

Protokoll 2019

65. ordentliche Generalversammlung vom 27. Juni 2019

Restaurant Szenario, Spinnereistrasse 2, 8135 Langnau am Albis

Vorsitz: Erich Schneider
Protokoll: Daniel Herrmann

Beginn: 19:05 Uhr

Anwesend

Vorstand: Erich Schneider (Präsident), Paul Gisler (Vizepräsident),
Louis Zihlmann (Verwalter), Martin Lüscher (Kassier),
Daniel Herrmann (Aktuar), Tobias Widmer (Mitgliederverwaltung)

Mitglieder: gemäss Präsenzliste
25 Teilnehmer
24 Genosschafter/-innen (Stimmberechtigt)

Entschuldigt: 15 Mitglieder BGK

Traktanden

1. Begrüssung und Präsenz
2. Wahl der StimmzählerInnen
3. Protokoll der letzten Generalversammlung vom 18. Juni 2018
4. Jahresbericht
 - a) des Präsidenten
 - b) des Verwalters
5. Kassabericht und Bericht des Abschlussprüfers
6. Entlastung des Vorstandes
7. Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Reingewinnes 2018
8. Anträge der Genosschafter-/innen
9. Verschiedenes

1. Begrüssung und Präsenz

Der Präsident begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 65. Generalversammlung. Er eröffnet die GV um 19:05 Uhr. Der Vorsitzende stellt fest, dass die Einladung zur GV 2019, zusammen mit den zu behandelnden Traktanden, innerhalb der statutarischen Frist erfolgt und die Generalversammlung beschlussfähig ist. Zu den Traktanden bzw. deren Reihenfolge gibt es keine Einwendungen.

Die Mitgliederentwicklung der BGK ist wie folgt verlaufen:

Bestand 1.1.2018 (Bestand gem. Verwaltung)	143
Austritte	7
Eintritte	<u>1</u>
Total Genossenschafter/-innen per 31.12.2018 *	137

* Von vier Genossenschaftern sind die Anteile im sog. "Nachrichtenlosen Vermögen", d.h. in der BGK sind per Ende 2018 133 aktive Genossenschafter.

Todesfälle seit der letzten GV:

Frau Alice Perriard	(† 07.02.2019)
Herr Mario Pedrini	(† 14.02.2019)
Herr Albert Dietsche	(† 21.02.2019)
Frau Heidi Steinmann	(† 21.03.2019)

2. Wahl der StimmezählerInnen

Als Stimmezähler wird vorgeschlagen: Petra Ravasio

Die Versammlung wählt Petra Ravasio als Stimmezählerin ohne Gegenstimmen und ohne Stimmenthaltungen.

3. Protokoll der letzten Generalversammlung vom 18. Juni 2018

Das von Daniel Herrmann verfasste und allen Genossenschaftern mit der Einladung zugestellte Protokoll wird verdankt.

Die Versammlung genehmigt das Protokoll ohne Gegenstimmen.

4. Jahresbericht

a) des Präsidenten

Die Vorstandsmitglieder haben sich zu drei Vorstandssitzungen getroffen. Dabei hat sich der Vorstand unter anderem mit folgenden Themen auseinandergesetzt:

- Mitteilungen des Verwalters über unsere Liegenschaften
- Mutationen Mieter und Genossenschafter
- Ausstehende Genossenschaftskapitalien
- Jahresabschluss 2018
- Vorbereitung für die GV 2019

Mit der Einladung zur Generalversammlung wurde das nochmals leicht überarbeitete "Reglement Anteilscheinkapital" versendet. Der Präsident informiert, dass im Protokoll der 63. ordentlichen GV vom 21. Juni 2017 irrtümlich erwähnt wurde, dass gemäss Artikel 4.3 Anteile erst ab CHF 2'000 verzinst werden. Dies hat zu Irritationen geführt. Selbstverständlich wird, wie in den neuen Statuten erwähnt, auch weiterhin Anteilscheinkapitalien ab CHF 500 verzinst.

Erfreulich ist, dass sich das ausstehende Pflichtanteilkapital per 31. Dezember 2018 auf CHF 8'300 deutlich reduziert hat. Der Vorstand bietet bei Bedarf die Möglichkeit einer Ratenzahlung an, von welcher mehrere Mieter Gebrauch machen.

Der Präsident dankt als Abschluss seines Jahresberichts allen Vorstandsmitgliedern für die umsichtige, professionelle und kollegiale Arbeit und allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter für das Vertrauen und die aktive Teilnahme am Geschehen unserer Genossenschaft.

b) des Verwalters

Die BGK hatte auch 2018 in ihren Liegenschaften nur wenige Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Mutationen blieben im normalen Rahmen und die Wohnungen der Liegenschaften sind alle vermietet. Kleinere Leerstände gab es nur bei Mieterwechseln infolge notwendiger Sanierungsarbeiten.

