



Baugenossenschaft Josefstrasse 32

Josefstrasse 32, 8005 Zürich

Tel. 044 271 43 02, Fax 044 271 43 03, sekretariat@bgj32.ch

Protokoll
28. Generalversammlung (GV)
Baugenossenschaft Josefstrasse 32
Dienstag, 28. Oktober 2010, 18.00 Uhr
EVP-Sekretariat ZH, Josefstrasse 32, 8005 Zürich

Vorsitz: Franz Leutert

Protokoll: Peter Reinhard

Anwesend:

Franz Leutert, Obfelden, Peter Reinhard, Kloten, Peter Gysling, Schlieren, Gerhard Gysel, Hedingen, David Hauenstein, Zug (Kontrollstelle), Hefti Fritz, Zürich, Oester Hans, Zürich, Steinberger Roland, Gersau, Terzi Stefano, Winterthur.

Entschuldigt:

Ruedi Aeschbacher, Grüt (Gossau), Ursi Hänni Hauser, Uetikon am See, Hanni Honegger, Rüti, Peter Honegger, Rüti, Karl Kübler, Zürich, Daniel Reuter, Zürich, Hubert Rüegg, Wetzikon, Willi Sartorius, Basel, Peter Schächli, Wädenswil, Schlatter Dieter, Opfikon, André Vaucher, Winkel, Ruth Vaucher, Kloten, Erika Welti, Zürich, Werner Wydler, Zürich, Alice Zollinger, Affoltern am Albis, Otto Zwygart, Bolligen.

Inhalt

1. Begrüssung und Mitteilungen	3
2. Wahl Stimmzähler	3
3. Abnahme des Jahresberichtes 2009/10.....	3
4. Abnahme der Jahresrechnung 2009/10 und der Bilanz per 30.6.2010.....	4
5. Wahl der Mitglieder der Verwaltung 2009 bis 2012 (Ersatzwahl)	5
5.1. Wahlen Verwaltung.....	5
5.2. Unterschriftenregelung	5
6. Wahl der Revisionsstelle	5
7. Festsetzung des Zinssatzes für das Genossenschaftskapital.....	5
8. Beschlussfassung über die Verwendung des Ergebnisses.....	6
9. Festsetzung der Gesamtsumme der Entschädigungen für den Vorstand.....	6
10. Anträge der Genossenschafter	6
10.1. Beitrag	6
11. Verschiedenes und Umfrage	6
11.1. Winzerstrasse 79.....	6
11.2. Statutenanpassung	6
11.3. Nächste Generalversammlung.....	7
11.4. Protokollgenehmigung	7

1. Begrüssung und Mitteilungen

Präsident Franz Leutert, Obfelden, begrüsst die anwesenden Genossenschafter.

Die An- und Abmeldungen werden im Protokoll festgehalten.

Die Einladung wurde rechtzeitig, zusammen mit den Unterlagen zur Generalversammlung, verschickt.

Die Traktandenliste wird zur Diskussion gestellt. Es werden keine Einwändungen vorgetragen und die Traktandenliste ist somit stillschweigend genehmigt.

Das Protokoll der letzten Generalversammlung 2009 wurde nicht bemängelt und ist somit genehmigt.

2. Wahl Stimmzähler

Als Stimmzähler vorgeschlagen und einstimmig gewählt wird: Fritz Hefti, Zürich.

3. Abnahme des Jahresberichtes 2009/10

Der Jahresbericht wurde allen Genossenschaftern schriftlich zugestellt:

„Statutengemäss erstatten wir über das Geschäftsjahr 2009/10 Rechenschaft. Die Baugenossenschaft Josefstrasse 32 konnte auch in ihrem 28. Jahr weiterhin Gastrecht bei der Evangelischen Volkspartei des Kantons Zürich (EVP) geniessen und ihren Sitz sowie die Verwaltung in den Büros der Kantonalpartei behalten und deren Infrastruktur mitbenutzen.

