

WOHN- BAUGENOSSENSCHAFT HOF GATTIKON 2022

JAHRESBERICHT

JAHRESRECHNUNG

KOMMISSIONSBERICHTE

Mutationsbericht 2021 / 2022
Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals Hof Gattikon

Abschluss per 30. Juni 2022

Genossenschafter (Mieter)	per 30. Juni 2022	106
Total Private Mieter	per 30. Juni 2022	18
Wohnung nicht vermietet	per 30. Juni 2022	0
Nur Genossenschafter	per 30. Juni 2022	13
Wohnungen insgesamt	per 30. Juni 2022	124

		Eintritte	Austritte
Genossenschafter in Miete	per 30. Juni 2022	5	2*
Private Mieter	per 30. Juni 2022	7	1*

*Gästewohnungen bis 30. September 2021

Wohnungsangebot WBG Hof Gattikon

Wohnungen	Block A	Block B	Block C	Block D	Total
1 Zimmer		1			1
1 ½ Zimmer		3	2		5
2 Zimmer			1		1
2 ½ Zimmer	14	7	8	4	33
3 Zimmer		5	5		10
3 ½ Zimmer	9	7	7	9	32
4 Zimmer		6	6		12
4 ½ Zimmer	9	7	7		23
5 Zimmer	7				7
Total Wohnungen	39	36	36	13	124

Garagen

Autoabstellplätze	136
Motorradabstellplätze	18
Mofaabstellplätze	16

Vorwort des Präsidenten

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Geschätzte Mieterinnen und Mieter

Das Geschäftsjahr 2021/2022 war, wie die Vorjahre von «Corona» geprägt. Zum ersten Mal können wir aber auch feststellen, dass wir die Pandemie doch auch ein Stück weit hinter uns lassen konnten. Deshalb war es dem Vorstand eine grosse Freude alle Mitglieder am 25. Juni 2022 zu unserem 50-jährigen Jubiläum einzuladen. Eine berauschende Schifffahrt mit Tanz, Musik, Spiel und Spass und vor allem einem grandiosen Essen hat gross und klein begeistert. Es war ein Fest, das uns nähergebracht hat und den Zusammenhalt der Genossenschaft gestärkt hat. Deshalb blieb mir letztendlich nur eine Frage zurück: Wieso machen wir das nicht häufiger?

Wendolin Kessler hat als Fotograf gewirkt. Das Ergebnis hat er in einem wunderschönen Bildband zusammengefasst. Wir werden in nächster Zeit darüber informieren wo wir diesen Bildband und auch alle Fotos früherer Feste zugänglich machen können. Wer nicht warten kann, der sei eingeladen sich die Bilder auf unserer Homepage (im geschützten Bereich) anzuschauen. Ich danke an dieser Stelle allen, welche sich für das Gelingen dieses Festes und auch sonst für unsere Genossenschaft verdient gemacht haben.

Darüber hinaus darf nicht vergessen werden, dass wir uns im vergangenen Geschäftsjahr auch mit zahlreichen anderen Fragestellungen beschäftigen mussten, allem voran der Sanierung von Küche & Bad.

Sanierung Küche & Bad

Wie im letzten Jahr bereits angekündigt, konnten wir das Projekt innerhalb der vorgegebenen Zeit und vor allem innerhalb unseres Kostenrahmens abschliessen. So konnten wir das Projekt noch vor der Generalversammlung 2021 und somit ohne jede Bauverzögerung Anfang Oktober 2021 abschliessen. Was die Baukosten betrifft, hatten wir bereits im Jahre 2020 einen Zielwert von CHF 11.8 Mio. mitgeteilt. Effektiv hat das Projekt schlussendlich CHF 11'580'016.50 gekostet. Zusätzlich haben wir uns im Rahmen des Projekts dazu entschlossen, auch die Kanalisation zu sanieren, was weitere Kosten von CHF 190'320.65 verursacht hat. Ich kann deshalb – verbunden mit einem grossen Dankeschön allen Projektbeteiligten – Gesamtkosten von CHF 11'770'337.15 kommunizieren. Wie Sie sich vielleicht erinnern, haben Sie uns an der Generalversammlung 2019 einen Kreditrahmen von CHF 13.5 Mio. bewilligt. Wir haben das Projekt somit rund CHF 1.73 Mio. unter dem bewilligten Kostenrahmen abwickeln können. Vielleicht haben Sie sich die Frage gestellt, wie es sein kann, dass wir dieses Projekt ohne eine Mietzinserhöhung umsetzen konnten. Die Antwort darauf ist vielschichtig. Einerseits hat uns eine langfristige Finanzplanung und andererseits auch eine extrem günstige Finanzierung durch unsere Geldgeber (St. Galler Kantonalbank und die Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnungsbau (EGW)) geholfen. Eine enge Baubegleitung hat zudem geholfen, die Kosten im Griff zu behalten. Entsprechend geht der Dank an die Mitglieder der Baukommission (Viktor Hegetschweiler, Hansueli Jehli und Fridel Fleischmann), dem Vorstand und der Firma Rütli & Partner Architekten AG, namentlich Achim Heller!

