

Abschluss 2023 mit Vorjahresvergleich		Budget			
Konto Bezeichnung	2022	2023	2023	2024	Kommentar
Anzahl Mitglieder	8148	8766	8350	9073	
Ertrag					
3200 Drucksachenverkauf	346	229.50	300	300	
3310 Mitgliederbeiträge Wohnen	490'487	498'507.88	500'000	550'000	
3311 Mitgliederbeiträge W+G	24'480	22'200.00	25'000	23'000	
3312 Mitgliederbeiträge Kollektiv	720	840.00	1'000	1'000	
3315 Neumitglieder	71'550	83'300.00	75'000	45'000	
Total Mitgliedschaften	587'237	604'847.88	601'000	619'000	
3320 Total Haftpflichtversicherung	28'558	27'480.00	24'000	26'000	ab 2023 tieferer Verkaufspreis CHF 10 (2748 verkauft)
3400 Beratung Nichtmitglieder	1'950	2'550.00	2'000	2'500	
3402 Schreibservice	0	40.00	500	500	
3403 Rechtsberatung Sektionen	37'065	38'295.00	38'000	39'300	
3410 Abnahmen Mietobjekte	44'786	45'278.40	45'000	45'000	
3420 Mängelberatung	1'340	1'358.00	2'000	2'000	
3480 übrige Leistungen	0	1'660.00	0	1'000	
3490 Debitorenverluste	-2'380	1'360.00	-2'000	-1'000	
Total Dienstleistungen	82'761	90'541.40	85'500	89'300	
3600 Spenden	868	17.00	500	500	
3680 CO2-Vergütung	199	149.05	200	150	
Total Übriger Ertrag	1'067	166.05	700	650	
Total Ertrag	699'969	723'264.83	711'500	735'250	Betriebsertrag aus Leistungen
Aufwand					
4200 Drucksacheneinkauf	-7'070	-859.00	-150	-500	2023 Paritätische AGBs
4400 Beiträge MVS + MVD	-119'016	-105'924.00	-100'200	-131'500	2024 MVD: CHF 10; MVS: CHF 3 regulär plus CHF 2 Kampagnen
4410 Kosten Haftpflichtversicherung	-17'843	-20'610.00	-18'000	-20'000	ab 2022 tieferer Einkaufspreis CHF 7.50
Total Aufwand Drittleistungen	-136'859	-126'534.00	-118'200	-151'500	
4500 Aufwand Rechtshilfe	-5'719	-7'377.50	-10'000	-10'000	weiterhin wenig Fälle
Aufwand Material/Drittleistungen	-149'647	-134'770.50	-128'350	-152'000	
Bruttoergebnis I	550'322	588'494.33	583'150	583'250	Ertrag vor Personalaufwand
5400 Bruttolöhne	-320'449	-356'070.90	-337'000	-360'000	2023 inkl. Rückstellung Überstunden
5700 AHV, IV, EO, ALV, FAK	-26'941	-28'356.55	-28'500	-30'000	
5720 Pensionskasse	-20'009	-20'793.95	-21'000	-22'000	