Erfreulicherweise kann die Jahresrechnung 2009/10 wieder einen Vorschlag ausweisen. Nachdem die Zinsen sehr tief liegen und die Darlehen jeweils nach Ablauf auf 2,0 % reduziert wurden, drängt sich dieses auch für die Verzinsung des Genossenschaftskapitals auf. Der Zinssatz soll von 2,5 % auf 2,0 % reduziert werden (Statuten: Zins liegt zwischen Zinssatz 1. Hypo ZKB und Sparheftzins). Die gesetzliche Rückstellung von 3'000 (3'000) wird so ermöglicht. Im Vorfeld der Ausweisung des Voranschlages wurden zu Lasten der laufenden Rechnung 30'000 (30'000) Franken für die Liegenschaft Josefstrasse 32 und 15'000 (15'000) für die Winzerstrasse 79 als Abschreibung verbucht. Zusätzlich wurden für die Josefstrasse 32 10'000 (10'000) und für die Winzerstrasse 79 5'000 (5'000) in den Erneuerungsfonds gelegt. Damit konnten 60'000 (60'000) Franken Reserven geschaffen werden. Das ist insbesondere auf ein konsequentes Sparregime zurückzuführen, obwohl auch im laufenden Jahr Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten im üblichen Rahmen getätigt wurden. Zu Buche geschlagen haben auch zusätzliche Kosten für die Erneuerung und Neuanschaffungen für das Sekretariats der EVP ZH/Baugenossenschaft von rund 60'000 Franken nach dem unerwarteten Wegzug der Bundespartei nach Bern. Mieterwechsel und damit verbundene Unterhaltsarbeiten in den Wohnungen wurden ebenfalls getätigt. Es wurden laufende Unterhaltsarbeiten (Wandschmierereien, Gartenarbeiten Winzerstrasse 79) ausgeführt sowie Kleinreparaturen (Elektrische Beleuchtungen Küchen, Einzelapparate).

Dem Finanzmanagement wird weiterhin grosse Beachtung geschenkt, damit keine nennenswerten Doppelverzinsungen für Bankschulden, Darlehensschulden und Gelder der Genossenschafter getätigt werden müssen. Entsprechend wurden auch Gesuche um erhebliche neue Anlagen abgelehnt. Das Genossenschaftskapital und die Darlehen sind stabil geblieben, Rückzahlungen in erheblicher Höhe sind angekündigt, können aber aus den flüssigen Mitteln zurückerstattet werden. Deren Reduktion ist erwünscht und sinnvoll. Bei den Hypotheken konnten gute Abschlüsse mit Libor's abgeschlossen werden. Die Überwachung erfolgt laufend und die Umwandlung in Festhypotheken zu tiefen Zinssätzen wird entsprechend periodisch geprüft.

Mieterschaft

Die Mieterwechsel konnten problemlos vollzogen werden. Es bestehen keine Leerbestände mit Ausnahme von 2 Parkplätzen.

Genossenschaftsorgane

Der **Vorstand** hat seine Geschäfte auf dem Korrespondenzweg erledigen können. Einzelne Geschäfte wurden bei den Liegenschaften durch den Geschäftsführer, Präsidenten und Peter Gysling, bzw. Dieter Schlatter, angeschaut und beurteilt.

Vorstandsmitglieder sind: *Franz Leutert*, Präsident, Obfelden. Weitere Vorstandsmitglieder sind: Vizepräsident *Stefano Terzi*, Winterthur, *Gerhard Gysel*, Hedingen, *Peter Gysling*, Schlieren; sowie als Kassier (und als Buchhalter) *Roland D. Steinberger*, Gersau.

Mit beratender Stimme gehört der Geschäftsführer *Peter Reinhard*, Kloten, dem Vorstand an.

Die Rechnung wird durch die Firma Hauenstein Treuhand GmbH, Baar, geprüft.

Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle, mit Domizil im Kantonsekretariat der EVP des Kantons Zürich an der Josefstrasse 32 in Zürich, wird seit der Gründung (1982) durch *Peter Reinhard*, Kloten, geführt. Die Arbeiten im Zusammenhang mit der Finanzierung der Genossenschaft, Unterhaltsarbeiten, Heizkostenabrechnungen, Mieterwechsel etc. wurden fristgerecht erledigt.

Ausblick

Nach dem Auszug der Bundespartei wurde der erste Stock an TearFund vermietet. Die EVP ZH und die Baugenossenschaft sind neu Untermieter. Der Sitzungssaal wird gemeinsam genutzt. Die Untermiete des früheren Teils der EVP CH ist Sache der neuen Mieterschaft. Aktuell ist Livenet eingemietet.

