



Alterswohnungen Baar  
Wir wohnen in Baar

Jahresbericht  
Jahresrechnung  
2017

**GfA** GENOSSENSCHAFT  
FÜR ALTERSWOHNUNGEN  
BAAR





# Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
<b>1. Vorwort und Bericht der Präsidentin</b>	4
<b>2. Protokoll der letzten GV vom 23. Mai 2017</b>	6
<b>3. Unsere Häuser</b>	
3.1 Haus Bahnmatt 4	9
3.2 Haus Sonnenweg 17	10
3.3 Haus «Sagenbrugg» Schutzengelstrasse 51	11
3.4 Haus «hello» Grabenstrasse 1e/1f	13
<b>4. Finanzielles</b>	
a) Bericht und Verwendung Überschuss	15
b) Bilanz per 31. Dezember 2017	17
c) Erfolgsrechnung 2017	19
d) Anhang zur Jahresrechnung 2017	20
e) Bericht der Revisionsstelle	23
<b>5. Adressen</b>	
Vorstand, Kontaktpersonen, Hauswarte	24

Der vorliegende Jahresbericht, das Protokoll der letzten GV und die Jahresrechnung 2017 sind u.a. Traktanden der Generalversammlung.

**Generalversammlung vom  
Mittwoch, 23. Mai 2018 um 18.30 Uhr  
im Mehrzwecksaal des Altersheimes Martinspark**

# Vorwort und Bericht der Präsidentin

## Andere Töne – wie sich einiges ändert

In den letzten Ausgaben der Jahresberichte lag mein Fokus auf Bauten für Alterswohnungen oder der Pflege der Gemeinschaft in den Häusern. Wir, der Vorstand und auch die Kontaktpersonen, freuen uns immer wieder über Reaktionen von Mieterinnen und Mietern. Sei es, dass es ihnen in der Wohnung gefällt, sie die Eigenständigkeit genießen und zufrieden sind. Auch Anregungen oder Hinweise nehmen wir gerne entgegen.

Die Genossenschaft steckt einiges an Arbeit in die Organisation, aber auch in die Pflege der Gemeinschaft. Wir machen dies gerne, es generiert auch viel Freude. Die

verschiedenen Veranstaltungen der einzelnen Häuser werden rege genutzt und zeigen mir ebenfalls auf, dass viele Mieterinnen und Mieter das Wohnen und die Gemeinschaft in der GfA schätzen.

In letzter Zeit taucht bei mir jedoch die Frage auf, ob wir in dieser Art weitermachen sollen, wollen oder können. Eine Frage, die mich in den letzten Jahren gar nie beschäftigte. Viel Freude, Herzlichkeit und Dankbarkeit waren für uns Antrieb und Befriedigung, uns auch in herausfordernden Situationen einzusetzen. Dies ganz im Sinne der Statuten, welche zum Ziel haben, für betagte Menschen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, Ansprechperson für Anliegen zu sein und für das Wohl des Einzelnen auch verschiedene Abklärungen zu treffen; wie zum Beispiel Verbilligung der Wohnungsmiete, Ergänzungsleistungen, usw.

Eine spezielle Problematik und Herausforderung ist in diesem Zusammenhang ein Wohnungswechsel. Dabei geht es um die Integration einer neuen Mieterin oder eines neuen Mieters in ein bestehendes System und auch um die wirtschaftlichen Überlegungen der austretenden Mieterpartei. Dazwischen ist die GfA, die für einen eventuellen Leerstand selber aufkommen muss. Hier ein ausgewogenes Gleichgewicht zu finden, ist nicht immer einfach. Von Seiten der Genossenschaft ist man bestrebt, vertiefte Abklärungen vor einer Neuvermietung zu tätigen, damit die neue Mieterschaft in die bestehende Gemeinschaft passt, und auch Wohnungsinteressenten tätigen verschiedene innerfamiliäre Absprachen – aber dies braucht Zeit!

Andrerseits ist auch verständlich, dass die scheidende Partei auf eine schnelle Weitervermietung pocht (aus wirtschaftlichen Überlegungen). Eine dreimonatige Kündigungsfrist bedeutet nicht für alle dasselbe. Hier den goldenen Mittelweg zu finden, ist natürlich nicht einfach und setzt Verständnis aller Beteiligten voraus.



Nun stelle ich aber fest, dass sich langsam ein anderer Zeitgeist einschleicht. Eine Zeit, in der mehr gefordert wird, weniger Vertrauen besteht und vieles schneller gehen sollte. Auf entstandene Fragen schneller eine Antwort erwarten, schneller die entstandenen Kosten/Nebenkosten begründen, schneller eine freie Wohnung wieder vermieten – der mögliche Neumieter soll sich bitte schneller entscheiden. Bestehende Paragraphen der Statuten werden hinterfragt, Wortklauberei wird betrieben. Bedürfnisse einzelner Mieter sollen sofort in deren Sinn angepackt werden, ansonsten wird sehr schnell der Kontakt zu anderen Ämtern aufgenommen.

Es werden andere Töne angeschlagen. Der Umgang mit Misstrauen, Egoismus, verbalen Angriffen und Forderungen sind in die-

sem Masse für uns neu. Zeitliche Aufwendungen für detaillierte Abklärungen, das Einbinden von Fachleuten (z.B. Anwalt) generieren viel Zeitaufwand und schlussendlich auch Kosten.