Abschluss 2023 mit Vorjahresvergleich		Budget				
Konto	Bezeichnung	2022	2023	2023	2024	Kommentar
5730	Unfall-/Krankentaggeldversicherung	-7'264	-7'683.65	-8'000	-8'000	
5889	Sonstiger Personalaufwand	-4'022	-6'563.30	-2'000	-4'000	
5890	Reisespesen	-827	-2'392.15	-900	-2'500	2023 neu Halbtax für Mitarbeitende
	Personalaufwand	-379'512	-421'860.50	-397'400	-426'500	
5810	Aus- und Weiterbildung	-4'156	-11'832.50	-4'000	-6'000	
5820	Persönliche Rechtsberatung	-10'600	-10'000.00	-12'000	-11'000	
5822	Abnahme Mietobjekte	-43'920	-41'636.00	-45'000	-44'000	
5823	Mängelberatung	-1'633	-1'720.00	-1'500	-2'000	
5824	Vorstandsentschädigung	-3'585	-3'398.20	-4'000	-5'000	
5880	Jubiläen/Anlässe und Sonstiges	-2'678	-1'360.35	-1'000	-2'000	
	Entschädigungen	-66'572	-69'947.05	-67'500	-70'000	
	Bruttoergebnis II	104'238	96'686.78	118'250	86'750	Ertrag nach Personalaufwand
6000	Raummiete	-32'996	-34'107.60	-33'000	-40'000	neues Büro per Juni neu CHF 3128 statt CHF 2384 (plus CHF 744)
6040	Reinigung	-	-216.40	-1'500	-500	Neues Konto per 2023
6130	URE Büromaterial	-1'596	-334.55	-1'500	-1'500	
6300	Sachversicherungen	-225	-232.65	-250	-250	
6500	Büromaterial	-1'359	-1'244.60	-1'500	-1'500	
6501	Drucksachen, Kopien	-6'534	-8'478.80	-10'000	-10'000	
6510	Telefon, Fax, Internet	-3'045	-2'987.89	-4'000	-4'000	
6513	Porti	-7'733	-7'097.80	-9'000	-9'000	
6530	Buchführungs-/Beratungsaufwand	-800	-907.75	-1'000	-1'000	
6540	Mitgliederversammlung	-2'214	-1'010.70	-3'000	-2'000	
6541	Revision	-2'366	-3'529.30	-2'500	-2'500	Revision bis 2022 im Konto 6540 gebucht
6560	Informatikaufwand	-4'639	-4'439.82	-6'000	-6'000	
6700	Übriger Aufwand	-229	-144.80	-1'000	-20'000	2024 Umzugskosten, neue Einrichtung (Küche, Teppiche, Möbel)
	Betriebsaufwand	-63'737	-64'732.66	-74'250	-98'250	
6600	Werbung	-4'242	-8'223.30	-10'000	-10'000	
6610	Wahlen, Abstimmungen	-300	-50'572.50	-50'000	-60'000	2024 Kantonratswahlen, Referendumskampagne
6611	Aktivitäten Regionalgruppen	-2'257	-1'739.30	-3'000	-2'500	
	Werbeaufwand	-6'799	-60'535.10	-63'000	-72'500	
	Total Betrieb/Werbung	-70'536	-125'267.76	-137'250	-170'750	
	EBITDA	33'701	-28'580.98	-19'000	-84'000	Ertrag vor Abschreibungen/Wertberichtigung/Finanzerfolg/Steuern
6820	Abschreibung mobile Sachanlagen	-4'500	-5'696.95	-3'000	-3'000	
	EBIT	29'201	-34'277.93	-22'000	-87'000	Ertrag vor Finanzerfolg und Steuern

Abschluss 2023 mit Vorjahresvergleich		Budget			
Konto Bezeichnung	2022	2023	2023	2024	Kommentar
6940 Bank- und PC-Spesen	-4'197	-4'069.31	-4'500	-4'500	
6942 Aufwand Wertpapiere	-13'269	-1'396.54	-5'000	-2'000	
6950 Erträge Bankguthaben	3	0.00	-	-	
6960 Erträge Wertpapiere	6'306	6'349.00	5'000	5'000	
Finanzaufwand / Finanzertrag	-11'157	883.15	-4'500	-1'500	
EBT	18'044	-33'394.78	-26'500	-88'500	Ertrag vor Steuern und a.o. Erfolg
8000 Ausserordentlicher Aufwand	-603	0.00	-	-	
8005 Bildung PK-Arbeitgeber-Reserve	-100'000	0.00	-	-	
8100 Ausserordentlicher Ertrag	1'058	6'886.50	-	-	
8105 Auflösung PK-Arbeitgeber-Reserve	10'013	20'793.95	20'000	21'000	
8501 Bildung Rückstellungen	-25'000	0.00	-	-	2024 Keine Rückstellungen für Wahlen in Wahljahren
8511 Auflösung Rückstellungen	20'000	27'000.00	50'000	50'000	2023 pendente Rechtshilfefälle um 2T reduziert; für Wahlen 25T aufgelöst
AO Erfolg Aufwand/Ertrag	-94'531	54'680.45	70'000	71'000	
Gewinn/Verlust vor Steuern	-76'488	21'285.67	43'500	-11'300	
8900 Steuern	457	242.05	-	-	Jahre 2023 und folgende keine Steuern wegen Verlustvortrag 2022
Total Aufwand	776'000	701'737.11	668'000	680'549	
Gewinn/Verlust	- 76'031	+ 21'527.72	+ 43'500	- 11'300	

