GBWA

Genossenschaft betreutes Wohnen Appenzell

22. Geschäftsbericht 2024

22. Ordentliche Generalversammlung

Sehr geehrte Genossenschafterinnen
Sehr geehrte Genossenschafter

Wir freuen uns, Sie zur diesjährigen Generalversammlung einladen zu dürfen. Sie findet statt am **Mittwoch, 18. Juni 2025, 18.00 Uhr im Saal des Restaurant Findling im Alters- und Pflegezentrum Alpsteeblick, Appenzell. Im Anschluss an die Generalversammlung sind alle zum Apéro riche im Restaurant Christian Oertle - Essen und Wein- eingeladen.**

Die Jahresrechnung mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang sowie der Bericht der Revisionsstelle liegen ab 6. Juni 2025 bei der Verwaltung, der altrimo ag, Weissbadstrasse 1, 9050 Appenzell, den Genossenschafter:innen zur Einsicht vor.

Die Stimmrechtsausweise werden zusammen mit dieser Einladung versandt. Bringen Sie den Stimmrechtsausweis unbedingt zur Generalversammlung mit, da er gleichzeitig als Zutrittskarte gilt und Sie sonst kein Stimmrecht ausüben können.

Sollten Sie nicht persönlich an der Generalversammlung teilnehmen, bitten wir Sie, die Vollmacht auf dem Stimmrechtsausweis zu unterzeichnen und einem/einer Vertreter:in zu übergeben, den/die Sie namentlich einsetzen möchten. Bitte beachten Sie, dass gemäss Art. 16 der geltenden Statuten der Genossenschaft betreutes Wohnen Appenzell kein:e Genossenschafter:in mehr als eine:n Genossenschafter:in vertreten kann.

Im Übrigen weisen wir Sie darauf hin, dass aus rechtlichen Gründen ausschliesslich eingetragene Genossenschafter:innen Zutritt zur Generalversammlung haben.

Appenzell, 28. April 2025

Verwaltungsrat
Genossenschaft Betreutes Wohnen Appenzell

Thomas Mainberger, Präsident

Traktanden

1. Begrüssung / Eröffnung

2. Erläuterungen zum Geschäftsbericht und zur Jahresrechnung 2024

3. Entgegennahme des Berichtes der Revisionsstelle

4. Beschlussfassung über die Jahresrechnung 2024
   Antrag des Verwaltungsrates:
   Genehmigung der Jahresrechnung 2024

5. Entlastung des Verwaltungsrates für die Geschäftstätigkeit 2024
   Antrag des Verwaltungsrates:
   Entlastung für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024

6. Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses 2024
   Antrag des Verwaltungsrates:
   keine Verzinsung des Genossenschaftskapitals,
   Vortrag vom Vorjahr CHF 29'802.30
   Verlust des Rechnungsjahres CHF -13'941.82
   Vortrag auf Rechnung 2025 CHF 15'860.48

7. Wahlen
   a) Verwaltungsratspräsident
      Der Verwaltungsratspräsident stellt sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung.
      Antrag des Verwaltungsrates:
      Wiederwahl des Verwaltungsratspräsidenten für eine weitere Amtsperiode
   b) Übrige Mitglieder Verwaltungsrat
      Keine Wahlen an der diesjährigen Generalversammlung

c) Revisionsstelle
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Wiederwahl der Revion Treuhand AG, Sargans, als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2025.

8. Mitteilungen / allgemeine Umfrage

Im Anschluss an die Generalversammlung sind Sie zum Apéro riche im Restaurant Christian Oertle – Essen und Wein - eingeladen.

Mitglieder des Verwaltungsrates

Präsident	*Amtsdauer bis GV*
Thomas Mainberger-Rechsteiner, Zidler 19, 9057 Weissbad	2025
Vize-Präsident	
Dr. Markus Moser-Geiger, Mendlegatter 11, 9050 Appenzell Meistersrüte	2027
Kassier / Finanzen	
Daniel Brülisauer-Assalve, lic. oec., Mooshaldenstr. 19, 9050 Appenzell	2027
Weitere Mitglieder	
Willy Inauen, Versicherungsfachmann mit eidg. FA, Hauptgasse 10, 9050 Appenzell	2027
Linda Premerlani-de Korte, MHSc, Unterer Schöttler 17, 9050 Appenzell	2027
Dr. Andrea Neff-Koster, Dr. sc. nat. ETH, untere Blumenrainstrasse 12a, 9050 Appenzell	2027
Aktuariat / Sekretariat	
Doris Koch-Gollino, Treuhänderin mit eidg. FA, Mettlenweg 16, 9050 Appenzell	

