



Baugenossenschaft Josefstrasse 32

Josefstrasse 32, 8005 Zürich

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

Protokoll
29. Generalversammlung (GV)
Baugenossenschaft Josefstrasse 32
Mittwoch, 26. Oktober 2011, 18.00 Uhr
EVP-Sekretariat ZH, Josefstrasse 32, 8005 Zürich

Vorsitz: Franz Leutert

Protokoll: Peter Reinhard

Anwesend:

Gysel Gerhard, Verwaltungsrat, Hedingen, Hauenstein David, Kontrollstelle, Zug, Hefti Fritz, Zürich, Leutert Franz, Präsident Verwaltungsrat, Obfelden, Reinhard Peter, Geschäftsführer, Kloten, Terzi Stefano, Vizepräsident Verwaltungsrat, Winterthur, Welti Hans, Zürich.

Entschuldigt:

Aeschbacher Ruedi, Gossau ZH, Blunier Joel, Suhr, Bürge Hans, Safenwil, Hänni-Hauser Ursula, Uetikon am See, Honegger Hanni, Rüti, Honegger Peter, Rüti, Oester Hans, Zürich, Reuter Daniel, Zürich, Rieder Werner (Persönlich und EVP CH), Frutigen, Rüttimann Hans, Rickenbach, Sartorius Willi, Basel, Schächli Peter, Wädenswil, Schlatter Dieter, Verwaltungsrat, Opfikon, Steinberger Roland D., Kassier/Verwaltungsrat, Gersau, Zollinger Alice, Affoltern a.A.

Inhalt

| | | |
|-------|---|---|
| 1. | Begrüssung und Mitteilungen | 3 |
| 2. | Wahl Stimmzähler | 3 |
| 3. | Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle 2010/11 | 3 |
| 4. | Verwendung des Bilanzgewinnes | 4 |
| 5. | Entlastung der Mitglieder der Verwaltung | 5 |
| 6. | Wahl der Mitglieder der Verwaltung | 5 |
| 7. | Wahl der Revisionsstelle | 5 |
| 8. | Festsetzung des Zinssatzes für das Genossenschaftskapital | 5 |
| 9. | Entschädigung der Verwaltung 2011/12 | 5 |
| 10. | Anträge der Genossenschafter | 6 |
| 11. | Verschiedenes und Umfrage | 6 |
| 11.1. | Mieterprobleme | 6 |
| 11.2. | Statutenanpassung | 6 |
| 11.3. | Nächste Generalversammlung | 6 |
| 11.4. | Protokollgenehmigung | 6 |

1. Begrüssung und Mitteilungen

Präsident Franz Leutert, Obfelden, begrüsst die anwesenden Genossenschafter.

Die Anwesenden und die Entschuldigungen 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 2010 wurde innert Frist nicht bemängelt und ist somit genehmigt.

2. Wahl Stimmzähler

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

3. Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle 2010/11

Statutengemäss erstatten wir über das Geschäftsjahr 2010/11 Rechenschaft. Die Baugenossenschaft Josefstrasse 32 konnte auch in ihrem 29. 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. Die Genossenschaft unterstützt die EVP des Kantons Zürich in ihrer Arbeit nach vertretbaren Möglichkeiten weiterhin aktiv.

Erfreulicherweise kann die Jahresrechnung 2010/11 wieder einen Vorschlag ausweisen. Nachdem die Zinsen sehr tief liegen und die Darlehen jeweils nach Ablauf auf 2,0 % reduziert wurden, ist dies letztes Jahr auch für die Verzinsung des Genossenschaftskapitals beschlossen worden. Da die Zinsen weiterhin tief geblieben sind, soll dies beibehalten werden. Die gesetzliche Reservezuweisung von 3'000 (3'000) wird so weiterhin 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 20'000 (10'000) und für die Winzerstrasse 79 10'000 (5'000) in den Erneuerungsfonds gelegt. Damit konnten 75'000 (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. Investitionen wurden insbesondere auch im Unterhalt an der Josefstrasse 32 getätigt. Wohnungen müssen erneuert und auch in den Büros Unterhaltsarbeiten getätigt werden. Diese Arbeiten werden im vergangenen Geschäftsjahr laufend getätigt und auch im kommenden Geschäftsjahr werden sie fortgesetzt. So soll ein guter Unterhaltsstandard gesichert werden.

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 und wurden auch aus den flüssigen Mitteln zurückerstattet. Deren Reduktion ist erwünscht und sinnvoll. Bei den Hypotheken konnten gute Abschlüsse getätigt werden. Die Risikoverteilung erfolgt mit Festhypotheken und mit Libor's. Die Überwachung erfolgt.

Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2010/11 bestehend aus der Bilanz, welche beidseitig mit CHF 3'858'875.05 abschliesst, und der Erfolgsrechnung, welche einen Gewinn von CHF 25'025.15 ausweist, sodass sich unter Berücksichtigung des Gewinnsaldos aus dem Vorjahr von CHF 142.45 (nach Gewinnverwendung) ein Gewinnsaldo von CHF 25'167.60 ergibt, ist diesem Bericht beigelegt.

Mieterschaft

Die Mieterwechsel konnten problemlos vollzogen werden. Es bestehen keine Leerbestände. Langfristig immer wieder neu entstandene Differenzen mit einem Mieter werden nun konsequent angegangen.

Genossenschaftsorgane

Die **Verwaltung** hat ihre Geschäfte auf dem Korrespondenzweg erledigen können. Einzelne Geschäfte wurden bei den Liegenschaften durch den Geschäftsführer, Präsidenten und Dieter Schlatter, angeschaut, beurteilt und erledigt.

Mitglieder der Verwaltung: *Franz Leutert*, Präsident, Obfelden, *Stefano Terzi*, Vizepräsident, Winterthur, *Gerhard Gysel*, Hedingen, *Dieter Schlatter*, Opfikon-Glattbrugg; sowie als Kassier (und als Buchhalter) *Roland D. Steinberger*, Gersau.

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

Die Rechnung wird durch die Firma Hauenstein Treuhand GmbH, Zug, 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

Es sind Erneuerungen von Wohnungen bei Mieterwechsel eingeplant. Bei langjährigen Mietern und in Geschäftsräumen werden Modernisierungen vorgenommen. An der Winzerstrasse 79 wird die individuelle Heizkostenabrechnung eingeführt.

Schluss

Die Unterzeichnenden danken der EVP des Kantons Zürich für das Gastrecht in ihren Räumlichkeiten und die gebotene Möglichkeit, die Infrastruktur mitzubেনutzen. 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 und Peter Reinhard, Geschäftsführer

Zürich, 1. September 2011

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. Verwendung des Bilanzgewinnes

| <i>Antrag</i> | | (Vorjahr zur Info) |
|-----------------------------|------------------|--------------------|
| | 2010/11 | 2009/10 |
| Gewinnvortrag | 142.45 | 1'176.25 |
| Gewinn Geschäftsjahr | 25'025.15 | 23'603.90 |
| Zur Verfügung der GV | 25'167.60 | 24'780.15 |

Zuweisungen

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Zuweisung gesetzlicher Reservefonds | - 3'000.00 | -3'000.00 |
| Verzinsung Genossenschaftskapital (2,0 %) | -21'515.00 | -21'637.70 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 652.60 | 142.45 |

Der Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes wird diskussionslos und einstimmig genehmigt.

5. Entlastung der Mitglieder der Verwaltung

Antrag: Entlastung der Mitglieder der Verwaltung.

Diesem Antrag wird diskussionslos und einstimmig zugestimmt.

6. Wahl der Mitglieder der Verwaltung

Die Mitglieder der Verwaltung sind für die Amtsdauer von 2009/10 bis 2011/12 gewählt. Es liegt kein Rücktritt oder Antrag auf Abwahl vor.

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

Das Geschäft ist somit erledigt.

7. Wahl der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle, die Firma Hauenstein GmbH, Baar, ist für die Amtsdauer 2009/10 bis 2011/12 gewählt. Es liegt kein Rücktritt oder Antrag auf Abwahl vor.

8. Festsetzung des Zinssatzes für das Genossenschaftskapital

Antrag: Der Zinssatz für das Genossenschaftskapital (ohne Darlehen) von 1'075'750.00 soll wie im Vorjahr mit 2,0 % beibehalten werden.

Die Darlehen haben den gleichen Zinssatz und die Kündigungstermine laufen jeweils immer auf Ende eines Jahres.

Der Zinssatz für das Geschäftsjahr 2010/11 von 2,0 % wird diskussionslos und einstimmig genehmigt.

9. Entschädigung der Verwaltung 2011/12

Im Antrag wurde irrtümlich das Geschäftsjahr 2010/11 statt 2011/12 festgehalten. Peter Reinhard stellt den Antrag, die Entschädigung für die Vorstandsmitglieder von 200.00 auf neu 250.00 Franken pro Jahr festzulegen. Damit würde ein Anteilsschein entschädigt.