Bei Ungereimtheiten wollen wir angesprochen werden. Aus Fehlern kann wieder Neues entstehen. Doch, c'est le ton qui fait la musique.

Wir alle, Vorstandsmitglieder, Kontaktpersonen und Hauswartsleute, setzen uns ein und bearbeiten weiterhin mit viel Freude und Überzeugung die verschiedenen Tätigkeitsfelder – damit es für alle stimmt und nicht nur für eine einzelne Person.

*Uschy Staub*  
Präsidentin

# Protokoll der letzten GV vom 23. Mai 2017

## **Protokoll der Generalversammlung Dienstag, 23. Mai 2017, 18.30 – 19.30 Uhr Mehrzwecksaal Altersheim Martinspark, Baar**

<b>Anwesend</b>	<b>Vorstand</b> Uschy Staub (Vorsitz), Hermo Caminada, Martin Neese, Robert Neumeister, Brigitta Liniger, Dieter Gerber (Protokoll)
	<b>Total anwesende Personen</b> 86 Genossenschaftsmitglieder inkl. Vorstand 10 Gäste
<b>Stimmberechtigt</b>	86 Personen
<b>Absolutes Mehr</b>	44 Stimmen
<b>Traktandenliste</b>	<ol style="list-style-type: none"><li><b>1. Protokoll der Generalversammlung vom 24. Mai 2016</b></li><li><b>2. Jahresbericht 2016, Berichte über unsere Häuser</b></li><li><b>3. Finanzielles</b><ul style="list-style-type: none"><li>– Bilanz per 31.12.2016</li><li>– Erfolgsrechnung 2016</li><li>– Verwendung des Überschusses 2016</li><li>– Zinssatz für Anteilscheine 2016</li></ul></li><li><b>4. Revisorenbericht, Entlastung des Vorstandes</b></li><li><b>5. Wahlen</b></li><li><b>6. Neue Alterswohnungen, Information</b></li><li><b>7. Ausblick und Varia</b></li></ol>

### Eröffnung der Versammlung

Um 18.30 Uhr eröffnet die Präsidentin Uschy Staub die Generalversammlung 2017 und begrüsst die Genossenschafter, den Ehrenpräsidenten und die Gäste im Namen des Vorstandes. Es sind zahlreiche Entschuldigungen von Genossenschaf tern und weiteren Eingeladenen eingegangen.

Die Präsidentin weist darauf hin, dass die Genossenschafter und Genossenschafterinnen ordnungsgemäss mit einem persönlichen Brief eingeladen wurden. Als Stimmzähler werden Beatrice Fridlin und Pius Affolter gewählt.

Es sind keine schriftlichen Anträge eingegangen, so dass die Generalversammlung gemäss versendeter Traktandenliste durchgeführt wird.

### Zu den Traktanden

#### 1. Protokoll der Generalversammlung vom 24. Mai 2016

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt. Die Präsidentin dankt dem Protokollführer für die Erstellung des Protokolls.

#### 2. Jahresbericht 2016, Berichte über unsere Häuser und Aktivitäten

Die Präsidentin erklärt, dass die Berichte über unsere Häuser Bestandteil des Jahresberichtes sind, den alle erhalten haben. Sie weist auf den Bedarf für weitere Alterswohnungen hin, begründet durch öffentliche Umfragen und unsere lange Warteliste.

Die Diskussion über die Berichte wird eröffnet, das Wort wird nicht gewünscht.

Die Anwesenden genehmigen den Jahresbericht durch Abstimmung.

### 3. Finanzielles

Der Finanzverantwortliche Hermo Caminada kommentiert die Jahresrechnung 2016. Er begründet die geringfügigen Abweichungen zum Vorjahr. Über die Geschäftsentwicklung sowie über den Vorschlag zur Gewinnverwendung konnte man sich im Geschäftsbericht informieren.

Der Vorstand schlägt vor, die Anteilscheine wie im Vorjahr mit 1,5% zu verzinsen. Es werden keine Fragen zum Traktandum gestellt.

### 4. Revisorenbericht, Entlastung des Vorstandes

Die Präsidentin weist auf den im Jahresbericht abgedruckten Bericht der Revisionsstelle hin. Bernhard Schaller von der Revisionsstelle bestätigt die gesunde Finanzbasis und dass mit den Finanzmitteln haushälterisch umgegangen wurde.

Die Rechnung wird einstimmig angenommen.

Der Vorschlag zur Gewinnverwendung wird einstimmig angenommen.

Der Vorstand wird einstimmig durch Abstimmung entlastet.

Als Revisionsstelle wird die 1A beratung & revision gmbh, Hünenberg, gewählt.

### 5. Wahlen

Da niemand von den Genossenschaf tern die Einzelwahl der Vorstandsmitglieder wünscht, stellen sich die Vorstandsmitglieder in Globo zur Wiederwahl, das sind:

- Brigitta Liniger, Beisitzerin, Kontaktperson «hello»
- Hermo Caminada, Finanzen, Vizepräsident

- Dr. jur. Martin Neese, Rechtsberater
- Robert Neumeister, Baufachmann
- Dieter Gerber, Aktuar

Die vorgeschlagenen Vorstandsmitglieder werden einstimmig wiedergewählt.