Anträge an die Generalversammlung

Innert Frist ist seitens von Mitgliedern kein Antrag eingegangen. Deshalb werden wir die üblichen statutarischen Traktanden behandeln. Gemäss Art. 26 Abs. 2 resp. 29 Abs. 2 der Statuten wird der Vorstand resp. die Revisionsstelle alle zwei Jahre neu gewählt. Die letzten Wahlen fanden im Jahr 2020 – pandemiebedingt – auf schriftlichem Weg statt. Dieses Jahr läuft deshalb die Amtszeit ab und es stehen Neuwahlen an. Während unsere Revisionsstelle sich bereit erklärt hat eine weitere Amtsdauer ihres Amtes walten zu wollen, haben wir eine Änderung im Vorstand bereits kurz vor den Sommerferien ankündigen müssen. Nach fünf Jahren im Vorstand hat Enrico Gemma uns leider mitgeteilt, dass er sich nicht mehr zur Wiederwahl stellen möchte. Wir bedauern dies ausserordentlich und danken ihm jetzt schon für seinen engagierten Einsatz für unsere Genossenschaft. Wir können – zum Glück – projektbezogen auf seine Unterstützung weiterhin zurückgreifen. Ein weiterer Glücksfall ist der Umstand, dass sich unser ehemaliger Bauleiter, Achim Heller, bereit erklärt hat, in den Vorstand Einsitz zu nehmen – immer vorausgesetzt, dass Sie ihn wählen. Wir arbeiten bereits seit längerer Zeit mit Achim zusammen, so dass sich der Vorstand ausserordentlich freuen würde, wenn ihn die Generalversammlung in den Vorstand wählen würde. Eine bessere Verstärkung für Baufragen ist kaum vorstellbar.

Verwaltung / Vermietung

Im Geschäftsjahr 2021/2022 hat sich der Vorstand zu 13 Vorstandssitzungen getroffen. Im Zentrum unserer Tätigkeit standen neben dem Tagesgeschäft vor allem die Neuvermietung. Gerade nach Bauabschluss standen zahlreiche Wohnungswechsel an. Zudem mussten auch die temporären Gästewohnungen wieder neu vermietet werden. Unsere Siedlungsverwalterin Nadia Kuhn hat die diversen Wohnungswechsel und Neuvermietungen souverän gemeistert und war auch für das Protokoll zuständig. Belinda Inglin und Nicole Borer haben zusammen mit den nebenamtlichen Mitarbeitern die anstehenden Aufgaben stets erfolgreich gelöst. Auch dieses Jahr zeigen die Zahlen unserer Jahresrechnung, welche solide Arbeit unser Finanzverantwortliche, Fridolin Fleischmann, wieder geleistet hat. Nach der Realisierung der PV-Anlage hat sich Enrico Gemma mit weiteren baulichen Zukunftsfragen, wie z.B. der Frage, wie zukünftig E-Autos in der Garage «betankt» werden können und dem Ausbau unserer PV-Anlage befasst. Auch weitere bauliche Themen mussten konsequent vorangetrieben werden, was ohne die Unterstützung von Achim Heller nicht möglich gewesen wäre. Zu erwähnen ist da z. B. die Sanierungen der Fassadenfugen.