Kontakt:

Post	Genossenschaft Betreutes Wohnen Appenzell Eggerstandenstrasse 2a, 9050 Appenzell
Telefon	071 788 06 06
Fax	071 788 06 00
E-Mail	betreuung@wohnen-impark.ch verwaltung@wohnen-impark.ch
Homepage	www.wohnen-impark.ch

Geschäftsbericht für das Jahr 2024

des Verwaltungsrates zuhanden der Generalversammlung 2025

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht für das Jahr 2024 zu unterbreiten.

Weichen für die Zukunft stellen

Es sind mittlerweile 16 Jahre vergangen, seit die ersten Bewohnerinnen und Bewohner in unser betreutes Wohnen eingezogen sind. Eine vergleichsweise kurze Zeitspanne, möchte man meinen – und doch hat sich in dieser Zeit viel verändert.

Wie in den vergangenen Jahren mehrfach thematisiert, steht die Genossenschaft vor verschiedenen Herausforderungen. Diese kommen jedoch nicht unerwartet, sondern ergeben sich aus der natürlichen Entwicklung unseres Projekts:

- Die Genossenschaft kann weiterhin auf eine breite und stabile Mitgliederbasis zählen. Allerdings nimmt die Zahl derjenigen Genossenschafterinnen und Genossenschafter ab, welche mit ihrem beträchtlichen Genossenschaftskapital das Fundament für die Realisierung des betreuten Wohnens gelegt haben.
- Unsere Bewohnerinnen und Bewohner werden älter, was sich spürbar auf ihre Bedürfnisse und den Arbeitsalltag unserer Betreuerinnen auswirkt.
- Vor rund 20 Jahren wurde ein umfassendes Konzept mit Wohnungen, Gewerbeflächen und einem Restaurant entwickelt und erfolgreich realisiert. Andere Zeiten und veränderte Ausgangslagen verlangen aber Anpassungen an diesem Konzept.

Trotz dieser Herausforderungen blickt der Verwaltungsrat mit Zuversicht in die Zukunft. Auf alle anstehenden Fragen werden sich Antworten und tragfähige Lösungen finden lassen – davon sind wir überzeugt. Erste Schritte sind bereits erfolgreich umgesetzt, etwa mit der Neuausrichtung des Restaurants.

Restaurant

Anlässlich der letztjährigen Generalversammlung durften wir bei einem Apéro riche Christian Oertle im neugestalteten Restaurant kennenlernen. Die Hoffnung des Verwaltungsrates, dass sich das Restaurant mit ihm wieder mit Leben füllen wird, hat sich mehr als erfüllt! Unter dem neuen Namen «Christian Oertle – Essen und Wein» ist es zu einem sehr attraktiven und beliebten Einkehrort für Gäste aus der ganzen Region geworden. Unsere Bewohnerinnen und Bewohner fühlen sich bei Christian Oertle ebenfalls sehr wohl. Gerne bietet er bei von unserem Betreuungsteam organisierten gesellschaftlichen Anlässen geeignete Menus an und/oder stellt uns uneigennützig die Infrastrukturen des Restaurants zur Verfügung!

Neue Wohnungen entstehen

Ende August 2024 ist die Spitex ausgezogen. Anlässlich des letzten Geschäftsberichtes und der Generalversammlung hat der Verwaltungsrat Überlegungen und erste Entscheide kommuniziert. Zusammen mit einem Architekturbüro sollten Ideen und Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoss sowie der Umbau in eine Wohnung im ersten Obergeschoss diskutiert werden. Wir sind damals davon ausgegangen, dass noch während der Wintermonate wenigstens der Umbau im ersten Obergeschoss in eine Wohnung realisiert werden kann.