Aufgrund der anstehenden Projekte wird ein weiterer Baufachmann im Vorstand gewünscht. Vorgeschlagen wird Markus Hotz vom Büro Axess Architekten, Zug.

Markus Hotz wird einstimmig als Vorstandsmitglied gewählt.

Anschliessend ergreift der Vizepräsident Hermo Caminada das Wort und dankt zunächst der Präsidentin für ihren grossen Einsatz. Er schlägt Uschy Staub als Präsidentin zur Wiederwahl vor, welche einstimmig und mit Applaus gewählt wird.

## 6. Neue Alterswohnungen, Information

Die Präsidentin orientiert über den Planungsstand der Alterswohnungen «Bahnmatt», die in Abstimmung und Abhängigkeit vom Gesamtprojekt «Alterszentrum Bahnmatt» realisiert werden sollen. Die in der letztjährigen GV dargestellten Verzögerungen in der Planung des «Alterszentrums Bahnmatt» bestehen immer noch, so dass die Bauplanung des GfA-Neubaues zum Stillstand gekommen ist. Ob eine separate Realisierung unseres Neubaues möglich ist, wird mit den zuständigen Gremien besprochen.

Sollten sich neben der Bahnmatt weitere Objekte zur Realisierung anbieten, würden diese vom Vorstand geprüft werden.

## 7. Ausblick und Varia

Der bisherige Revisor, Bernhard Schaller, tritt in den beruflichen Ruhestand und wird mit einer Laudatio geehrt. Er erhält ein Präsent und den Dank und Applaus der Genossenschaftler.

Die Vorstandsmitglieder Brigitta Liniger und Hermo Caminada erhalten für ihre 10-jährige aktive Mitarbeit im Vorstand ebenfalls ein kleines Präsent.

Peter Iselin, Gründungsmitglied und Ehrenpräsident der GfA, ist im letzten Jahr verstorben. Die Genossenschaftler erheben sich zu einer Schweigeminute für ihn.

Nach abschliessenden Dankesworten wird die Generalversammlung von der Präsidentin um 19.30 Uhr geschlossen.

Alle Anwesenden werden zum anschliessenden Apéro eingeladen.

Baar, 12. Juni 2017

Die Präsidentin  
*Uschy Staub*

Der Protokollführer  
*Dieter Gerber*





# Unsere Häuser – Jahresrückblick 2017

## Haus Bahnmatt 4

Für das Areal Bahnmatt wurde der bestehende Teich einer gründlich Reinigung und neuer Bepflanzung unterzogen. Entstanden ist ein fast neuer Teich. Nachdem alle Handwerker ihre Arbeit beendet hatten, ist wieder eine idyllische Ruhe eingekehrt. Bei einem Treffen am Teich oder beim gemütlichen ausruhen auf einer Bank, kann man sich wieder in Ruhe unterhalten.

Der neue Teich wurde vor Ort mit einem Apéro vom Altersheim für alle Mieterinnen und Mieter wieder in Betrieb genommen.

### Geburtstage

In diesem Jahr konnten drei Geburtstagskinder jubilierten:

Annamarie Ingold	75 Jahre
Johanna Strasser	85 Jahre
Willi Lüscher	90 Jahre

### Wohnungswechsel

Willi Sidler und Beatrix Walther haben uns für immer verlassen. Als Nachmieter für die Wohnungen konnten Alice und Dominic Fassbind sowie Franz Dossenbach gewonnen werden.

Ilga Kälin musste aus gesundheitlichen Gründen ins Altersheim umziehen. Neuer Mieter dieser Wohnung ist Bruno Keiser.

Wir hoffen, dass sich alle neuen Mieterinnen und Mieter gut in der Bahnmatt eingelebt haben.

*Béatrice Fridlin*



### Eine kleine Geschichte aus dem Leben vom Frosch

Die Goldfische stecken ihre grossen Mäuler aus dem Wasser und schauen den Mieterinnen und Mietern hinterher. Ist von den Mieterinnen und Mietern nichts mehr zu sehen, wissen die Goldfische, dass der Teich wieder ihnen ganz allein gehört. Doch da entdeckten die Fische plötzlich einen grossen Frosch.

Als der Frosch die grossen aufgerissenen Mäuler von den Goldfischen sieht, zittert er vor Angst. Die Fische fragen, was er denn in ihrem Teich mache? Wo er herkomme? Der Frosch quakt mit seiner zittrigen Stimme, dass dies eine lange Geschichte sei.



## Haus Sonnenweg 17

Das Jahr 2017 hat im Haus Sonnenweg mit einigen Mieterwechseln begonnen.

Als neue Mieterinnen und Mieter konnten wir Antoinette Ulrich, Albert von Wyl und Amanda Gasser ganz herzlich willkommen heissen.

Nebst der Begrüssung von Neumieterinnen konnten auch runde Geburtstage gefeiert werden:

Katharina Beer 85 Jahre

Gabi Zesiger 85 Jahre

Anna Affolter 90 Jahre

Wir wünschen allen weiterhin beste Gesundheit und viel Glück.