Mutationen

Den genauen Bestand von Genossenschaftlern, Privatmietern und unsere Wohnungsbelegungen finden Sie in diesem Bericht.

Hauswartung (Treppenhäuser, Umgebungsarbeiten, Technik, Garten etc.)

Dank unseren zahlreichen nebenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern präsentieren sich unsere Häuser und unsere Umgebung immer in einem tadellos gepflegten Zustand. Den vielen fleissigen Helferinnen und Helfern danken wir für den tatkräftigen Einsatz!

Abschliessend danke ich allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, Mieterinnen und Mieter für ihre Beiträge und Einsätze während des ganzen Jahres herzlich! Ich wünsche Ihnen im Namen des Vorstandes, Ihren Familien und Angehörigen gute Gesundheit und viel Freude in unserer Genossenschaft. Es würde mich sehr freuen, Sie am Freitag, 28. Oktober 2022 an der Generalversammlung begrüßen zu können.

SIKO

Bei der SIKO hat der Vorstand bekanntlich im Geschäftsjahr einen Neustart vorgenommen. Ich möchte die Gelegenheit nutzen, um allen bisherigen SIKO – Mitgliedern nochmals für den engagierten und teilweise langjährigen Einsatz zu danken. Mein Dank geht auch an alle neuen SIKO – Mitglieder, welche bereits aktiv für das Zusammenleben in der Genossenschaft im Einsatz sind.

Gattikon, im September 2022

WBG Hof Gattikon
Dr. Enrico Magro, Präsident



Bilanz per 30.Juni 2022

AKTIVEN	2021	in %	2022	in %
	CHF		CHF	
Kasse	2'764.67	0.0	6'206.77	0.0
Postcheckguthaben	152'474.23	0.6	443'439.44	1.4
E-Deposit Konto	0.00	0.0	0.00	0.0
GLKB Service Konto	811'878.20	3.4	77'840.20	0.2
SGKB-Liegenschaftskonto	95'996.75	0.4	76'992.65	0.2
SGKB-Baukontokorrent	544'441.45	2.3	4'314'271.66	13.4
Transferkonto	-535'493.90	-2.2	-2'982.00	0.0
Flüssige Mittel	1'072'061.40	4.5	4'915'768.72	15.3
Mietzinsausstände	0.00	0.0	0.00	0.0
Heizkosten	83'117.00	0.3	88'103.60	0.3
Debitoren	0.00	0.0	24'398.40	0.1
aktive Rechnungsabgrenzung	0.00	0.0	1'090.00	0.0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	83'117.00	0.3	113'592.00	0.4
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	1'155'178.40	4.8	5'029'360.72	15.6
Mobilien und Einrichtungen	1.00	0.0	1.00	0.0
Liegenschaften	21'431'735.23	89.3	21'869'992.38	67.9
Wertberichtigung	-6'706'879.15	-28.0	-6'925'549.15	-21.5
Baukonten	8'107'475.88	33.8	12'238'452.25	38.0
Anteilscheine EGZ und egw	6'000.00	0.0	11'000.00	0.0
Sachanlagen	22'838'332.96	95.2	27'193'896.48	84.4
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	22'838'332.96	95.2	27'193'896.48	84.4
GESAMT-TOTAL AKTIVEN	23'993'511.36	100.0	32'223'257.20	100.0