Im Frühherbst hat der Verwaltungsrat entschieden, auch im Erdgeschoss anstelle von Büroräumlichkeiten eine zusätzliche Wohnung zu erstellen. Die Gründe für diesen Entscheid liegen auf der Hand: Die Nachfrage nach Büroräumlichkeiten ist klein, ganz im Gegensatz zur Nachfrage nach Wohnungen. Zusätzlich bestehen bei der Nutzung durch ein Gewerbe Unsicherheiten bezüglich Platz- und Ausbaubedarf sowie Zeithorizont.

Für die Realisierung der beiden Wohnungen musste schliesslich zwingend ein Baugesuch gestellt werden. Einschränkungen im Quartierplan betreffend Lärmschutz erforderten die Erstellung eines Lärmschutzkonzeptes. Die Heimatschutzkommission hinterfragte kritisch Aspekte der Fassadenanpassungen. Die Baubewilligung lag damit leider erst Ende Dezember 2024 vor, und die Detailarbeiten konnten erst in der Folge aufgenommen werden. Jetzt

sollte es aber vorwärts gehen! Unser Ziel ist es, dass die neuen Wohnungen im Herbst bezogen werden können.

Nach den geplanten Umbauten verfügt die Genossenschaft über zwei neue Wohnungen (2.5/3.5 Zimmer) und damit insgesamt 48 Wohnungen. Dem Betreuungsteam stehen ein Büro für die Leitung sowie ein Sitzungszimmer im Erdgeschoss angrenzend an den Aufenthaltsraum zu Verfügung. Der Aufenthaltsraum dient den Bedürfnissen unserer Bewohnerinnen und Bewohner (Kaffeeplausch, Spielnachmittage, Glühweinabend etc.). Eine bescheidene Küchenzeile macht es möglich, kleinere Anlässe unabhängig vom Restaurant durchzuführen. Im zweiten Obergeschoss wird die Appenzeller Versicherung weiterhin als geschätzte gewerbliche Mieterin anzutreffen sein!

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat tagte im Berichtsjahr an fünf Sitzungen. Neben den ordentlichen Geschäften und dem bereits erwähnten Schwerpunkt rund um die Umnutzung der bisherigen Gewerberäumlichkeiten im Erdgeschoss/ersten Obergeschoss wurden weitere wichtige Themen behandelt. Definitiv umgesetzt wurden die Installation automatischer Türen sowie die Anbringung von Handläufen. Relativ kurzfristig musste der Verwaltungsrat über den Ersatz von Geräten und Anlagen in der Restaurantküche entscheiden. Sich häufende Defekte am Herd sowie den Kühlelementen erschwerten Christian Oertle die Arbeit.

Eingangs des Berichts habe ich mich überzeugt gezeigt, dass sich auf die künftigen Herausforderungen Antworten finden lassen werden. Das setzt aber voraus, dass sich der Verwaltungsrat intensiv mit diesen auseinandersetzt. Aktuell liegt der Schwerpunkt im finanziellen Bereich. Seit gut drei Jahren sind wir Mitglied beim Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger Schweiz. Anlässlich einer Strategiesitzung haben diese uns nach einer eingehenden Analyse bestätigt, dass wir für die Zukunft sehr gut gerüstet sind. Der weiter zu erwartende Rückgang des Genossenschaftskapitals wie auch die zusätzlichen finanziellen Aufwendungen für die Erfordernisse im Infrastrukturbereich können aufgefangen werden. Klar geworden ist aber auch, dass eine attraktive Verzinsung des Genossenschaftskapitals aufgrund der beschränkten Möglichkeiten für Einnahmenüberschüsse eher Wunschdenken bleiben dürfte.

Eine weitere Zukunftsfrage stellt sich aber auch anderweitig. Die Erwartungen, die Vorstellungen, was unter «betreutem Wohnen» zu verstehen ist, verändern sich! Betroffen ist damit auch die Arbeit unseres Betreuungsteams. Diesen Fragestellungen wird sich der Verwaltungsrat in den nächsten Jahren widmen.

Thomas Mainberger, VR-Präsident

Bericht der Betriebskommission 2024

Auch im vergangenen Jahr hat sich bei «Wohnen im Park» einiges bewegt. Neue Projekte, personelle Veränderungen und viele schöne gemeinsame Momente prägten den Alltag. Wir blicken zurück auf ein lebendiges Jahr voller Engagement, Anpassungen und wertvoller Begegnungen.