Schluss

Die Unterzeichnenden danken der EVP des Kantons Zürich für das Gastrecht in ihren Räumlichkeiten und die gebotene Möglichkeit, die Infrastruktur mitzubenutzen. Danken möchten sie aber auch allen Genossenschaftlern und Darlehensgebern sowie der ZKB für ihr Vertrauen und Engagement sowie der Mieterschaft für das gute Einvernehmen.

Baugenossenschaft Josefstrasse 32
Für den Vorstand
Franz Leutert, Präsident
Peter Reinhard, Geschäftsführer

Zürich, 19. September 2010/pr“

Stefano Terzi, Vizepräsident, Winterthur, stellt den Jahresbericht zur Diskussion und verdankt die Arbeit des Präsidenten.

Wortmeldungen: Keine.

Der Jahresbericht und damit die Entlastung der Verwaltung werden einstimmig genehmigt. Vizepräsident Stefano Terzi dankt Franz Leutert für seine zuverlässige Arbeit als Präsident der Baugenossenschaft.

4. Abnahme der Jahresrechnung 2009/10 und der Bilanz per 30.6.2010

Zur **Jahresrechnung**: Die Jahresrechnung 2009/10 (Aufwand: 274'529.45, Ertrag: 298'133.35) und die **Bilanz** per 30.06.10 (Aktiven: 5'506'459.40, Passiven 5'482'855.50) mit einem Vorschlag von 23'603.90 werden genehmigt und der Vorstand wird entlastet. Der **Bericht der Kontrollstelle** wird an der Generalversammlung verlesen und schriftlich abgegeben. Es ergibt sich bei den Aktiven und Passiven eine Differenz. Die Kontrollstelle weist 3,928'559.40 Franken an Aktiven und Passiven aus. Das System der Buchhaltung weist das Genossenschaftskapital als Aktiven/Passiven aus und bläht so die Bilanz auf. Inskünftig werden die bereinigten Zahlen der Revisionsstelle publiziert. Am Ergebnis ändert sich jedoch nichts .

Der Wegzug der EVP der Schweiz und die damit verbundenen Investitionen und Anschaffungen haben den prognostizierten Betrag von rund 70'000 Franken ausgemacht. Daneben wurde der normale Unterhalt vorgenommen.

Der **Bericht der Revisionsstelle** der Firma Hauenstein Treuhand GmbH vom 4. Oktober 2010 liegt schriftlich vor (Beilage) und wird von David Hauenstein mündlich erläutert. Die Saldobilanz wurde leider nicht wie im letzten Jahr versprochen in neuer Form vorgelegt. Im nächsten Jahr soll das jedoch durch eine vorgezogene Revision angepasst und erledigt werden..

Die Jahresrechnung 2009/10 und die Bilanz per 30.6.2010 werden einstimmig genehmigt und die Verwaltung entlastet.

5. Wahl der Mitglieder der Verwaltung 2009 bis 2012 (Ersatzwahl)

5.1. Wahlen Verwaltung

Als Verwaltungsmitglied zurückgetreten ist Peter Gysling, Schlieren. Ihm wird für die langjährige und zuverlässige Mitarbeit herzlich gedankt. Der Präsident übergibt ihm ein Präsent. Seine Unterschrift ist erloschen.

Die übrigen Mitglieder, Franz Leutert, Obfelden, Präsident, Stefano Terzi, Winterthur, Vizepräsident, Roland D. Steinberger, Gersau, Kassier/Buchhalter und Gerhard Gysel, Hedingen, bleiben weiterhin im Amt.

Mit beratender Stimme von Amtes wegen in der Verwaltung mitarbeiten wird Peter Reinhard, Kloten, Geschäftsführer.

Neu zur Wahl vorgeschlagen wird Dieter Schlatter, Klotenerstr. 4, 8152 Opfikon-Glattbrugg, von Ottelfingen ZH & Opfikon ZH, Geb. 11. Juli 1955.

Der Vorschlag wird nicht vermehrt.

Dieter Schlatter, Opfikon, wird einstimmig neu in die Verwaltung gewählt.