Bilanz per 30.Juni 2022

PASSIVEN	2021 in % CHF		2022 in % CHF	
Verbindlichkeiten Lieferungen/Leistungen gegenüber Dritten	108'020.35	0.5	41'352.35	0.1
Mietzinsvorauszahlungen	93'468.05	0.4	127'179.45	0.4
AHV, IV, EO, ALV	704.10	0.0	-862.73	0.0
Heizkostenvorschüsse	83'439.35	0.3	97'685.00	0.3
Transitorische Passiven	3'561.60	0.0	3'561.60	0.0
Kurzfristiges Fremdkapital	289'193.45	1.2	268'915.67	0.8
Hypothek Bund	0.00	0.0	0.00	0.0
Hypotheken Glarner KB	0.00	0.0	0.00	0.0
Hypotheken St. Galler KB	11'363'920.65	47.4	11'363'920.65	35.3
Hypotheken St. Galler KB (Baukredit)	3'425'000.00	14.3	4'000'000.00	12.4
EGW-Anleihe Serie 65	0.00	0.0	4'500'000.00	14.0
EGW-Anleihe Serie 65.1	0.00	0.0	2'500'000.00	7.8
Darlehen dritter	4'089'510.30	17.0	4'198'138.53	13.0
Langfristiges verzinsliches Fremdkapital	18'878'430.95	78.7	26'562'059.18	82.4
Stiftung W. Zürcher	11'835.95	0.0	11'835.95	0.0
Pflichtdarlehen	159'800.00	0.7	166'700.00	0.5
Rückstellung Boilerentkalkung	9'400.00	0.0	9'500.00	0.0
Rückstellung Renovationen/Reparaturen	3'564'551.01	14.9	3'823'646.40	11.9
Rückstellung Sanierung Küche/Bad	600'000.00	2.5	900'000.00	2.8
Langfristiges Fremdkapital	4'345'586.96	18.1	4'911'682.35	15.2
Total Fremdkapital	23'513'211.36	98.0	31'742'657.20	98.5
Anteilscheine Genossenschafter	3'600.00	0.0	3'600.00	0.0
Anteilscheine Mietergenossenschafter	476'700.00	2.0	477'000.00	1.5
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	0.00	0.0	0.00	0.0
Jahreserfolg	0.00	0.0	0.00	0.0
Total Bilanzgewinn	0.00	0.0	0.00	0.0
Total Eigenkapital	480'300.00	2.0	480'600.00	1.5
TOTAL PASSIVEN	23'993'511.36	100.0	32'223'257.20	100.0

Gattikon, 17.08.2022

Der Präsident

Der Kassier

gez. Dr. Enrico Magro

gez. Fridolin Fleischmann

Erfolgsrechnung:
01.07.2021 - 30.06.2022

	2021	in %	Budget 2022	in %	2022	in %	Budget 2023	in %
	CHF		CHF		CHF		CHF	
Mietzinsen Wohnungen	1'523'700.10	89.6	1'580'000.00	89.5	1'587'944.00	89.2	1'605'000.00	89.1
Mietzinsen Garagen	134'513.05	7.9	137'000.00	7.8	139'673.80	7.8	145'000.00	8.0
Mietzinsen Motos	9'560.50	0.6	10'000.00	0.6	9'886.95	0.6	9'500.00	0.5
Mietzinsen Nebenräume	5'887.00	0.3	5'800.00	0.3	6'468.00	0.4	7'800.00	0.4
Mietzinsen Swisscom Natelantenne	11'000.00	0.6	11'000.00	0.6	11'108.35	0.6	11'150.00	0.6
Eintrittsgebühren	400.00	0.0	400.00	0.0	1'200.00	0.1	400.00	0.0
Pauschalen (Treppenreinigung)	14'069.65	0.8	14'000.00	0.8	14'530.00	0.8	14'700.00	0.8
Solaranlage	1'064.75	0.1	6'500.00	0.4	8'531.30	0.5	8'000.00	0.4
Diverse Einnahmen	67.65	0.0	100.00	0.0	94.40	0.0	100.00	0.0
Total betrieblicher Ertrag	1'700'262.70	100.0	1'764'800.00	100.0	1'779'436.80	100.0	1'801'650.00	100.0