Im Frühling fand der Kaffeemittag statt. Dabei konnte bei verschiedenen Kuchen, Kaffee, schöner Musik auch viel geplaudert werden. Dank schönem Wetter durften wir im Sommer draussen grillieren und unser Sommerfest geniessen. Mit feinem Kartoffelsalat, von Herrn Dober vorbereitet, und den Grilladen begann der Abend stimmungsvoll. Mit einem leckeren Dessert und Kaffee durften wir diesen Abend gemütlich zusammen ausklingen lassen. Alles wurde von schönen Liedern und Musik begleitet.



Während den Sommerferien wurde eine neue Kontaktperson gesucht, die ich Ende August kennenlernen durfte. Zusammen haben wir die Aufgaben für die Mieterversammlung erledigt, die bei uns Anfang Oktober stattfindet. An der Mieterversammlung durfte ich die neuen Mieterinnen und Mieter begrüßen sowie Frau Doris Pauchard, die neue Kontaktperson, vorstellen. Ebenso wurden einige Wünsche und Fragen gestellt. Ab diesem Zeitpunkt hat Doris Pauchard einige Aufgaben übernommen.

Im Oktober drängten sich neue Lichtquellen für das Haus auf. Die bisherigen Leuchten waren nicht mehr erhältlich. Nachdem zuerst als Erprobung das Erdgeschoss neu bestückt wurde, entschied der Vorstand, das ganze Haus neu zu erhellen.

Das Jahr neigte sich dem Ende zu und das letzte Frühstück des Jahres 2017 fand im Dezember statt. Dieses wurde ein letztes Mal von Louise Fürer, Ruth Georg und mir organisiert.

Doris Pauchard hat für Mitte Dezember ein schönes Weihnachtsfest organisiert: mit feinem Essen, live Musik und alles zum Thema «Sterne» dekoriert. Im Verlauf des Abends bedankte sich Uschy Staub bei Louise Fürer, Ruth Georg, meinem Mann und mir für die Zusammenarbeit in der Cafeteria.

Kurz vor Weihnachten erfolgte noch der Wohnungsbezug von Paula Wey.

Ich danke allen für das Vertrauen, dass mir in den letzten sechs Jahren geschenkt wurde. In dieser Zeit durfte ich viele Erfahrungen sammeln und die Möglichkeit erhalten, die Bewohner besser kennenzulernen. Ich wünsche Doris Pauchard alles Gute für ihre neue Aufgabe und weiterhin eine gute Zusammenarbeit.

*Katia Branca*

## Haus Sagenbrugg Schutzengel

Einen runden Geburtstag konnten folgende Bewohnerinnen und Bewohner feiern:

Heidi Hengesbach	80 Jahre
Lilly Jaeckle	85 Jahre
Martin Hersche	85 Jahre

Fast alle Mieterinnen und Mieter sind noch in der Lage, ihre Wohnung selber zu bewirtschaften.

Dies freut die Gemeinschaft sehr und unterstützt sich auch gegenseitig im Alltag. Ins Pflegeheim umgezogen ist Herr Jungwirth, ein Bewohner der ersten Stunde. Wir wünschen ihm dort gutes Wohlergehen und dem Neumieter gutes Ankommen in der Sagenbrugg.



Zu einem endgültigen Abschied, Todesfall, kam es im vergangenen Jahr nicht.

Zu einem Wechsel kam es mit der Hauswartzwohnung.

Auf den 1. Oktober verabschiedeten wir Priska und Anton Röllin. Während 7½ Jahren haben sie mit viel Engagement das Haus im Schuss gehalten und mit Freude den Kontakt zu den Bewohnern gepflegt. Mit Damir Lokmic und Sejdina Besic ist ein junges, motiviertes Paar eingezogen, das die Aufgaben des Hauswartes übernimmt. Der Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern wird allmählich auch entstehen. Wir wünschen ihnen einen guten Start an der Schutzengelstrasse und viel Freude mit dieser neuen Herausforderung.

Am 10. Juli 2017 fand bei besten Bedingungen der **Sommerhöck** statt. Bei herrlichem Wetter genossen wir diesen Abend. Ein feines Nachtessen, zubereitet von Helen Bär, bot die Möglichkeit die Gemeinschaft zu pflegen. Es ist schön, wenn sich fast alle Mieter darauf einlassen.

Die **Mietersammlung** konnte am 5. Oktober 2017 abgehalten werden. Mit einem Apéro und Spezialitäten aus Bosnien, offeriert von unserem neuen Hauswartspaar, empfingen wir die Bewohner. Zügig ging der geschäftliche Teil vonstatten. Diskussionen entstanden, weil das Platzieren von zwei Hometrainern im Therapiebad nicht für alle nachvollziehbar war.

Priska und Toni Röllin wurden mit grossem Dank vom Vorstand und auch den Bewohnern verabschiedet. Wir wünschen ihnen alles Gute und viel Spass mit der neu gewonnenen Freizeit.

Zugleich wurde auch das neue Hauswartspaar vorgestellt und herzlich willkommen geheissen.