5.2. Unterschriftenregelung

Die bisherige Unterschriftenregelung für die übrigen Mitglieder und den Geschäftsführer gilt weiterhin und Dieter Schlatter, Opfikon, erhält neu die Unterschriftsberechtigung zu zweien. Der Präsident und Geschäftsführer werden, die Änderungen dem Handelsregisteramt des Kantons Zürich melden.

6. Wahl der Revisionsstelle

Eine Wahl ist nicht notwendig. Die Firma Hauenstein GmbH, Baar, bleibt für die Amtsdauer 2009 bis 2012 im Amt.

7. Festsetzung des Zinssatzes für das Genossenschaftskapital

Der Zinssatz für das Genossenschaftskapital (ohne Darlehen) von 1'077'500.00 wird neu auf 2,0 % (Vorjahr 2,5 %) festgesetzt. (Zinsbelastung aus Gewinnverteilung: Fr. 21'637.70).

Die Darlehen wurden alle gekündigt und die Zinsen ebenfalls entsprechend bereits auf 2,0 % reduziert und die Kündigungstermine vereinheitlicht.

Der Zinssatz für das Geschäftsjahr 2009/10 von 2,0 % wird diskussionslos und einstimmig genehmigt.

8. Beschlussfassung über die Verwendung des Ergebnisses

	2008/2009	2009/2010
Gewinnvortrag.....	772.55	1'176.25
Gewinn Geschäftsjahr.....	30'332.30	23'603.90
Zur Verfügung der GV	31'104.85	24'780.15
Zuweisungen		
Gesetzliche Reserven	3'000.00	3'000.00
Zinsen Genossenschafter (08/09: 2,5 % 09/10: 2,0 %)	26'928.60	21'637.70
Vortrag auf neue Rechnung	1'176.25	142.45
Total	31'104.85	24'780.15

Diskussion: Keine.

Der vorgeschlagenen Verwendung des Ergebnisses wird einstimmig zugestimmt.

9. Festsetzung der Gesamtsumme der Entschädigungen für den Vorstand

Unveränderte Spesenentschädigungen in Franken (in Klammer = Vorjahr): Präsident 2'000.00 (2'000.00), übrige vier Vorstandsmitglieder je 200.00 (200.00), total 2'800.00 (2'800.00). Die Verwaltung beantragt, dem Gesamtbetrag zuzustimmen.

Durch die Verwaltung bereits festgelegt wurden die übrigen unveränderten Entschädigungen für Geschäftsführer/Verwalter, für Kassier und für Revisionsstelle und Sitz der Baugenossenschaft.

Diskussion: Keine.

Der Entschädigungen für den Vorstand werden einstimmig genehmigt.

10. Anträge der Genossenschafter**10.1. Beitrag**

Die EVP des Kantons Zürich hat ein Beitragsgesuch gestellt. Der Vorstand stimmt dem zu und Peter Reinhard begründet dieses mündlich an der Versammlung. Die Generalversammlung bewilligt einen Beitrag von 15'000 Franken nach gewalteter Diskussion einstimmig.

11. Verschiedenes und Umfrage**11.1. Winzerstrasse 79**

Der Generalversammlung wird mitgeteilt, dass Dieter Schlatter die Ausnutzungsmöglichkeiten für die bestehenden Liegenschaften im Mandatsverhältnis überprüfen soll. Damit soll eine Grundlage für eine mittel- und langfristige Entwicklungsstrategie der Baugenossenschaft erstellt werden. Davon wird Kenntnis genommen.

11.2. Statutenanpassung

Übertrag Vorjahr (bleibt pendent): Gelegentlich soll der Generalversammlung ein Antrag zur Statutenanpassung an neues Recht vorgelegt werden. Insbesondere soll die Verwaltung (anstelle Vorstand) und Revisi-

onsstelle (anstelle Revisoren) angepasst werden. Der Geschäftsführer und die Revisionstelle werden der Verwaltung zu Handen der Generalversammlung Antrag stellen.

11.3. Nächste Generalversammlung

Diese findet am Donnerstag, 27. Oktober 2011, 18.00 Uhr, im EVP-Sekretariat, Josefstrasse 32, 8005 Zürich, statt.