	2021 CHF	in %	Budget 2022 CHF	in %	2022 CHF	in %	Budget 2023 CHF	in %
Lauf. Unterhalt und Reparaturen	-64'001.53	-3.8	-180'000.00	-10.2	-50'723.41	-2.9	-450'000.00	-25.0
Aufzüge	-39'890.90	-2.3	-40'000.00	-2.3	-33'202.65	-1.9	-35'000.00	-1.9
Rohrreinigung	-13'871.85	-0.8	-15'000.00	-0.8	-185.15	0.0	-5'000.00	-0.3
Erw. Unterhalt und Planungskosten	-228'772.59	-13.5	-350'000.00	-19.8	-223'251.64	-12.5	-150'000.00	-8.3
Wärmeverbund	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0
Versicherungen	-24'864.60	-1.5	-28'000.00	-1.6	-22'895.00	-1.3	-28'000.00	-1.6
Verwaltungskosten	-25'112.00	-1.5	-81'945.00	-4.6	-60'299.35	-3.4	-25'000.00	-1.4
Verschiedene Ausgaben	-10'197.20	-0.6	-13'000.00	-0.7	-13'194.59	-0.7	-18'000.00	-1.0
Stromverbrauch	-18'658.00	-1.1	-20'000.00	-1.1	-13'160.50	-0.7	-15'000.00	-0.8
Wasserzins und Klägebühren	-27'033.20	-1.6	-27'000.00	-1.5	-26'424.60	-1.5	-27'000.00	-1.5
Abfallgebühren / Entsorgung	-10'699.85	-0.6	-11'000.00	-0.6	-10'711.85	-0.6	-11'000.00	-0.6
Entrümpelung	-6'719.58	-0.4	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0
Hauswartung / Umgebung	-98'831.22	-5.8	-100'000.00	-5.7	-98'531.93	-5.5	-100'000.00	-5.6
Nicht verteilbare Heizkosten	-3'443.95	-0.2	-6'800.00	-0.4	-6'712.45	-0.4	-2'300.00	-0.1
Sozialleistungen	-61.56	0.0	-500.00	0.0	77.94	0.0	-500.00	0.0
Löhne Geschäftsleitung	-115'078.38	-6.8	-125'000.00	-7.1	-125'447.59	-7.0	-129'000.00	-7.2
Total betrieblicher Aufwand	-687'236.41	-40.4	-998'245.00	-56.6	-684'662.77	-38.5	-995'800.00	-55.3

	2021 CHF	in %	Budget 2022 CHF	in %	2022 CHF	in %	Budget 2023 CHF	in %
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITA)	1'013'026.29	59.6	766'555.00	43.4	1'094'774.03	61.5	805'850.00	44.7
Abschreibungen auf Liegenschaften	-214'317.00	-12.6	-214'317.00	-12.1	-218'670.00	-12.3	-280'000.00	-15.5
Rückstellungen	-181'188.12	-10.7	-74'982.80	-4.2	-259'095.39	-14.6	-148'594.80	-8.2
Renovationen/Reparaturen								
Rückstellung Sanierung Küche/Bad	-300'000.00	-17.6	-100'000.00	-5.7	-300'000.00	-16.9	0.00	0.0
Total Rückstellungen und Abschreibungen	-695'505.12	-40.9	-389'299.80	-22.1	-777'765.39	-43.7	-428'594.80	-23.8
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	317'521.17	18.7	377'255.20	21.4	317'008.64	17.8	377'255.20	20.9
Zinsaufwand Hypotheken Bund	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0
Zinsaufwand Hypotheken Banken	-114'421.20	-6.7	-150'000.00	-8.5	-101'491.20	-5.7	-150'000.00	-8.3
Zinsaufwand Darlehen	-16'162.65	-1.0	-40'000.00	-2.3	-30'145.81	-1.7	-40'000.00	-2.2
Baurechtszins	-185'255.20	-10.9	-185'255.20	-10.5	-185'255.20	-10.4	-185'255.20	-10.3
Kontoführungsspesen	-747.67	0.0	-1'000.00	-0.1	-376.98	0.0	-1'000.00	-0.1
Zinsertrag	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0
Finanzaufwand und Finanzertrag	-316'586.72	-18.6	-376'255.20	-21.3	-317'269.19	-17.8	-376'255.20	-20.9

	2021 CHF	in %	Budget 2022 CHF	in %	2022 CHF	in %	Budget 2023 CHF	in %
Periodenfremder Aufwand/Ertrag	0.00	0.0	0.00	0.0	1'113.80	0.1	0.00	0.0
Direkte Steuern	-934.45	-0.1	-1'000.00	-0.1	-853.25	0.0	-1'000.00	-0.1
Jahresgewinn oder Jahresverlust	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0