Bilanz 2023

Kontonummer und Bezeichnung	2023	2022	Differenz	Erläuterungen
Aktiven				
Umlaufvermögen	571'434.18	563'924.19	7'509.99	
Flüssige Mittel	537'485.33	528'164.17	9'321.16	
1000 Kasse St. Gallen	3'089.45	1'190.95	1'898.50	
1020 Postfinance	452'955.52	446'685.63	6'269.89	plus stille Arbeitgeberreserve CHF 69'193.25
1023 Bank Cler	55'483.40	54'804.47	678.93	
1024 Raiffeisenbank TG	4'819.13	4'579.56	239.57	
1025 Alternative Bank Schweiz	9'413.10	9'011.45	401.65	
1030 Bank Cler EuroKonto	11'724.73	11'892.11	-167.38	
Forderungen	7'552.54	25'955.34	-18'402.80	
1100 Debitoren	1'225.00	23'872.30	-22'647.30	
1119 Wertberichtigung (Delkredere)	-100.00	-2'300.00	2'200.00	ca. 10% des Debitorenbestands
1176 Guthaben Verrechnungssteuer	6'427.54	4'383.04	2'044.50	
Aktive Rechnungsabgrenzung	26'396.31	9'804.68	16'591.63	
1300 Bezahlter Aufwand Folgejahr (TA)	2'839.50	8'814.90	-5'975.40	Büromiete Januar, Steuern 2023
1301 Noch nicht erhaltener Ertrag (TA)	23'556.81	989.78	22'567.03	Schlussrechnung Sektionen GR/SZ, MVD-Sitzungsgeld
Anlagevermögen	451'251.24	452'199.98	-948.74	
Finanzanlagen	439'051.24	440'199.98	-1'148.74	
1412 Anlagelösung Bank Cler	41'262.70	41'262.70	-	
14121 Anlagelösung Cler Ausgewogen	-1'354.67	-1'354.67	-	
1413 Partizipationsscheine Basler KB	38'284.00	38'284.00	-	
14131 PS Basler KB	-7'984.00	-7'984.00	-	
1414 Anlagelösung Bank Cler	90'708.32	90'708.32	-	
14141 Anlagelösung Bank Cler	-10'077.20	-10'077.21	0.01	Ausbuchung Differenz
1415 Namen-Aktie ABS, 25 à 1700	42'500.00	42'500.00	-	
1420 Anteilscheine Raiffeisen	10'200.00	10'200.00	-	
1421 Anteilscheine WBG St. Gallen	140'000.00	140'000.00	-	
1422 Anteilschein Hemetli Herisau	500.00	500.00	-	
1437 4.125 % Euro-Obligation Rabobank	19'887.00	19'887.00	-	

14371 Euro-Obligationen Rabobank NL	-4'874.91	-3'726.16	-1'148.75	Kursverlust 2023
1444 responsAbility Fair Trade Fonds	20'562.70	20'562.70	-	Fonds in Liquidation
14441 responsAbility Fair Trade Fonds	-20'562.70	-20'562.70	0.00	abgeschrieben, aber noch Liquidationserträge möglich
1445 ABS Förder-Obligationen	80'000.00	80'000.00	-	
Mobile Sachanlagen	12'200.00	12'000.00	200.00	
1510 Büroeinrichtung	7'800.00	10'500.00	-2'700.00	ca. 25% Abschreibung
1520 Büromaschinen, EDV	4'400.00	1'500.00	2'900.00	Neuanschaffungen und ca. 40% Abschreibung
Total Aktiven	1'022'685.42	1'016'124.17	6'561.25	

