

Protokoll 2013

59. ordentliche Generalversammlung vom 27. Juni 2012

Seminarhotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich-Altstetten

Vorsitz: Hans-Peter Portmann

Protokoll: Daniel Herrmann

Beginn: 19:00 Uhr

Anwesend

Vorstand: Hans-Peter Portmann (Präsident), Paul Gisler (Vizepräsident),
Hans Steinmann (Aktuar), Louis Zihlmann (Verwalter),
Martin Lüscher (Kassier), Daniel Herrmann (Beisitzer)

Mitglieder: gemäss Präsenzliste

33 Teilnehmer

32 Genossenschaftler/-innen (Stimmberechtigt)

Entschuldigt: 17 Mitglieder BGK

Traktanden

1. Begrüssung und Präsenz
2. Protokoll der letzten Generalversammlung vom 28. Juni 2012
3. Wahl der Stimmezähler/-innen
4. Jahresbericht
 - a) des Präsidenten
 - b) des Verwalters
5. Kassabericht und Bericht des Abschlussprüfers
6. Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Reingewinnes 2012
7. Anträge der Genossenschaftler/-innen
8. Verschiedenes

1. Begrüssung und Präsenz

Der Präsident begrüsst die anwesenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zur 59. Generalversammlung und eröffnet die GV pünktlich um 19 Uhr. Er stellt fest, dass die Einladung zur GV 2013 termingerecht erfolgt und die Generalversammlung beschlussfähig ist.

2. Protokoll der letzten Generalversammlung vom 28. Juni 2012

Das von Daniel Herrmann verfasste Protokoll wird verdankt.

Die Versammlung genehmigt das Protokoll ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen.

3. Wahl der Stimmzähler/-innen

Als Stimmzähler wird vorgeschlagen und gewählt: Hans Lenzer

4. Jahresbericht

a) des Präsidenten

Der Präsident stellt fest, dass unsere Baugenossenschaft in den letzten Jahren von Schuldenkrise und anderen Konflikten verschont worden ist. Es standen zwar einzelne Investitionen an, aber grössere Überraschungen blieben aus und es gab auch keine Konflikte innerhalb unserer Mieterfamilie.

Wir können einmal mehr auf einen zufriedenstellenden Jahresabschluss zurückblicken. Der ausgewiesene Reingewinn von rund CHF 130'000 liegt zwar unter dem Vorjahresergebnis, jedoch immer noch innerhalb unserem strategischen Mittelwert. Die leicht tiefer liegenden Mieterträge widerspiegeln die Mietzinssenkungen aufgrund des weiter reduzierten Referenzzinssatzes.

Der Vorstand konnte im vergangenen Jahr mit vier Sitzungen seine ordentlichen Geschäfte erledigen. Es gab keine speziell nennenswerte Traktanden. Mit Blick in die Zukunft, rechnet der Präsident in den kommenden zwei Jahren mit steigenden Hypothekarzinsen, welche auch auf unsere im Marktvergleich sehr tiefen Mieten umgewälzt werden müssen.

Die Mitgliederentwicklung der BGK ist wie folgt verlaufen:

Bestand 1.1.2012	154
Austritte	8
Eintritte	<u>6</u>
Total Genossenschafter/-innen per 31.12.2012	152

Todesfälle:

Dr. Werner Dreier
Richard Heinz

Die Versammlung erhebt sich und gedenkt in einer Schweigeminute den verstorbenen Mitgliedern.

Mit einem grossen Dank an die Vorstandskollegen, an die Mieterinnen und Mieter und an alle Genossenschafter, die seit Jahren der BGK die Treue halten, schliesst der Präsident seinen Jahresbericht.

b) des Verwalters

Der Verwalter berichtet allgemein zur Verwaltung. Es war ein ruhiges Jahr mit wenig Mieterwechsel und wenig Investitionen. Die Siedlungen in Altstetten verfügen neu über einen Glasfaseranschluss des EWZ. Ab Herbst sind die Signale aufgeschaltet. Die vertikale Erschliessung durch die Baugenossenschaft muss jedoch noch erfolgen.

Der Verwalter spricht zwei wichtige Themen an:

Soziale Kontrolle: Unter den Mietern hat es immer mehr ältere und alleinstehende Menschen. Es liegt an jedem einzelnen auf seine Nachbarn hinsichtlich einer sich möglicherweise anbahnende Verwahrlosung zu achten und solchen Personen rechtzeitig Hilfe anzubieten. Es gab bereits solche Fälle unter den Mietern der Baugenossenschaft. Dieses Anliegen soll daher keine Aufforderung zum nachspionieren sein, sondern lediglich hellhörig bezüglich möglichen Anzeichen machen.

Lüften der Wohnungen: Alle Mieter erhalten demnächst die Heizkostenabrechnung. Der Preis für Heizöl hat sich während den letzten 10 Jahren mehr als verdoppelt.