11.4. Protokollgenehmigung

Das Protokoll wird im Internet unter www.bgj32.ch publiziert. Jeder Genossenschafter, jede Genossenschafterin kann innert 20 Tagen dazu Anmerkungen der Geschäftsstelle bekannt machen. Der Vorstand erhält das Protokoll zur Prüfung zugestellt. Ohne Gegenbericht gilt das Protokoll als genehmigt. Dem wird einstimmig zugestimmt.

Schluss der Generalversammlung: 18.35 Uhr

Für das Protokoll
Baugenossenschaft Josefstrasse 32
Der Geschäftsführer:



Peter Reinhard

Zürich, 31. Oktober 2010/pr

Kontonummer	Bezeichnung	Wäh	Soll	Haben
1002-000000	ZKB	SFR	249,555.55	
1050	Alle Debitoren	SFR	2,328.00	16,526.00
1060-000000	Eidg. VST	SFR	588.10	
1061-000000	Anteile BGN VEW	SFR	1.00	
1080-000000	Kaution Meier	SFR	2,841.05	
1081-000000	Kaution SEA	SFR	6,194.90	
1083-000000	Kaution Frick	SFR	3,142.35	
1084-000000	Kaution Ducret	SFR	3,655.70	
1085-000000	Kaution Gäumann	SFR	2,800.00	
1086-000000	Kaution Tear Fund Schweiz	SFR	8,082.65	
1087-000000	Kaution Spycher	SFR	3,000.00	
1088-000000	Kaution Aemmer	SFR	3,765.90	
1091-000000	Heizkostenabrechnung 32	SFR	1,882.75	
1092-000000	Heizkostenabrechnung 79	SFR	453.70	
1100-100000	Objekt Josef 32+34	SFR	2,660,000.00	
1100-200000	Objekt Winzer 79	SFR	1,480,000.00	
1110-000000	Mobilien	SFR	1.00	
2000	Alle Kreditoren	SFR	1,078,166.75	1,478,663.55
2001-000000	Genossenschaftskapital	SFR		1,077,500.00
2010-100000	Erneuerungsfonds 32+34	SFR		90,000.00
2010-200000	Erneuerungsfonds 79	SFR		50,000.00
2012-100000	Bewertung 32+34	SFR		365,000.00
2012-200000	Bewertung 79	SFR		135,000.00
2020-000000	Reserven gesetzliche	SFR		61,000.00
2021-000000	Reserven freie	SFR		10,000.00
2070-000000	Rückstellungen	SFR		46,756.70
2090-000000	Transitorische Passiven	SFR		6,320.30
2110-100000	ZKB Hypo 32, I	SFR		1,700,000.00
2110-200000	ZKB Hypo 79, I	SFR		400,000.00
2112-000000	Eidg. VST	SFR		9,426.50
2120-000000	Kaution Meier	SFR		2,841.05
2121-000000	Kaution SEA	SFR		6,194.90
2122-000000	Kaution Fernandes	SFR		2,003.65
2123-000000	Kaution Frick	SFR		3,142.35
2124-000000	Kaution Ducret	SFR		3,655.70
2125-000000	Kaution Gäumann	SFR		2,800.00
2126-000000	Kaution Tear Fund Schweiz	SFR		8,082.65
2127-000000	Kaution Spycher	SFR		3,000.00
2128-000000	Kaution Aemmer	SFR		3,765.90
2199-000000	Gewinnvortrag	SFR		1,176.25
			5,506,459.40	5,482,855.50
	Gewinn		0.00	23,603.90
			5,506,459.40	5,506,459.40

