.00	9'819'000.00
Total Grundpfandtitel	10'685'000.00	10'685'000.00
Davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	1'085'000.00	1'085'000.00
Hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	9'600'000.00	9'600'000.00
Beanspruchte Kredite	8'285'625.00	8'341'875.00

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



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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Logiscasa Alters- und Wohngenossenschaft, St. Gallen, für das am 31. Dezember 2016 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, 19. Mai 2017

FEY AUDIT & CONSULTING AG

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

Zugelassener Revisionsexperte

 Mitglied von EXPERTSuisse

Beilagen

- Jahresrechnung 2016 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