In einem festlich geschmückten Raum kamen wir am 20. Dezember 2017 zur Weihnachtsfeier zusammen. Herr Dober verwöhnte uns zum letzten Mal mit einem feinen Nachtessen vor seinem wohlverdienen-



---

ten Ruhestand. Heidi Hengesbach las uns eine bewegende Weihnachtsgeschichte vor und Maria Ulrich begleitete uns mit ihrer Gitarre zu den Weihnachtsliedern. Mit frohen Herzen und einem kleinem Geschenk verabschiedeten sich die Bewohner von der gemütlichen Weihnachtsfeier. Ein Abend, der sicher nicht so rasch vergessen geht.

Das Morgenessen wurde insgesamt sechs Mal durchgeführt. Mit Angela und Helen sind zwei tatkräftige Helferinnen am Werk. Der Austausch im kleineren Rahmen wurde intensiv genossen und die verschiedenen Spezialitäten an Brot und Käse mundeten allen sehr.

Jeden 1. Montag im Monat fand ein gemütlicher Spielnachmittag mit Sudoku, Jassen, Scrabble und weiteren Spielen statt. Mit Kaffee und Kuchen wurden die geselligen Nachmittage abgerundet.

Ein spezieller Dank gehört dem ehemaligen Hauswartehepaar Priska und Toni Röllin, für ihre geleistete Arbeit und das stete offene Ohr für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Stets war das Haus tip-top gereinigt und beim Eingang den Jahreszeiten entsprechend dekoriert.

*Helen Bär*





## Haus «hello» Grabenstrasse

Wir schauen auf ein bewegtes 2017 zurück.

Leider mussten wir uns von Pino Puleo für immer verabschieden. Er verstarb im Februar. Seine Fröhlichkeit wird uns in guter Erinnerung bleiben.

Aus gesundheitlichen Gründen entschied sich Franz Schmid im August ins Altersheim umzuziehen. Es war ein grosser, schwerer Schritt für ihn, die schöne Wohnung und das geliebte Auto aufzugeben. Wir wünschen ihm Zuversicht und alles Gute.

Ende Jahr kam die Nachricht, dass Fredy Leuppi ins Altersheim verlegt werden muss und leider kurze Zeit später verstarb. Der plötzliche Tod hat uns sehr betroffen gemacht. Seinen Humor und seine Hilfsbereitschaft haben wir immer geschätzt.

Ansonsten fanden zwei Wohnungswechsel statt:

Rosmarie Bürgler zügelte in ihre frühere Heimat zurück. Wir wünschen ihr alles Gute für die Zukunft.

Mit Hildegard Wyss und Pirina Bauer konnten wir zwei neue Mieterinnen in der hello begrüßen.

Im Namen des Vorstandes durfte ich fünf Jubilare besuchen und die besten Wünsche überbringen:

- Lina Hoppler konnte ihren stolzen 90. Geburtstag feiern.
- Jakob Ochsner feierte seinen 85. Geburtstag.
- Maria Nussbaumer und Marianne Kolb konnten ihren 80. Geburtstag feiern.
- Käthi Ulrich feierte den 75. Geburtstag.

Wir wünschen allen beste Gesundheit und weiterhin viel Freude in ihrer Wohnung.



Bei der jährlichen Mieterversammlung ging es einerseits um die Nebenkostenabrechnung und andererseits um weitere Fragen betreffs Abfall und Lärmbelästigungen.

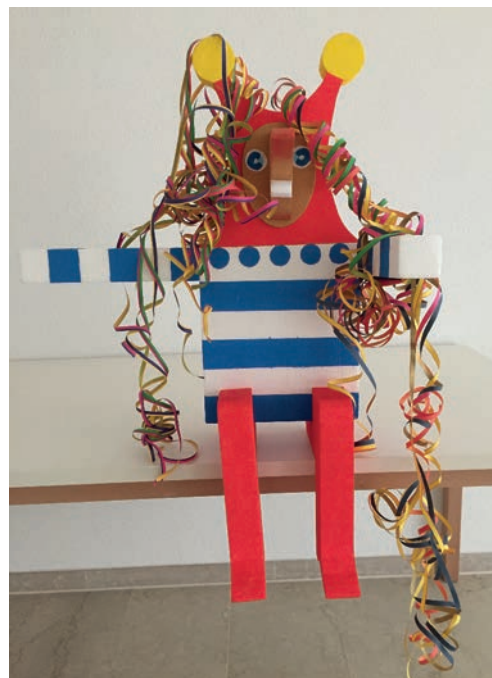
Mit tatkräftiger Unterstützung fand bei herrlichem Wetter das Sommerfest statt. So konnten wir den Auftakt im Freien begehen und anschliessend in der Cafeteria die Grillade mit Salat geniessen. Mein herzlicher Dank geht an Kurt und Tim Odermatt, Uschy Staub und Rolf Neeracher. Ihre Mithilfe habe ich sehr geschätzt.

Paul Hug musste leider die Knopfkontrolle aufgeben. Für die jahrelange, stets zuverlässige Freiwilligenarbeit bedanke ich mich ganz herzlich und wünsche ihm viel Kraft, Zuversicht und alles Gute.

Es ist nicht einfach, Freiwillige für die Knopfkontrolle zu finden. Umso mehr freut es mich, dass Eliane Fratschöl sich bereit erklärt hat, dieses Amt zu übernehmen.

Einen speziellen, herzlichen Dank geht an Heinz Ulrich und Eliane Fratschöl für die täglich zuverlässige Knopfkontrolle.