Personal

Yvonne Odermatt hat ihre Stelle gekündigt, ihre Stelle wurde nicht ersetzt. Wir danken Yvonne von Herzen für ihren wertvollen Einsatz und wünschen ihr für die Zukunft alles Gute.

Im Hinblick auf die bevorstehende Pensionierung unseres langjährigen Hauswarts Konrad Saller im Februar 2025 wurde im Herbst mit der Suche nach einer Nachfolge begonnen. Im Dezember konnte Herr Urban Brülisauer aus Haslen für die Aufgabe gewonnen werden – wir freuen uns auf die Zusammenarbeit.

Das Team von «Wohnen im Park» unter der Leitung von Cecilia Sousa Poza zeigte sich einmal mehr kreativ, innovativ, unkompliziert und flexibel. Ein herzliches Dankeschön für das grosse Engagement und die stets lösungsorientierte Zusammenarbeit.

Rotkreuzfahrdienst

Die Pilotphase des Rotkreuzfahrdienstes wurde erfolgreich abgeschlossen. Das Team von «Wohnen im Park» wird die weitere Planung und Koordination dieses wertvollen Angebots übernehmen.

Veranstaltungen und Aktivitäten

2024 wurden wiederum freudebringende Angebote geschaffen:

- Der Kaffeeplausch musste aufgrund der vorübergehenden Schliessung des Restaurants reduziert werden.
- Die beliebten Spielnachmittage fanden in Kooperation mit Pro Senectute und der Fachstelle «Soziale Teilhabe im hohen Alter» statt. Ein herzliches Dankeschön für die tolle Zusammenarbeit.
- Beim Frühlingsausflug am 29. April genossen 30 Teilnehmende bei strahlendem Wetter die Fahrt nach Konstanz und Gottlieben. Der Besuch im Fabrikladen mit den beliebten Gottlieber Hüppen sorgte für viele kleine Mitbringsel.
- Das Grillfest wurde zugunsten des Tages der offenen Tür im neuen Restaurant «Christian Oertle – Essen und Wein» am 3. August abgesagt. Dies war eine gelungene Gelegenheit, den neuen Pächter kennenzulernen.
- Der Herbstausflug im Oktober führte nach Ottenberg und ins Telefonmuseum Islikon – 22 Personen haben daran teilgenommen und die gemeinsame Zeit genossen.
- Am Glühweinabend sorgten Thomas Mainberger und Markus Moser aus dem Verwaltungsrat für die musikalische Umrahmung. Das gemeinsame Singen von Weihnachtsliedern wurde von allen sehr geschätzt.
- Den Heiligabend verbrachte ein Teil der Mieterschaft bei einem kleinen, aber feinen Brunch in gemütlicher Runde. Herzlichen Dank an die Mitarbeitenden, die diesen Anlass ermöglicht haben.

Neues und Veränderungen im Alltag

- Der Denner an der Gaiserstrasse wurde geschlossen, weil er in die neuen Räumlichkeiten der Migros integriert wurde. Die Zeughausgarage AG bietet an, das Sortiment im Tankstellenshop auf die Bedürfnisse der Bewohner:innen abzustimmen. Dafür unseren herzlichen Dank!
- Die Parkplätze der Appenzeller Versicherungen wurden an die Eggerstandenstrasse verlegt – ein Vorteil insbesondere für Besucher:innen des Restaurants.

Kommunikation

- Um den schlechten Telefonempfang, das fehlende WLAN und Probleme mit der E-Mail-Umleitung zu beheben, wurden neue technische Lösungen gesucht. Mit Newday und Elektro Schwizer AG aus Appenzell stehen uns kompetente Partner zur Seite.
- Die Webseite wurde überarbeitet und mit aktuellen Informationen zum neuen Restaurant sowie mit neuen Bildern ergänzt.

Mobilität

Für den bequemen Einkauf können Bewohner:innen mit der «Mektiglosi» zu einem günstigen Preis direkt zur Migros fahren – ein wertvolles Angebot zur Unterstützung der Selbständigkeit und Lebensqualität unserer Bewohner:innen.

Ausblick und Dank

Das vergangene Jahr hat einmal mehr gezeigt, wie wichtig Flexibilität, Gemeinschaft und gute Zusammenarbeit im Alltag von «Wohnen im Park» sind. Wir danken allen Bewohner:innen, Mitarbeitenden, Partnern und (freiwilligen) Helfer:innen für ihr Engagement, ihre Offenheit und ihr Vertrauen. Gemeinsam blicken wir zuversichtlich ins neue Jahr – mit Freude auf neue Projekte, Begegnungen und ein weiterhin lebendiges Miteinander.