Kontonummer	Bezeichnung	Wäh	Aufwand	Ertrag
4050-000000	AHV/ALV/IV/EO	SFR	1,238.90	
4051-000000	UVG	SFR	100.00	
4100-100000	Unterhalt Wohnungen 32	SFR	957.65	
4100-200000	Unterhalt Wohnungen 79	SFR	6,554.00	
4101-100000	Unterhalt Gewerberäume 32	SFR	58,994.80	
4109-100000	Unterhalt allgemein 32	SFR	120.25	
4109-200000	Unterhalt allgemein 79	SFR	207.65	
4110-100000	Heizung/WW 32	SFR	11,290.75	
4110-200000	Heizung/WW 79	SFR	5,253.70	
4120-100000	Strom/Wasser/Abwasser 32	SFR	5,757.80	
4120-200000	Strom/Wasser/Abwasser 79	SFR	3,881.95	
4122-100000	Anschlussgebühren 32	SFR	2,745.65	
4122-200000	Anschlussgebühren 79	SFR	1,269.50	
4130-100000	Versicherungen 32	SFR	2,315.75	
4130-200000	Versicherungen 79	SFR	875.80	
4140-100000	Vermietungen 32	SFR	200.00	
4150-100000	Hypothekarzins 32	SFR	36,964.30	
4150-200000	Hypothekarzins 79	SFR	10,438.85	
4158-100000	Erneuerungsfonds 32	SFR	10,000.00	
4158-200000	Erneuerungsfonds 79	SFR	5,000.00	
4159-100000	Abschreibungen 32	SFR	30,000.00	
4159-200000	Abschreibungen 79	SFR	15,000.00	
4160-100000	Lohn Abwart 32	SFR	3,960.00	
4160-200000	Lohn Abwart 79	SFR	4,800.00	
4161-100000	Spesen Abwart 32	SFR	419.40	
4161-200000	Spesen Abwart 79	SFR	651.20	
4211-000000	Bankzinsen	SFR	13,296.30	
4220-000000	Bankspesen	SFR	788.70	
4301-000000	Revisionsstelle	SFR	1,291.20	
4302-000000	Vorstandsentschädigung	SFR	11,600.00	
4303-000000	Geschäftsstelle	SFR	11,511.25	
4320-000000	Domizil	SFR	4,619.50	
4322-000000	Telefon	SFR	1,200.00	
4323-000000	Porti, Frachten	SFR	151.60	
4324-000000	Drucksachen, Fotokopien	SFR	1,277.20	
4330-000000	Staats- Gemeindesteuer	SFR	6,993.75	
4331-000000	Direkte Bundessteuer	SFR	2,802.05	
6100-100000	Mieten Wohnungen 32	SFR		65,888.00
6100-200000	Mieten Wohnungen 79	SFR		83,130.00
6101-100000	Mieten Gewerberäume 32	SFR		113,470.00
6102-100000	Mieten Nebenräume 32	SFR		980.00
6105-100000	Mieten Parkplätze 32	SFR		7,050.00
6110-100000	Heizung/WW 32	SFR		11,290.75
6110-200000	Heizung/WW 79	SFR		5,253.70
6120-100000	Nebenkosten 32	SFR		6,311.00
6120-200000	Nebenkosten 79	SFR		3,000.00
6200-000000	Bankzinsen	SFR		332.15
6901-000000	Zahlungsabweichungen	SFR		1,427.75
			-----	-----
			274,529.45	298,133.35
	Gewinn		23,603.90	0.00
			-----	-----
			298,133.35	298,133.35
			=====	=====

**Baugenossenschaft
Josefstrasse 32
8005 Zürich**

**BERICHT DER
REVISIONSSTELLE**

betreffend das
Geschäftsjahr 2009/10

Hauenstein Treuhand GmbH

Bericht der Revisionsstelle
zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
Baugenossenschaft Josefstrasse 32
8005 Zürich

Zug, 4. Oktober 2010


Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) der Baugenossenschaft Josefstrasse 32 für das am 30. Juni 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr 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 Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Hauenstein Treuhand GmbH


David Hauenstein
dipl. Treuhandexperte

Vorstadt 30
Postfach 623
6301 Zug
Telefon 041 710 88 33
Telefax 041 710 88 34
e-mail htzug@bluewin.ch