2002: ca. CHF 40 / 100 l (Jahresdurchschnitt)

2012: ca. CHF 100 / 100 l (Jahresdurchschnitt)

In den Liegenschaften hat es keine Warmwasserzähler, welche den individuellen Verbrauch erfassen. Jeder zahlt pro m² Wohnfläche mit. Es ist somit im Interesse aller Mieter richtig zu Lüften und Geld zu sparen.

Allgemein empfohlen wird etwa 3 Mal pro Tag ca. 5 bis 10 Minuten stoss- und querzulüften. Ein dauernd offenes Kippfenster verursacht während der Heizperiode Verluste von umgerechnet rund 200 Liter Heizöl. Zudem haben auch die Mieter oben und unten tiefere Temperaturen in den Wohnungen. Weitere Einsparungen können gemacht werden, indem das Thermostatventil an den Heizkörpern herunter geregelt, aber nicht ganz abgestellt wird, wenn der Mieter länger abwesend ist, Räume nicht benutzt werden oder bei offenen Fenster geschlafen wird.

5. Kassabericht und Bericht des Abschlussprüfers

Die Jahresrechnung wurde den Mitgliedern zusammen mit der Einladung zugestellt. Der Kassier präsentiert die Jahresrechnung 2012. Die Rechnung schliesst dieses Jahr mit einem Reingewinn von rund CHF 130'000 (zum direkten Vergleich mit 2011 sind die Einlagen in den Renovationsfonds eingerechnet) wieder positiv, wenn auch etwa CHF 40'000 tiefer als 2011 ab. Die Differenz zum Vorjahr ist vor allem auf die etwas grösser ausgefallene Aufwandseite mit vereinzelt Unterhalts- und Reparaturarbeiten zurückzuführen. Diese Aufwendungen waren 2012, im Vergleich zu 2011 mit unterdurchschnittlich tiefen Kosten, eher hoch.

Die vorgesehene Gewinnverteilung 2012 musste anhand einer Weisung des Steueramts geändert werden. Der Kassier zeigt die Änderungen in einer Gegenüberstellung. Die Einlagen in den Renovationsfonds erfolgen nun in der laufenden Rechnung. Dies hat zur Folge, dass das Jahresergebnis und somit auch das Gewinnsaldo 2012 um rund CHF 100'000 sinken. Die Einlagen müssen auch in den kommenden Jahren in der laufenden Rechnung gebucht werden. Der ausgewiesene Gewinn wird daher in den kommenden Abschlüssen kleiner bleiben.

Der Kassier verliest den Bericht des Abschlussprüfers vom 28. Mai 2013, welcher für dieses Jahr neu durch die Fa. Trustzone AG erstellt wurde. Sie führten einen sogenannten Review durch, welcher nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 erfolgte. Beim Review können Fehlaussagen in der Jahresrechnung nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung erkannt werden. Der Review hält fest, dass die Fa. Trustzone AG nicht auf Sachverhalte gestossen ist, aus denen sie schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Die Versammlung stimmt der Jahresrechnung 2012, gestützt auf die Empfehlung der Kontrollstelle, ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen zu und erteilt dem Vorstand einstimmig Entlastung.

6. Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Reingewinnes 2012

Der Vorstand schlägt der Versammlung vor, den Gewinn (inkl. Gewinnvortrag) von CHF 73'826.02 wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendung		
Reingewinn 2012	CHF	18'852.73
Vortrag vom Vorjahr	CHF	54'973.29
Total	CHF	73'826.02
Gewinnverteilung		
2% Zins an Anteilkapital	CHF	19'000.75
Zuweisung an ord. Reserven	CHF	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	44'825.27
Gewinnsaldo	CHF	73'826.02
 Die Versammlung stimmt ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen der vorgeschlagenen Verwendung des Reingewinnes zu.		

7. Anträge der Genossenschafter/-innen

8. Verschiedenes

Während der GV gibt es eine Wortmeldung von Josef Betschard. Es wird beschlossen dies unter Varia zu protokollieren. Josef Betschard erklärt, dass er sein Haus in Langnau verkaufen will und fragt den Vorstand ob seitens der Baugenossenschaft Interesse bestehen würde. Ein Vorstandsmitglied wird sich mit ihm in Verbindung setzen und dies an der nächsten Vorstandssitzung gegebenenfalls thematisieren.

Der Präsident dankt allen Anwesenden für ihre Aufmerksamkeit und erklärt die Generalversammlung 2013 um 19:35 Uhr für geschlossen. Den Anwesenden wird ein gemeinsames Nachtessen (Heisser Bauernschinken mit Kartoffelsalat) offeriert.

Zürich, 27. Juni 2012

Der Präsident:

Der Protokollführer:

Hans-Peter Portmann

Daniel Herrmann