Linda Premerlani-de Korte, Präsidentin Betriebskommission

Finanzielles

Die Jahresrechnung 2024 der Genossenschaft Betreutes Wohnen Appenzell schliesst bei einem Gesamtertrag von CHF 1'127'603.37 und einem Aufwand von CHF 1'141'545.19 mit einem Aufwandüberhang von CHF 13'941.82 ab. Die Bilanzsumme beträgt per 31.12.2024 CHF 18'457'950.35.

Der Ertrag – bestehend aus Mieterträgen und Erträgen für erbrachte Dienstleistungen – liegt rund CHF 26'000.00 höher als im Vorjahr. Dies ist im Wesentlichen auf die Neuvermietung des Restaurants zurückzuführen. Zu erwähnen ist, dass durch die Leerstände des Restaurants bis Juli und der Spitex ab September das Mietertragspotential (noch) nicht ausgeschöpft werden konnte.

Der direkte Aufwand - bestehend aus Liegenschaftsaufwand und Aufwand für Dienstleistungen - liegt mit CHF 317'214.00 rund 57 % oder CHF 116'000.00 über dem Wert des Vorjahres. Diverse Planungs- und Umbauarbeiten sind der Hauptgrund für diesen massiven Anstieg des Liegenschaftsaufwands.

Der Personalaufwand beträgt im Berichtsjahr CHF 201'274.70 und liegt rund CHF 22'000.00 unter dem Vorjahr. Der übrige betriebliche Aufwand ist gegenüber 2023 ebenfalls leicht gesunken und liegt bei CHF 84'906.24.

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen liegt mit CHF 524'208.43 rund CHF 65'000.00 unter dem Vorjahresergebnis.

Die Abschreibungen auf Liegenschaften, Mobiliar, Betriebseinrichtungen und immateriellen Anlagen betragen im Berichtsjahr rund CHF 365'000.00. Die Überbauung „Wohnen im Park" steht per 31.12.2024 mit CHF 18'340'000.00 in den Büchern.

Das Genossenschaftskapital hat im Berichtsjahr um CHF 458'000.00 abgenommen und liegt per Ende 2024 bei CHF 7'472'000.00. Dieses wird von 417 Genossenschafterinnen und Genossenschaftern (Vorjahr 424) gehalten.

Das Eigenkapital der Genossenschaft ist im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um CHF 546'241.82 auf CHF 7'850'720.48 gesunken.

Daniel Brülisauer, Kassier

Dank

Ein ganz grosser Dank gilt wiederum allen unseren Angestellten. Sie haben erneut hervorragende Arbeit geleistet. Zahlreiche Rückmeldungen bestätigen uns, dass wir auf ein überaus kompetentes, gut funktionierendes und harmonierendes Team zählen dürfen. Sie tragen in allererster Linie zur positiven Stimmung im betreuten Wohnen bei!

In den Dank einzuschliessen ist auch Christian Oertle, der sich bei Veranstaltungen gerne engagiert und seine Infrastrukturen öfters unkompliziert zur Verfügung stellt.

Ein grosses Dankeschön gilt den Mitgliedern der Betriebskommission sowie der Liegenschaftsverwaltung für die im Jahre 2024 äusserst zuverlässige und kompetent geleistete Arbeit.

Ich danke meinen Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat für ihren Einsatz, für ihre wertvolle Unterstützung und die immer gute und lösungsorientierte Zusammenarbeit.

Ihnen, sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter danken wir für das uns entgegengebrachte Vertrauen. Wir versichern Ihnen, dass wir uns auch weiterhin mit allen Kräften dafür einsetzen werden, unser «Wohnen im Park» erfolgreich weiterzuführen!