Ebenfalls gebührt ein grosser Dank dem Küchenteam mit Lina Leuppi, Anna-Maria Roth, Käthi Ulrich und Jakob Ochsner. Durch ihre Mitarbeit konnte ich feststellen, dass unsere Zusammenkünfte für alle Beteiligten zu einer sehr lebendigen Gemeinschaft führt, in der sich alle wohlfühlen.



Von der Mieterschaft höre ich nur Gutes über unsere Hauswarte, dem möchte ich mich unbedingt anschliessen. Vielen Dank für das saubere Haus, die prompte technische Arbeit und die hervorragende Zusammenarbeit mit den Bewohnerinnen und Bewohnern, sowie der Kontaktperson.

*Brigitta Liniger*

# Bericht der Liegenschaftsverwaltung 2017

## Mitgliederbestand Anzahl 314

Anteilscheinkapital verzinst	Anzahl Mitglieder	271
Anteilscheinkapital unverzinst	Anzahl Mitglieder	43

## Liegenschaften-Übersicht:

Liegenschaften	Sonnenweg 17	Schutzengelstr. 51	Bahnmatt 4	Grabenstrasse 1e	Grabenstrasse 1f
Anzahl 1 ½-Zimmer-Wohnungen		1			
Anzahl 2 ½-Zimmer-Wohnungen	25	12	13	8	9
Anzahl 3-Zimmer-Wohnungen		3			
Anzahl 3 ½-Zimmer-Wohnungen			6	6	5
Anzahl 4 ½-Zimmer-Wohnungen	1	1			
Anzahl Gewerberäume	1	1		1	1
Anzahl Abstellplätze	1				
Anzahl Parkplatz-Unterstände/EP	4	8	4	11	11
Anzahl Hobby-Räume	5	3	1		

Für das Jahr 2017 sind gesamthaft in allen Liegenschaften neun Mieterwechsel bearbeitet worden. Aufgrund der grossen Nachfrage konnten alle Wohnungen problemlos vermietet werden.

### Liegenschaftsunterhalt

Der laufende Unterhalt der Liegenschaften beläuft sich insgesamt auf CHF 110'721.73.

### Finanzrechnung

Die Liquidität unserer Genossenschaft ist nach wie vor sehr gut. Das Anteilscheinkapital erhöhte sich um CHF 28'000.00 auf neu CHF 1'643'700.00. Das Eigenkapital beläuft sich auf CHF 2'130'805.41, was einem Eigenfinanzierungsgrad von 17% entspricht. Unter Berücksichtigung aller Fonds, erhöht sich der Wert des erweiterten Eigenfinanzierungsgrades auf erfreuliche 53%.

Die Mietzinseinnahmen haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht reduziert.

Die Kapital- und Baurechtszinsen betragen für das Geschäftsjahr CHF 146'572.25. Für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden CHF 11'795.15 Steuern bezahlt. Der Betriebsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr mehrheitlich aufgrund der höheren Unterhalts- und Reparaturarbeiten um CHF 57'805.55 höher ausgefallen.

Somit konnten steuerlich zulässig Abschreibungen auf Immobilien im Betrage von CHF 262'000.00 sowie Rückstellungen für das neue Bahnmattprojekt (Ersatzbau) in der Höhe von CHF 110'000.00 vorgenommen werden. Mit einem Betrag von CHF 214'000.00 konnte der Erneue-

rungsfonds der Liegenschaften gestärkt werden.

Die in unserer Buchhaltung verbuchten Kostenbeiträge und à fonds perdu Beiträge an die seinerzeit erstellten Neubauten im

Beträge von CHF 528'808.05 wurden einmalig ausserordentlich abgeschrieben.

Vor Verzinsung des Anteilscheinkapitals beträgt das Betriebsergebnis für das Jahr 2017 CHF 66'105.41.

#### Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Betriebsergebnisses

Ausgewiesener Gewinn 2017	52'761.67
Saldo vortrag 01.01.2017	13'343.74
<b>Total zur Verfügung der GV</b>	<b>66'105.41</b>
Verzinsung AS-Kapital 1.5%	23'358.10
Zuweisung an Zinsausgleichsreserve	10'000.00
Zuweisung an Freie Reserven	25'000.00
Vortrag auf neue Rechnung 2018	7'747.31
<b>Total Verwendung</b>	<b>66'105.41</b>

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschaffer  
Geschätzte Damen und Herren

Für das erwiesene Vertrauen und Ihre Unterstützung im vergangenen Geschäftsjahr danken wir Ihnen bestens. Wir freuen uns sehr, weiterhin für Sie im Segment des preisgünstigen Wohnungsbaus tätig zu sein.