Gattikon, 17.08.2022

Der Präsident

gez. Dr. Enrico Magro

Der Kassier

gez. Fridolin Fleischmann



Baukonto: Sanierung Küche/Bad

BKP Nr.	Bezeichnung	KV-Original	KV-Aktuell	Zahlungen bis 30.06.2022
1	Vorbereitungsarbeiten			
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen			
101	Bestandesaufnahmen (Skontoabzug Fr. 7.85)	10'000.00	10'134.00	7'616.10
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	10'000.00	10'134.00	7'616.10
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen			
113	Sanierung Altlasten	340'000.00	357'650.00	403'090.55
115	Rohr- und Schneidarbeit	150'000.00	123'431.00	125'811.85
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	490'000.00	481'081.00	528'902.40
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung			
134	Unterkünfte, Verplegungseinrichtungen	90'000.00	97'395.00	103'515.20
136	Kosten Energie und Wasser	20'000.00	13'564.00	6'040.45
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	110'000.00	110'959.00	109'555.65
1	Total Vorbereitungsarbeiten	610'000.00	602'174.00	646'074.15
2	Gebäude			
21	Rohbau 1			
211.6	Baumeisterarbeiten	800'000.00	898'345.00	1'082'763.95
21	Rohbau 1	800'000.00	898'345.00	1'082'763.95
22	Rohbau 2			
221.2	Fenster aus Kunststoff	50'000.00	33'315.00	27'772.55
222	Flachdach- und Spengler	140'000.00	149'854.00	175'469.05
225	Brandabschottungen	155'000.00	129'561.00	86'125.00
22	Rohbau 2	345'000.00	312'730.00	289'366.60

BKP Nr.	Bezeichnung	KV-Original	KV-Aktuell	Zahlungen bis 30.06.2022
23	Elektroanlagen			
231	Elektroinstallationen	780'000.00	824'002.00	810'415.00
23	Elektroanlagen	780'000.00	824'002.00	810'415.00
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage			
242	Heizungsanlagen	350'000.00	340'078.00	300'793.30
244	Lufttechnische Anlagen	250'000.00	227'200.00	195'271.70
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	600'000.00	567'278.00	496'065.00
25	Sanitäranlagen			
250	Allg. Sanitärapparate	2'000'000.00	1'985'100.00	1'843'808.90
258	Kücheneinrichtungen	1'600'000.00	1'603'000.00	1'617'336.95
25	Sanitäranlagen	3'600'000.00	3'588'100.00	3'461'145.85
26	Transportanlagen			
261.1	AS Aufzüge	25'000.00	3'523.00	3'523.15
261.2	Otis-Aufzüge	25'000.00	11'551.00	6'978.95
261.3	Liftkönig-Aufzüge		15'000.00	4'413.55
26	Transportanlagen	50'000.00	30'074.00	14'915.65
27	Ausbau 1			
271	Gipserarbeiten	570'000.00	676'805.00	819'714.05
272.1	Briefkastenanlagen	12'500.00	12'500.00	11'019.90
272.2	Allg. Metallbauarbeiten	310'000.00	96'899.00	89'675.20
272.3	Innere Verglasungen	125'000.00	167'933.00	159'020.20
273	Schreinerarbeiten	360'000.00	358'313.00	396'946.70
275	Schliessanlagen	20'000.00	14'166.00	5'467.75
27	Ausbau 1	1'397'500.00	1'326'616.00	1'481'843.80

BKP Nr.	Bezeichnung	KV-Original	KV-Aktuell	Zahlungen bis 30.06.2022
28	Ausbau 2			
281	Plattenbeläge	1'150'000.00	1'102'566.00	1'061'308.50
285	Malerarbeiten	250'000.00	281'428.00	334'791.75
286	Bautrocknung	10'000.00	6'000.00	0.00
287	Baureinigung	90'000.00	87'372.00	74'356.15
28	Ausbau 2	1'500'000.00	1'477'366.00	1'470'456.40
29	Honorare			
291	Generalplaner	690'000.00	1'163'656.00	1'197'588.55
292	Bauingenieur	10'000.00	9'708.00	7'280.55
293	Elektroingenieur	70'000.00		
295	Sanitäringenieur	280'000.00		
297	Schadstoffexperten	4'000.00	2'000.00	2'181.45
298	Spezialisten	65'500.00	79'792.00	93'363.80
29	Honorare	1'119'500.00	1'255'156.00	1'300'414.35
2	Total Gebäude	10'192'000.00	10'279'667.00	10'407'386.60
4	Umgebung			
42	Gartenanlagen			
421	Gärtnerarbeiten	20'000.00	13'942.00	8'349.45
42	Gartenanlagen	20'000.00	13'942.00	8'349.45
4	Total Umgebung	20'000.00	13'942.00	8'349.45
5	Baunebenkosten			
51	Bewilligungen, Gebühren			
511	Bewilligungen, Gebühren	4'000.00	4'642.00	4'641.85
51	Bewilligungen, Gebühren	4'000.00	4'642.00	4'641.85