Appenzell, 28. April 2025

Für den Verwaltungsrat der
Genossenschaft Betreutes Wohnen Appenzell

Thomas Mainberger, VR-Präsident

Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember abgeschlossene Geschäftsjahr

(in Schweizer Franken)

	2024	2023
Betrieblicher Ertrag		
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		
Liegenschaftsertrag	987'330.07	952'939.30
Dienstleistungsertrag	140'273.30	148'588.35
Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	**1'127'603.37**	**1'101'527.65**
Total Betrieblicher Ertrag	**1'127'603.37**	**1'101'527.65**
Direkter Aufwand		
Liegenschaftsaufwand	-317'048.95	-201'420.05
Aufwand für Dienstleistungen	-165.05	-41.00
Total Direkter Aufwand	**-317'214.00**	**-201'461.05**
Bruttoergebnis I	**810'389.37**	**900'066.60**
Personalaufwand	-201'274.70	-223'283.60
Bruttoergebnis II	**609'114.67**	**676'783.00**
Übriger betrieblicher Aufwand		
Unterhalt, Reparaturen	-352.10	0.00
Geschäftsversicherungen	-1'801.70	-1'869.10
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-78'093.19	-75'966.80
Werbeaufwand	-1'353.10	-744.80
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-3'306.15	-8'992.35
Total Übriger betrieblicher Aufwand	**-84'906.24**	**-87'573.05**
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	**524'208.43**	**589'209.95**
Abschreibungen Sachanlagen	-365'318.45	-369'130.50
Abschreibungen Immaterielle Anlagen	-100.00	-200.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)	**158'789.98**	**219'879.45**

Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)	**158'789.98**	**219'879.45**
Finanzaufwand	-176'940.35	-182'879.25
Finanzertrag	187.00	173.95
Betriebsergebnis vor Steuern	**-17'963.37**	**37'174.15**
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00
Ausserordentlicher Ertrag	7'921.55	39'585.55
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	**-10'041.82**	**76'759.70**
Direkte Steuern	-3'900.00	-10'620.65
Jahresverlust/-gewinn (EAT)	**-13'941.82**	**66'139.05**

Bilanz per 31. Dezember
(in Schweizer Franken)

Aktiven	31.12.2024	31.12.2023
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	59'736.24	69'049.25
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	5'963.70	5'067.90
Beteiligten und Organgen	2'654.45	0.00
Übrige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten	7'139.75	1'878.80
Gegenüber Beteiligten und Organen	16'856.11	76'315.75
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'923.10	2'957.30
Total Umlaufvermögen	**95'246.35**	**155'269.00**
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Wertschriften	5'000.00	5'000.00
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Maschinen und Apparate	1.00	1.00
Mobiliar und Einrichtungen	13'702.00	22'302.00
EDV-Anlagen	3'900.00	5'600.00
Immobile Sachanlagen	18'340'000.00	18'498'000.00
Immaterielle Werte	101.00	201.00
Total Anlagevermögen	**18'362'704.00**	**18'531'104.00**
Total Aktiven	**18'457'950.35**	**18'686'373.00**

Passiven	31.12.2024	31.12.2023
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	179'839.05	92'766.40
Gegenüber Beteiligten und Organen	33.00	33.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Gegenüber Beteiligten und Organen	72'262.90	91'378.85
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Gegenüber Dritten	6'202.45	11'109.35
Gegenüber Beteiligten und Organen	80'952.22	126'531.10
Passive Rechnungsabgrenzungen	15'252.25	9'500.00
Kurzfristige Rückstellungen	1'050.00	7'000.00
Total Kurzfristiges Fremdkapital	**355'591.87**	**338'318.70**
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Gegenüber Dritten	4'300'000.00	4'200'000.00
Gegenüber Beteiligten und Organen		
Banken	5'750'000.00	5'450'000.00
Übrige Beteiligte	201'638.00	301'092.00
Total Langfristiges Fremdkapital	**10'251'638.00**	**9'951'092.00**
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	7'472'000.00	7'930'000.00
Fondskapital (zweckgebunden/steuerfrei)	274'460.00	274'460.00
Gesetzliche Kapitalreserven		
Übrige Kapitalreserven	37'600.00	32'600.00
Gesetzliche Gewinnreserven	50'800.00	47'400.00
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	29'802.30	46'363.25
Jahresverlust/-gewinn	-13'941.82	66'139.05
Total Eigenkapital	**7'850'720.48**	**8'396'962.30**
Total Passiven	**18'457'950.35**	**18'686'373.00**

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2024
(in Schweizer Franken)

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 962) erstellt.