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital	-494'017.28	-481'983.75	-12'033.53	
Verbindlichkeiten	-968'534.41	-39'679.25	-928'855.16	
2000 Kreditoren	-15'022.00	-35'532.10	20'510.10	
2002 Kreditoren Lohn	-4'478.15	-4'147.15	-331.00	
übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-474'517.13	-442'304.50		
2230 Durchlaufkonto	0.00	-285.00	285.00	
2300 noch unbezahlter Aufwand (TP)	-42'305.25	-21'169.50	-21'135.75	PK, SVA, Überstunden, Vorstand, Versicherungen, Revision
2301 erhaltener Ertrag Folgejahr (TP)	-432'211.88	-420'850.00	-11'361.88	Einnahmen Beiträge/Haftpflicht aus Jahresversand 2024
Langfristiges Fremdkapital	-507'140.42	-179'000.00	-328'140.42	
Rückstellungen	-152'000.00	-179'000.00	27'000.00	
2600 pendente Rechtshilfe-Fälle	-2'000.00	-4'000.00	2'000.00	Reduktion aufgrund aktueller Fallzahl
2610 Wahlen	-25'000.00	-50'000.00	25'000.00	Aufwand NR-Wahlen
2620 Initiative / Referenden	-125'000.00	-125'000.00	-	
Eigenkapital	-355'140.42	-355'140.42	-	
2800 Eigenkapital	-255'140.42	-255'140.42	-	
2900 Reserve Rechtshilfe	-100'000.00	-100'000.00	-	

Jahresgewinn -21'527.72

minus = Gewinn, plus = Verlust

Total Passiven	-1'022'685.42	-1'016'124.17	-6'561.25	
-----------------------	----------------------	----------------------	------------------	--



St. Gallen, 8. April 2024

Bericht des Wirtschaftsprüfers an den Vorstand des Mieterinnen und Mieterverbandes Ostschweiz

Auftragsgemäss haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) der Jahresrechnung 2023 (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) vorgenommen.

Für die Aufstellung der Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizerischen Prüfungsstandart 910. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Review besteht hauptsächlich aus Befragungen von Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten.

Bei unserer Review (prüferische Durchsicht) sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt.

büro ö ag

Urs Huber
Leitender Revisor

Anhang Jahresabschluss 2023

10 Flüssige Mittel

Gegenüber Vorjahr keine wesentlichen Veränderungen.

11 Forderungen

Guthaben aus erbrachten Beratungsleistungen (Wohnungsabgaben und Mängelberatungen); VST-Guthaben.

13 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Büromiete Januar 2023; Künzler Bachmann Versand Jahresrechnung 2024; Telefon/Internet Januar bis März 2024; 35 Abos Mietrechtspraxis 2024; Guthaben Steuern; MVD-Sitzungsgelder; Schlussrechnung MVGR/MVSZ für Beratungsdienste, Marchzinsen Obligationen; Wohnungsabgaben; SVA-Nachtragsbuchungen

14 Finanzanlagen

Verbucht sind Tiefstwerte. Die stillen Reserven belaufen sich auf CHF 11'187 (Vorjahr CHF 6226).

Aktien und Fonds 1412/1413/1414/1415 haben sich insgesamt positiv entwickelt (plus CHF 9728). Konto 1412 Bank Cler Ausgewogen: plus CHF 4776; Konto 1413 Basler KB Partizipationsscheine: plus CHF 1300; Konto 1414 Bank Cler Einkommen: plus CHF 2402; Konto 1415 Namenaktien Bank ABS: plus CHF 1250. Verbuchter Wert Aktien und Fonds liegt unverändert zum Vorjahr bei CHF 193'339.15.

Anteilscheine 1420/1421/1422 ohne Bewertungsschwankungen. Verbuchter Wert: CHF 150'700.

Obligationen 1437/1444/1445: Konto 1437 Euro-Obligation Rabobank: minus CHF 1149. Konto 1444 Fair Trade Agriculture: Handel 2019 eingestellt, Obligation in Liquidation. Aus der Liquidation wurde ein a.o. Ertrag von CHF 23 realisiert (Vorjahr 258). Verbuchter Wert Obligationen: CHF 96'471.29 (Vorjahr CHF 96'160.84).

15 Mobile Sachanlagen

Die beim Geschäftsstellenausbau im Jahr 2021 angeschafften Büromöbel wurden weiter abgeschrieben. Es kam zu Neuanschaffungen von PCs und einem grossen Drucker.

2000 Kreditoren

Entschädigungen an Rechtsberatende/Wohnungsabnehmende, Spesen Angestellte, SVA-Beiträge, Rechnungen für Drucksachen.

2300 Transitorische Passiven

SVA-Schlussrechnung, Kranken- und Unfallversicherung, Pensionskassenbeiträge, Entschädigungen Vorstand, Auszahlung Überstunden Geschäftsstelle, Büro-Ö Revision und Beratung, prov. Rechnung direkte Bundessteuer.

2301 Vorausbezahlte Beiträge

Beiträge von Neumitgliedern und Haftpflichtversicherungen ab 15. September für das Folgejahr.