BKP Nr.	Bezeichnung	KV-Original	KV-Aktuell	Zahlungen bis 30.06.2022
52	Dokumentationen, Präsentationen			
521	Muster, Materialprüfungen	8'000.00	5'714.00	713.90
524	Vervielfältigungen, Plankopien	45'000.00	44'236.00	28'069.55
525	Dokumentationen	8'000.00	8'000.00	0.00
52	Dokumentationen, Präsentationen	61'000.00	57'950.00	28'783.45
53	Versicherungen			
531	Bauzeitversicherungen	5'000.00	2'500.00	10'103.20
532	Spezialversicherungen	9'500.00	10'243.00	0.00
533	Selbstbehalt Schadenfälle	4'000.00	2'000.00	0.00
53	Versicherungen	18'500.00	14'743.00	10'103.20
54	Finanzierung ab Baubeginn			
541	Errichten von Hypotheken auf Liegenschaften		14'422.00	14'338.30
542	Baukreditzinsen, Bankspesen		14'598.00	14'396.70
54	Finanzierung ab Baubeginn	0.00	29'020.00	28'735.00
55	Bauherrenleistungen			
551	Asbestuntersuchung (Vorabklärung)		11'005.00	10'120.10
552	Zustandsberichte		8'934.00	8'793.05
553	Öffentlichkeitsarbeit		2'976.00	1'133.20
55	Bauherrenleistungen	0.00	22'915.00	20'046.35
56	Übrige Baunebenkosten			
561	Bewachung durch Dritte	45'000.00	45'000.00	40'087.35
562.1	Mieterentschädigungen		183'134.00	177'536.00
562.2	Nachbarentschädigungen	10'000.00	6'000.00	0.00
563	Miete von fremdem Grund	10'000.00	7'613.00	3'840.00
566	Grundsteinlegung, Aufrichte	10'000.00	9'917.00	10'220.15
568	Baureklame	5'000.00	3'247.00	3'247.15
56	Übrige Baunebenkosten	80'000.00	254'911.00	234'930.65

BKP Nr.	Bezeichnung	KV-Original	KV-Aktuell	Zahlungen bis 30.06.2022
59	Honorare			
591	Architekt (Bauherrenberatung Th.Merkle)		16'838.00	16'520.00
592	Honorare Vorstand		234.00	232.70
593	Honorare Baukommission/Vorstand Pauschal		51'754.00	46'435.20
594	Honorare Baukommission/Vorstand Stunden		162'122.00	109'664.60
595	Löhne Hauswartung		1'215.00	3'984.00
59	Honorare	0.00	232'163.00	176'836.50
5	Total Baunebenkosten	163'500.00	616'344.00	504'077.00
6	Reserve (Vergabeerfolg)	544'500.00	199'994.00	
7	Reserve Rütli & Partner			
8	Reserve Bauherr			
80	Reserve Bauherr (später)			
81	Corona-Zusatzmassnahmen		17'879.00	14'129.30
8	Total Reserve Bauherr	0.00	17'879.00	14'129.30
	Total	11'530'000.00	11'730'000.00	11'580'016.50
	Ausserhalb Finanzrapport von Rütli & Partner			
	Total Finanzrapport Rütli & Partner			11'580'016.50
524	Vervielfältigungen, Plankopien			375.00
542	Baukreditzinsen, Bankspesen			131'723.30
594	Baukommission Honorar Stunden			1'313.30
	Skonto Abzug			-7.85
	Rundungen			0.04
1616	Total Baukonto Küche-/Badsanierung			11'713'420.29