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Grundsätze angewendet:

1.1 Mobile Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder zu Herstellungskosten erfasst. Die Abschreibungen erfolgen nach der degressiven Methode. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt.

1.2 Immobile Sachanlagen

Die Immobilien Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder zu Herstellungskosten erfasst. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt.

2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Keine.

3 Weitere gesetzlich vorgeschriebene Angaben

	2024	2023
3.1 Anzahl Mitarbeiter		
Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt		
Bis zehn Vollzeitstellen	x	x

3.2 Leasingverbindlichkeiten

Vertrag mit St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG, 9001 St. Gallen, vom September 2008	p.m.	p.m.

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

Buchwert Immobilien	18'340'000	18'498'000
Grundpfandgesicherte Kredite	12'000'000	12'000'000
davon beansprucht	9'850'000	9'550'000

3.4 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Def. Steuern 2022	4'576	0
Baurechtszins	0	37'990
Spenden, Legate etc.	0	0
Zuschuss aus Sicherheitsfonds	3'346	1'595
Total Ertrag	7'922	39'586
Total ausserordentlicher, einmaliger oder perioden-fremder Erfolg	7'922	39'586

3.5 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Antrag der Verwaltung
über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31. Dezember
(in Schweizer Franken)

	2024	2023
Vortrag vom Vorjahr	29'802.30	46'363.25
Jahresverlust/-gewinn	-13'941.82	66'139.05
Zur Verfügung der Generalversammlung	**15'860.48**	**112'502.30**
Einlage in gesetzliche Reserven	0.00	-3'400.00
Verzinsung Genossenschaftskapital mit 0% / 1.0%	0.00	-79'300.00
Vortrag auf die neue Rechnung	**15'860.48**	**29'802.30**

revion
TREUHAND

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
Genossenschaft Betreutes Wohnen Appenzell, Schwende-Rüte

Sargans, 22. Mai 2025

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Genossenschaft Betreutes Wohnen Appenzell** für das am 31. Dezember 2024 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.

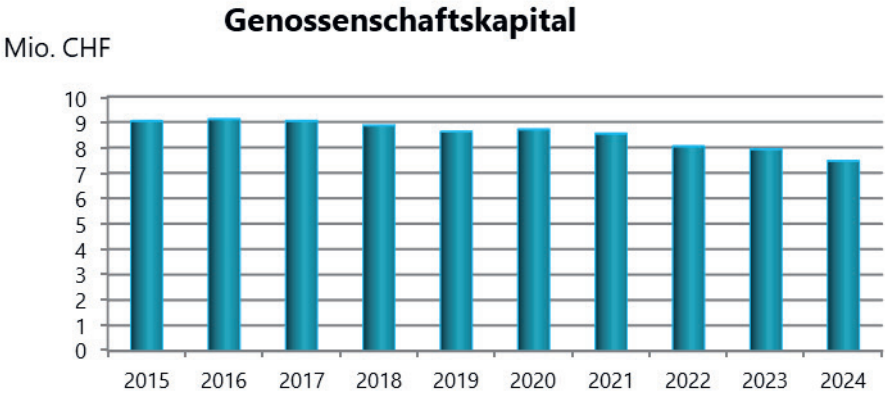
Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen. Ferner bestätigen wir, dass das Genossenschafterverzeichnis korrekt geführt wird.