2600 Rückstellungen Rechtshilfe

Diese konnten aufgrund nur eines hängigen Falls um CHF 2000 auf noch CHF 2000 reduziert werden.

2610 Rückstellungen für Wahlen

Auflösung von Rückstellung von CHF 25'000 für nationale Wahlen im Herbst 2023.

2620 Rückstellungen für Initiativen/Referenden

Es wurden keine weiteren Rückstellungen gebildet.

3315 Neumitgliederbeiträge

Neumitglieder bis Mitte September. Ab dann gelten die Beiträge bereits auch für das Folgejahr.

3320 Beiträge Haftpflichtversicherung

Von 2748 Mitgliedern genutzt (Vorjahr 2379). Trotzdem reduzierter Erlös wegen tieferem Verkaufspreis.

3400 Erträge Beratung Nichtmitglieder

Beratungszahlen ansteigend (Vorjahr CHF 1950), aber noch unter vor-Covid-Level (rund CHF 4000).

3403 Erträge Rechtsberatung Sektionen

Beratung von Mitgliedern Sektionen GR sowie des halben Kantonsteils Schwyz (Ausserschwyz). Der MVO wird dafür pro Jahr und Mitglied mit pauschal CHF 15 entschädigt.

3410 Erträge Abnahme Mietobjekte

Im Berichtsjahr stabil.

3420 Erträge Mängelberatungen

Nur von zwei Wohnfachpersonen erbracht. Auf tiefem Niveau stabil.

3600 Spenden

Aktive Spendenaquise nur vom nationalen Dachverband.

4400 Beiträge an MVS und MVD

Regulär pro Mitglied CHF 3 an den MVS und CHF 10 an MVD.

4500 Aufwand Rechtshilfe

Nur vier Fälle im Berichtsjahr, bis auf einen alle abgeschlossen.

5400 Löhne

Bruttolöhne liegen über Vorjahr und Budget. War zu tief budgetiert, hohe Teuerung und hoher Arbeitsanfall (Überstunden).

6000 Raummiete

Geschäftsstelle und Untermieten für Beratungen in Kreuzlingen, Frauenfeld und Rapperswil.

6600 Eigenwerbung

Schöggeli als Beilage Neumitgliederwerbung; Produktion und Druck Wechelseiten M+W; Aufwand für Versand zusätzlicher E-Mail-Newsletter; Druck und Portokosten Beilagen Referendum bei Versänden; Nebenkostenanlass in St.Gallen und Kreuzlingen.

6610 Wahlen, Abstimmungen

Einmaliger Beitrag Abstimmungskomitee Baumschutz Stadt St.Gallen (CHF 1000); Nachwahl Ständerat Februar (rund CHF 9'500); Nationale Gesamterneuerungswahlen Herbst (rund CHF 40'000).

6611 Aktivitäten Regionalgruppen

Mitgliederversammlung sowie Vorstandssitzungen RG See/Gaster.

6700 Übriger Aufwand

Betriebskosten

6820 Abschreibungen

Auf Büroeinrichtung (CHF 2700) und IT (CHF 2997).

6940 Bank- und PC-Spesen

Vor allem Einzahlungsspesen Mitgliederbeiträge. Wertberichtigung Euro-Kursverlust CHF 754.99.

6942 Aufwand Wertpapiere

Depotgebühren/Verkaufspesen (CHF 247.79); Anpassung Wertberichtigung (CHF 1148.75); Buchgewinne siehe 14 Finanzanlagen.

6960 Erträge aus Wertpapieren

Realisierte Erträge ohne Buchgewinne CHF 6349 (Vorjahr CHF 6305.52).

8100 a.o. Ertrag

Übernahme Betriebskosten CHF 111.50; MVD-Sitzungsgelder: Vorstand CHF 4465, IT-Steuerungs-ausschuss CHF 680, Fachgruppe Mietrecht CHF 1050; Bereinigung Fehlbuchung Kreditoren 2022 CHF 580.

8105 Auflösung Arbeitgeberreserve

Auflösung um CHF 20'794. In den stillen Reserven verbleiben CHF 69'193.25.

8511 Auflösung Rückstellungen

Nationale Wahlen CHF 25'000; Anpassung Pendente Rechtshilfefälle CHF 2000.