	Total	Fernwärme Block C	Solar- anlagen	Sicker- leitungen	Fassaden- fugen	Bewegungs- melder	Rollladen- kästen	Autolade- stationen	zus. Küche/Bad	Kanalisation	Küche/Bad
Total 01.07.2021	8'107'475.88	0.00	80'720.00							93'536.05	7'933'219.83
Aufwände 2022	4'569'233.52	438'257.15	1'105.23	2'423.25	97'334.42	80'100.15	112.99	455.62	72'459.65	96'784.60	3'780'200.46
Verbuchungen											
Laufender Unterhalt und Reparaturen											
Erweiterter Unterhalt und Planungskosten											
Anlagewert	-438'257.15	-438'257.15									
Total 30.06.2022	12'238'452.25	0.00	81'825.23	2'423.25	97'334.42	80'100.15	112.99	455.62	72'459.65	190'320.65	11'713'420.29



Abschreibungen / Rückstellungen 2022

	Total	Abschreibungen	Boiler- entkalkungen	Rückstellungen Renovationen / Reparaturen	Rückstellungen für Sanierung Küche / Bad
Total 01.07.2021	10'880'830.16	6'706'879.15	9'400.00	3'564'551.01	600'000.00
Abschreibungen 2022	218'670.00	218'670.00			
Rückstellungen 2022	559'195.39		100.00	259'095.39	300'000.00
Total 30.06.2022	11'658'695.55	6'925'549.15	9'500.00	3'823'646.40	900'000.00

	Liegenschaften	Wert- berichtigung	Anteilscheine	Baukonten	Total Sachanlagen
Solaranlagen				80'720.00	80'720.00
Sickerleitungen					0.00
Fassadenfugen					0.00
Bewegungsmelder					0.00
Rollladenkästen					0.00
Auto-Ladestationen					0.00
zus. während Küche/Bad-Umbau					0.00
Baukonto: Kanalisation				93'536.05	93'536.05
Baukonto: Sanierung Küche Bad				7'933'219.83	7'933'219.83
Anteilscheine Genossenschaften			6'000.00		6'000.00
Mobilien und Einrichtungen					1.00
Liegenschaften	21'431'735.23	-6'706'879.15			14'724'856.08
Total 30.06.2022	21'431'735.23	-6'706'879.15	6'000.00	8'107'475.88	22'838'332.96
Solaranlagen				1'105.23	1'105.23
Sickerleitungen				2'423.25	2'423.25
Fassadenfugen				97'334.42	97'334.42
Bewegungsmelder				80'100.15	80'100.15
Rollladenkästen				112.99	112.99
Auto-Ladestationen				455.62	455.62
zus. während Küche/Bad-Umbau				72'459.65	72'459.65
Sanierung Küche/Bad				3'780'200.46	3'780'200.46
Kanalisation				96'784.60	96'784.60
Anteilscheine Genossenschaften			5'000.00		5'000.00
Mobilien und Einrichtungen					0.00
Fernwärme	438'257.15				
Liegenschaften		-218'670.00			-218'670.00
Total 2022	438'257.15	-218'670.00	5'000.00	4'130'976.37	3'917'306.37
Solaranlagen				81'825.23	81'825.23
Sickerleitungen				2'423.25	2'423.25
Fassadenfugen				97'334.42	97'334.42
Bewegungsmelder				80'100.15	80'100.15
Rollladenkästen				112.99	112.99
Auto-Ladestationen				455.62	455.62
zus. während Küche/Bad-Umbau				72'459.65	72'459.65
Sanierung Küche/Bad				11'713'420.29	11'713'420.29
Kanalisation				190'320.65	190'320.65
Anteilscheine Genossenschaften			11'000.00		11'000.00
Mobilien und Einrichtungen					1.00
Liegenschaften	21'869'992.38	-6'925'549.15			14'944'443.23
Total am 30.06.2023	21'869'992.38	-6'925'549.15	11'000.00	12'238'452.25	27'193'896.48

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Wohn-Baugenossenschaft Hof Gattikon, 8136 Gattikon

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohn-Baugenossenschaft Hof Gattikon für das am 30. Juni 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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.

Thalwil, 25. August 2022

Sihlta Treuhand und Revisions AG



Fritz Meier
Leitender Revisor