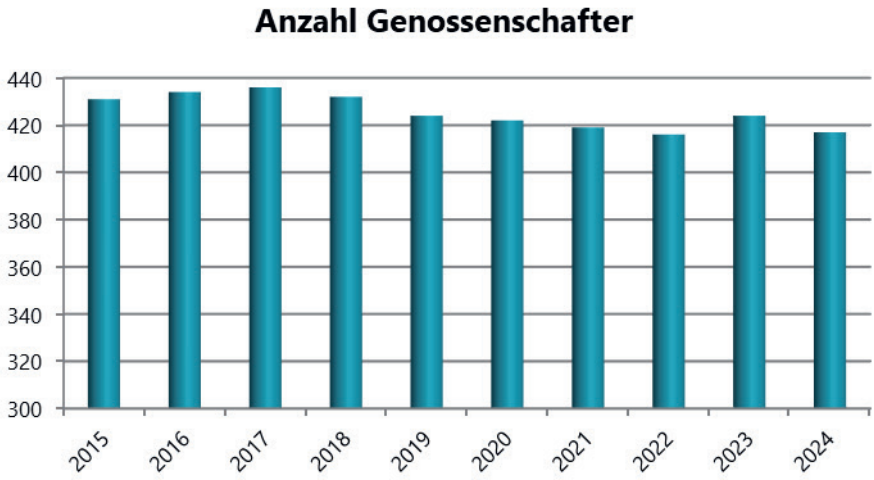
Revion Treuhand AG

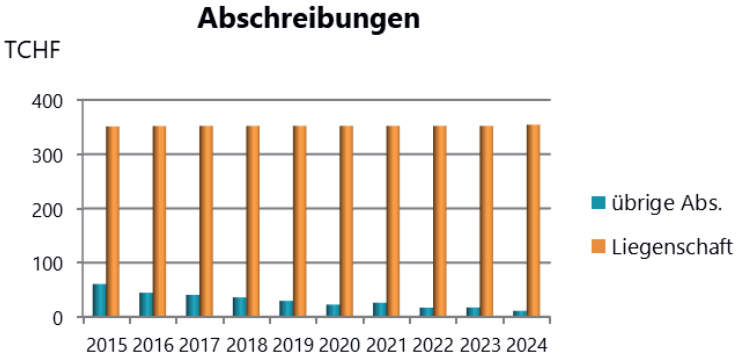
Nicole Reifler
Mandatsleiterin
Zugelassene Revisionsexpertin RAB

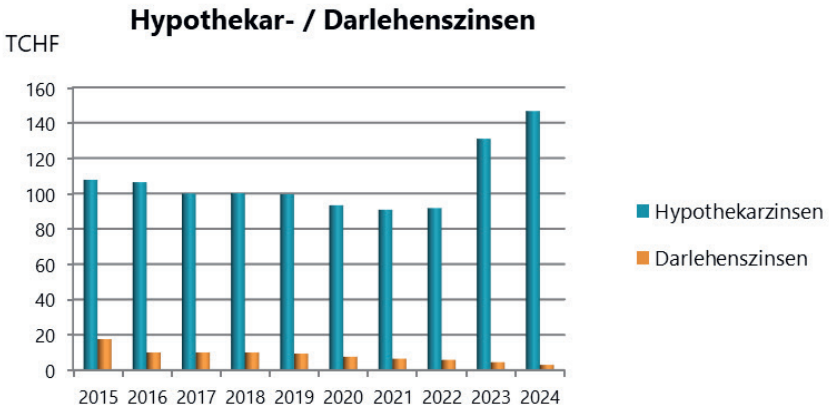
Beilagen:
• Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
• Antrag der Verwaltung über die Verwendung des Reinertrags

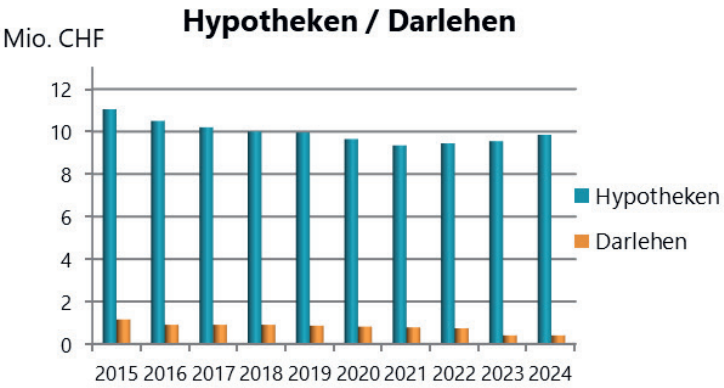
Statistiken






Abschreibungen
TCHF
400
300
200
100
0
2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024
übrige Abs.
Liegenschaft


Hypothekar- / Darlehenszinsen
TCHF
160
140
120
100
80
60
40
20
0
2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024
Hypothekarzinsen
Darlehenszinsen


Hypotheken / Darlehen
Mio. CHF
12
10
8
6
4
2
0
2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024
Hypotheken
Darlehen

Genossenschaft Betreutes Wohnen Appenzell
Eggerstandenstrasse 2a, 9050 Appenzell
Tel. 071 788 06 06
Fax 071 788 06 00
betreuung@wohnen-impark.ch
verwaltung@wohnen-impark.ch
www.wohnen-impark.ch