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

BILANZ PER 30. JUNI

	2010	2009
AKTIVEN	CHF	CHF
Bankguthaben	249'555.55	269'709.40
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2'328.00	1'651.00
Übrige Guthaben	666.75	0.00
Verrechnungssteuer	588.10	766.60
Mieterkautionen	33'482.55	34'407.20
Heizkostenabrechnungen	2'336.45	3'250.25
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	288'957.40	309'784.45
Mobilien und Einrichtungen	1.00	1.00
Anteile Baugenossenschaft VEW	1.00	1.00
Liegenschaften Josefstrasse 32 und 34	2'660'000.00	2'660'000.00
./ Wertberichtigung Liegenschaften Josefstrasse 32 und 34	-365'000.00	-335'000.00
Liegenschaft Winzerstrasse 79	1'480'000.00	1'480'000.00
./ Wertberichtigung Liegenschaft Winzerstrasse 79	-135'000.00	-120'000.00
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	3'640'002.00	3'685'002.00
TOTAL AKTIVEN	3'928'959.40	3'994'786.45
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6'163.55	6'433.60
Übrige Verbindlichkeiten	9'426.50	0.00
Vorauszahlungen	16'526.00	14'414.00
Mieterkautionen	35'486.20	34'407.20
Darlehen	395'000.00	482'000.00
Hypotheken	2'100'000.00	2'100'000.00
Rückstellungen	46'756.70	47'787.70
Erneuerungsfonds Josefstrasse 32 und 34	90'000.00	80'000.00
Erneuerungsfonds Winzerstrasse 79	50'000.00	45'000.00
Passive Rechnungsabgrenzung	6'320.30	8'139.10
TOTAL FREMDKAPITAL	2'755'679.25	2'818'181.60
Genossenschaftskapital	1'077'500.00	1'077'500.00
Gesetzlicher Reservefonds	61'000.00	58'000.00
Freie Reserven	10'000.00	10'000.00
Gewinnsaldo	24'780.15	31'104.85
TOTAL EIGENKAPITAL	1'173'280.15	1'176'604.85
TOTAL PASSIVEN	3'928'959.40	3'994'786.45

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

ERFOLGSRECHNUNG VOM 1. JULI BIS 30. JUNI

	2009/10	2008/09
ERTRAG	CHF	CHF
Mietertrag Wohnungen	149'018.00	146'967.00
Mietertrag Gewerberäume	114'450.00	119'382.00
Mietertrag Nebenräume	7'050.00	960.00
Mietertrag Parkplätze	11'290.75	8'700.00
Heizung, Warmwasser	11'564.70	17'650.25
Nebenkosten	3'332.15	9'402.00
Zinsertrag	1'427.75	1'506.55
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	525.80
TOTAL ERTRAG	298'133.35	305'093.60
AUFWAND		
Lohn Hauswarte	8'760.00	8'760.00
Sozialleistungen	1'338.90	1'091.15
Spesen Hauswarte	1'070.60	1'009.80
Unterhalt Wohnungen	7'511.65	12'395.00
Unterhalt Gewerberäume	58'994.80	15'118.50
Unterhalt Parkplätze	0.00	3'127.50
Unterhalt allgemein	327.90	1'979.60
Heizung, Warmwasser	16'544.45	17'650.25
Strom, Wasser, Abwasser	9'639.75	5'518.35
Anschlussgebühren	4'015.15	5'847.15
Versicherungen	3'191.55	3'163.35
Vermietungen	200.00	2'126.10
Hypothekarzinsen	47'403.15	68'820.30
Erneuerungsfonds	15'000.00	15'000.00
Abschreibungen	45'000.00	45'000.00
Bankspesen und Zinsaufwand	14'085.00	16'857.50
Generalversammlung, Revisionsstelle	1'291.20	802.75
Vorstandsentschädigungen	11'600.00	11'800.00
Verwaltungsaufwand	18'759.55	27'160.70
Spenden, Beiträge	0.00	100.00
Steuern	9'795.80	11'433.30
TOTAL AUFWAND	274'529.45	274'761.30
Jahresgewinn	23'603.90	30'332.30
Gewinnsaldo 1. Juli	31'104.85	36'109.85
Zuweisung an den gesetzlichen Reservefonds	-3'000.00	-3'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	-26'928.60	-32'337.30
Gewinnsaldo 30. Juni	24'780.15	31'104.85

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	<i>pro 2009/10</i>	<i>pro 2008/09</i>
	CHF	CHF
Gewinnsaldo 1. Juli	1'176.25	772.55
Jahresgewinn	23'603.90	30'332.30
Gewinnsaldo 30. Juni	24'780.15	31'104.85
Zuweisung an den gesetzlichen Reservefonds	-3'000.00	-3'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	-21'637.70	-26'928.60
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	142.45	1'176.25