*Hermo Caminada, Finanzen*



# Bilanz 2017

<b>Bilanz per 31. Dezember 2017</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
		CHF	CHF
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel		1'619'056.76	1'626'037.75
Forderungen aus Leistungen		30'161.00	32'163.00
Mietzinsausstände		10'391.80	2'817.40
Übrige kurzfristige Forderungen Nebenkosten		209'769.12	210'305.60
Aktive Rechnungsabgrenzungen		–	5'264.70
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>1'869'378.68</b>	<b>1'876'588.45</b>
Finanzanlagen	1)	5'000.00	5'000.00
Mobile Sachanlagen		12'843.70	17'123.70
Liegenschaften	2)	16'544'596.45	16'544'596.45
./. Wertberichtigungen		– 6'033'808.05	– 5'243'000.00
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>10'528'632.10</b>	<b>11'323'720.15</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>12'398'010.78</b>	<b>13'200'308.60</b>

<b>Bilanz per 31. Dezember 2017</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
		CHF	CHF
<b>Passiven</b>			
Verbindlichkeiten aus Leistungen		7'911.10	17'885.75
Verpflichtungen gegenüber Mietern / Depots		55'522.18	35'869.63
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		186'592.41	195'270.30
Mietzinsvorauszahlungen		102'725.53	112'393.13
Passive Rechnungsabgrenzungen		5'000.00	5'000.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>357'751.22</b>	<b>366'418.81</b>
Darlehensschulden		1'318'868.65	1'847'676.70
Hypotheken		3'950'000.00	3'350'000.00
Anleihen EGW		–	1'300'000.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	3)	<b>5'268'868.65</b>	<b>6'497'676.70</b>
Erneuerungsfonds		3'346'507.00	3'071'085.30
Rückstellungen Projekte		496'282.80	395'632.80
Mietzinsausgleichsfonds		490'000.00	465'000.00
Freier Fonds aus Schenkungen		307'795.70	307'795.75
<b>Total Fonds</b>		<b>4'640'585.50</b>	<b>4'239'513.80</b>
Genossenschaftskapital		1'643'700.00	1'615'700.00
Gesetzliche Gewinnreserven		125'000.00	125'000.00
Freie Reserven		296'000.00	271'000.00
Gewinnvortrag		13'343.74	9'173.87
Jahresgewinn		52'761.670	75'825.42
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>2'130'805.41</b>	<b>2'096'699.29</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>12'398'010.78</b>	<b>13'200'308.60</b>

# Erfolgsrechnung 2017

<b>Erfolgsrechnung vom 01.01. – 31.12.2017</b>	<b>2017 CHF</b>	<b>2016 CHF</b>
Mietzinseinnahmen eigene Liegenschaften	1'026'682.85	1'032'547.80
Mietzinseinnahmen fremde Liegenschaften	544'318.00	544'638.00
./. Leistungserbringung für fremde Liegenschaften	– 480'000.00	– 480'000.00
./. Leerstände / Mietzinsverluste	– 4'516.65	– 7'845.00
Übrige betriebliche Erträge	132.15	12'453.20
<b>Total Ertrag</b>	<b>1'086'616.35</b>	<b>1'101'794.00</b>
Personalkosten	45'769.65	35'868.60
Sozialversicherungen	6'751.30	10'171.75
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>52'520.95</b>	<b>46'040.35</b>
Unterhalt / Reparaturen	110'721.73	61'564.15
Versicherungen	11'779.80	11'971.95
Abgaben / Gebühren	822.80	– 565.10
Verwaltungskosten	72'000.00	72'000.00
Übriger Betriebsaufwand	37'377.15	29'924.95
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>232'701.48</b>	<b>174'895.95</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Steuern</b>	<b>801'393.92</b>	<b>880'857.70</b>
<b>Abschreibungen und Rückstellungen</b>	<b>905'088.05</b>	<b>411'087.00</b>
<b>Kostenbeiträge und à fonds perdu Beiträge</b>	<b>528'808.05</b>	–
<b>Einlage in den Erneuerungsfonds</b>	<b>214'000.00</b>	<b>214'000.00</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>211'113.92</b>	<b>255'770.70</b>
Zinsaufwand Hypotheken und Darlehen	56'292.90	84'158.70
Baurechtszinsen	27'476.90	27'476.90
Übriger Zinsaufwand	62'802.45	57'417.23
Zinsertrag	15.15	151.70
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>146'557.10</b>	<b>168'901.13</b>
<b>Steuern</b>	<b>11'795.15</b>	<b>11'044.15</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>52'761.67</b>	<b>75'825.42</b>

# Anhang zur Jahresrechnung 2017

## Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen und Liegenschaften zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach den steuerlich zulässigen Sätzen.

Hypotheken werden – selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert oder zurückbezahlt werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzierungsaufwand dargestellt.

<b>Erläuterungen zur Positionen der Jahresrechnung</b>	<b>2017</b> CHF	<b>2016</b> CHF
<b>1) Finanzanlagen</b>		
Anteilschein Emissionszentrale EGW	5'000.00	5'000.00
<b>2) Immobilien</b>		
Bahnmat 4	5'041'418.75	5'041'418.75
Sonnenweg 17	7'706'168.65	7'706'168.65
Schutzengelstrasse 51	3'797'009.05	3'797'009.05
<b>Total Immobilien</b>	<b>16'544'596.45</b>	<b>16'544'596.45</b>
<b>Immobilien Gebäudeversicherungswert</b>		
Bahnmat 4	8'720'000.00	8'617'000.00
Sonnenweg 17	8'077'000.00	8'077'000.00
Schutzengelstrasse 51	4'842'000.00	4'842'000.00
<b>Total Immobilien Gebäudeversicherungswert</b>	<b>21'639'000.00</b>	<b>21'536'000.00</b>