Da viele Mieter, anstelle der von der Genossenschaft angebotenen Kabelanschlüsse von UPC, auf andere Provider wie Swisscom umgestiegen sind, hat der Vorstand beschlossen, die Nebenkosten zukünftig transparent auszuweisen. Die Aufteilung wurde vom Vorstand noch nicht formell beschlossen. Daher gibt es noch keine vertieften Informationen, wie die neue Aufteilung aussehen wird. Sicher ist, dass es eine blosser Umschichtung der Kosten ist und die Mietzinsen deswegen nicht ansteigen werden. Für den Mieter ändert sich lediglich, dass die Kosten zukünftig nach Verbrauch abgerechnet und somit anstatt pauschal Verursachergerecht anfallen werden. Der Vorstand erachtet diese Art der Abrechnung als fairer, da ein sparsamer Verbrauch sich so auch finanziell lohnt. Die Umsetzung ist auf den 1. April 2020 vorgesehen.

In der Siedlung Dachslern-/Loogartenstrasse haben die Küchen das Ende der Lebensdauer erreicht. Informationen über die Sanierung werden frühzeitig kommuniziert. Aus den Liegenschaften Dunkelhölzli und Birkenstrasse gibt es nichts Nennenswertes zu berichten.

5. Kassabericht und Bericht des Abschlussprüfers

Die Jahresrechnung wurde den Mitgliedern zusammen mit der Einladung zugestellt. Der Kassier präsentiert die Jahresrechnung 2018. Die Rechnung schliesst dieses Jahr mit einem Reingewinn von CHF 49'990.42 wesentlich besser ab als im Vorjahr.

Der um CHF 15'230.28 höhere Reingewinn resultiert einerseits durch die gegenüber dem Vorjahr nicht mehr anfallenden einmaligen Kosten für das Aufräumen und die Verbesserungen der Ablage des Archivs und andererseits durch die tieferen Einlagen in den Amortisations- und Renovationsfonds. Der Renovationsfonds darf auf maximal 15 % des Liegenschaftswerts (maximaler vom Steueramt akzeptierter Betrag) geüfnet werden. Da in der Birkenstrasse das Potential noch am höchsten ist, wurden die jährlichen Einlagen in der Siedlung Dunkelhölzli, wo der Maximalbetrag bald erreicht wird, von 1 % auf 0,5 % reduziert.

Der Bericht des Abschlussprüfers wurde für dieses Jahr wieder durch die Fa. Trustzone AG erstellt. Tobias Widmer verliest den Bericht. Der Abschlussprüfer führte 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 Rechnung der BGK ist sehr stabil und weist gemäss Revisionsfirma im Vergleich zu ähnlichen Organisationen geringe Schwankungen auf.

Die Versammlung stimmt der Jahresrechnung 2018 und dem Bericht des Abschlussprüfers ohne Gegenstimmen zu.

6. Entlastung des Vorstandes

Die Versammlung erteilt dem Vorstand ohne Gegenstimmen Entlastung.

7. Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Reingewinnes 2018

Der Vorstand hat an der Sitzung vom 1. April 2019 beschlossen, aufgrund der unveränderten durchschnittlichen Verzinsung des Fremdkapitals, die Verzinsung des Genossenschaftskapitals auf 1,4 % zu belassen. Auch mit 1,4 % liegen wir noch wesentlich über den von den Banken gewährten Zinsen. Die Verzinsung des Pflichtanteilkapitals beginnt erst wenn das Anteilscheinkapital vollständig einbezahlt ist.

Der Vorstand schlägt der Versammlung vor, den Gewinn (inkl. Gewinnvortrag) von CHF 93'550.98 wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendung		
Reingewinn 2018	CHF	49'990.42
Vortrag vom Vorjahr	CHF	43'560.56
Total	CHF	93'550.98

Gewinnverteilung

1,4 % Zins auf Anteilkapital	CHF	15'963.05
Zuweisung an ord. Reserven	CHF	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	67'587.93
Gewinnsaldo	CHF	93'550.98

Die Versammlung stimmt ohne Gegenstimmen der vorgeschlagenen Verwendung des Reingewinnes zu.

8. Anträge der Genossenschaftler-/innen

Es sind keine Anträge von Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern gemäss Statuten Artikel 6.4.f eingegangen.

9. Verschiedenes

Hans Diem votiert anlässlich des jüngst stattgefundenen Frauenstreiks für Frauen im Vorstand. An der Generalversammlung sind Frauen mit etwa 50 % gut vertreten. Es wäre schön, wenn sich dies auch im Vorstand mit 2 bis 3 Frauen widerspiegeln würde. Interessierte Mitgliederinnen können sich jederzeit beim Vorstand melden und sich im Wahljahr 2020 von der GV wählen lassen.

Der Vorstand ist sehr an neuen Beisitzerinnen oder Beisitzern interessiert und macht sich laufend Gedanken zu geeigneten Kandidatinnen oder Kandidaten zur Verjüngung des Vorstands.

Der Präsident dankt allen Anwesenden für die Aufmerksamkeit an diesem heissen Sommerabend und erklärt die Generalversammlung 2018 um 19:30 Uhr für geschlossen. Den Anwesenden wird ein gemeinsames Nachtessen (Kalbshaxe mit Risotto) im Garten des Restaurants Szenario offeriert.

Zürich, 15. Juli 2019

Der Präsident:

Der Protokollführer:

Erich Schneider

Daniel Herrmann