	<b>2017</b> CHF	<b>2016</b> CHF
<b>3) Verzinsliche / unverzinsliche Verbindlichkeiten / Laufzeiten</b>		
Verzinsliche langfristige Verbindlichkeiten Laufzeit 1–3 Jahre	2'610'000.00	4'660'000.00
Verzinsliche langfristige Verbindlichkeiten Laufzeit > 3 Jahre	1'350'000.00	n/a
Unverzinsliche langfristige Verbindlichkeiten Laufzeit 1–3 Jahre	755'168.65	1'837'676.70
Unverzinsliche langfristige Verbindlichkeiten Laufzeit > 3 Jahre	553'700.00	n/a
<b>Total verzinsliche / unverzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>5'268'868.65</b>	<b>6'497'676.70</b>
<b>Anzahl Mitarbeitende</b>		
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt grösser 10	zutreffend	zutreffend
<b>Sicherung eigener Verbindlichkeiten</b>		
Hypotheken bei Banken	3'950'000.00	3'350'000.00
Darlehen und Anleihen	1'318'868.65	3'147'676.70
<b>Total Sicherung eigener Verbindlichkeiten</b>	<b>5'268'868.65</b>	<b>6'497'676.70</b>
<b>Gesamtbetrag der für Verbindlichkeiten Dritter bestellten Sicherheiten</b>		
Immobilien / Schuldbriefe	11'502'000.00	13'872'000.00
<b>Total der Verbindlichkeiten Dritter / Sicherstellungen</b>	<b>11'502'000.00</b>	<b>13'872'000.00</b>

#### Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 14. März 2018 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2017 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müsste.

Weitere gesetzliche Angaben im Sinne von Art. 959c OR sind nicht erforderlich.

<b>Verwendung Überschuss 2017</b>	<b>2017</b> CHF	<b>2016</b> CHF
<b>Zur Verfügung stehender Überschuss</b>		
Saldovortrag 1.1.2017	13'343.74	9'173.87
Jahresgewinn 2017	52'761.67	75'825.42
<b>Total zur Verfügung der Genossenschaftsversammlung</b>	<b>66'105.41</b>	<b>84'999.29</b>
<b>Verwendung Überschuss</b>		
Verzinsung Genossenschaftskapital (1.5 %)	23'358.10	21'655.55
Zuweisung Zinsausgleichsreserven Liegenschaften	10'000.00	25'000.00
Zuweisung an Freie Reserven	25'000.00	25'000.00
Vortrag auf neue Rechnung 2018	7'747.31	13'343.74
<b>Total Verwendung</b>	<b>66'105.41</b>	<b>84'999.29</b>



# Bericht der Revisionsstelle

---



oneA beraterung  
& revision gmbh

## 1A beraterung & revision gmbh

Bösch 67  
6331 Hünenberg

Telefon +41 (41) 784 41 90  
Telefax +41 (41) 784 41 85

E-Mail welcome@1Aberatung.ch  
Homepage www.1Aberatung.ch

UID CHE-115.472.265 MWST

## **Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Genossenschaft für Alterswohnungen Baar, Baar**

---

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Genossenschaft für Alterswohnungen Baar**, für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Das Vorjahr wurde durch eine andere Revisionsstelle geprüft

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 auf Seiten 17 bis 22 dargestellte Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Hünenberg, 14. März 2018

1A beraterung & revision gmbh

Arthur Erni  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
eingetragener Revisionsexperte

Beilagen:

- Jahresrechnung 2017



# Adressen

---

## Vorstand 2018

Präsidentin	Uschy Staub Rothusmatt 21, 6300 Zug E-Mail: info@alterswohnungen-baar.ch	041 761 24 05
Finanzen	Hermo Caminada Kannenbühlstrasse 20, 6280 Hochdorf	079 684 75 00
Liegenschaftsverwaltung	Cami-Casa GmbH Grabenstrasse 1f, 6340 Baar E-Mail: hermo.caminada@cami-casa.ch	041 910 52 04
Aktuar und Protokoll	Dieter Gerber Oberdorfstrasse 22	041 760 36 09
Baufachmann	Markus Hotz axess architekten ag, 6300 Zug	041 727 54 54
	Robert Neumeister Salvemattweg 9	041 761 61 39
Beisitzerin	Brigitta Liniger-Keller Mühlegasse 12c	041 761 16 79
Rechtsberater	Dr. iur. Martin Neese LL.M. Neese Hagmann Stalder Baarerstrasse 78, 6300 Zug	041 727 75 75

## Kontaktperson

• Bahnmat 4	Béatrice Fridlin	079 448 05 79
• Sonnenweg 17	Doris Pauchard	079 688 72 22
• Sagenbrugg	Helen Bär	041 760 10 45
• hello	Brigitta Liniger	041 761 16 79

## Hauswart

• Bahnmat 4	Mirat Morina	079 957 21 94
• Sonnenweg 17	Carmine und Katia Branca	041 760 86 72
• Sagenbrugg	Damir Lokmic und Sejdina Besic	079 560 77 19
• hello	Kurt und Tim Odermatt	078 676 21 76

## Genossenschaft für Alterswohnungen Baar

Sonnenweg 17, 6340 Baar, Telefon 041 910 52 04, Info@alterswohnungen-baar.ch  
www.alterswohnungen-baar.ch