Damit gestalten sich die Entschädigungen in Franken für die Verwaltung wie folgt (in Klammer = Vorjahr): Präsident 2'000.00 (2'000.00), übrige vier Vorstandsmitglieder je 250.00 (200.00), total 3'000.00 (2'800.00). Durch die Verwaltung bereits festgelegt wurden die übrigen unveränderten Entschädigungen für Geschäftsführer/Verwalter, für Kassier und für die Revisionsstelle und den Sitz der Baugenossenschaft.

Der Entschädigungen für die Verwaltung wird einstimmig genehmigt.

10. Anträge der Genossenschaftler

Innert Frist (10 Tage vor der Generalversammlung) sind keine Anträge der Genossenschaftler eingegangen. Das Geschäft ist somit erledigt.

11. Verschiedenes und Umfrage

11.1. Mieterprobleme

Auf Anfrage aus der Versammlung wird ein Mieterproblem diskutiert und vom Vorgehen Kenntnis genommen.

11.2. Statutenanpassung

Übertrag Vorjahre (bleibt pendent): Gelegentlich soll der Generalversammlung ein Antrag zur Statutenanpassung an neues Recht vorgelegt werden. Insbesondere soll die Verwaltung (anstelle Vorstand) und Revisionsstelle (anstelle Revisoren) angepasst werden. Der Geschäftsführer und die Revisionsstelle werden der Verwaltung zu Händen der Generalversammlung Antrag stellen.

11.3. Nächste Generalversammlung

Diese findet am Mittwoch, 24. Oktober 2012, 18.00 Uhr, EVP-Sekretariat, Josefstrasse 32, 8005 Zürich, statt.

11.4. Protokollgenehmigung

Das Protokoll wird im Internet unter www.bgj32.ch publiziert. Jeder Genossenschaftler, jede Genossenschaftlerin kann innert 20 Tagen dazu Anmerkungen an die Geschäftsstelle bekannt machen. Der Vorstand und die anwesenden Genossenschaftler erhalten das Protokoll zur Prüfung zugestellt. Ohne Gegenbericht bis Ende November 2011 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, 26. Oktober 2011/pr

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

BILANZ PER 30. JUNI

| | 2011 | 2010 |
|---|---------------------|---------------------|
| AKTIVEN | CHF | CHF |
| Bankguthaben | 230'096.55 | 249'555.55 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 948.80 | 2'328.00 |
| Übrige Guthaben | 0.00 | 666.75 |
| Verrechnungssteuer | 683.00 | 588.10 |
| Mieterkautionen | 29'748.55 | 33'482.55 |
| Heizkostenabrechnungen | 2'396.15 | 2'336.45 |
| TOTAL UMLAUFVERMÖGEN | 263'873.05 | 288'957.40 |
| 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 | -395'000.00 | -365'000.00 |
| Liegenschaft Winzerstrasse 79 | 1'480'000.00 | 1'480'000.00 |
| ./.. Wertberichtigung Liegenschaft Winzerstrasse 79 | -150'000.00 | -135'000.00 |
| TOTAL ANLAGEVERMÖGEN | 3'595'002.00 | 3'640'002.00 |
| TOTAL AKTIVEN | 3'858'875.05 | 3'928'959.40 |
| PASSIVEN | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 23'987.95 | 6'163.55 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 0.00 | 9'426.50 |
| Vorauszahlungen | 16'114.00 | 16'526.00 |
| Mieterkautionen | 29'748.55 | 35'486.20 |
| Darlehen | 285'000.00 | 395'000.00 |
| Hypotheken | 2'100'000.00 | 2'100'000.00 |
| Rückstellungen | 56'311.70 | 46'756.70 |
| Erneuerungsfonds Josefstrasse 32 und 34 | 110'000.00 | 90'000.00 |
| Erneuerungsfonds Winzerstrasse 79 | 60'000.00 | 50'000.00 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | 2'795.25 | 6'320.30 |
| TOTAL FREMDKAPITAL | 2'683'957.45 | 2'755'679.25 |
| Genossenschaftskapital | 1'075'750.00 | 1'077'500.00 |
| Gesetzlicher Reservefonds | 64'000.00 | 61'000.00 |
| Freie Reserven | 10'000.00 | 10'000.00 |
| Gewinnsaldo | 25'167.60 | 24'780.15 |
| TOTAL EIGENKAPITAL | 1'174'917.60 | 1'173'280.15 |
| TOTAL PASSIVEN | 3'858'875.05 | 3'928'959.40 |

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

ERFOLGSRECHNUNG VOM 1. JULI BIS 30. JUNI

| | 2010/11 | 2009/10 |
|--|-------------------|-------------------|
| ERTRAG | CHF | CHF |
| Mietertrag Wohnungen | 145'176.00 | 149'018.00 |
| Mietertrag Gewerberäume | 114'120.00 | 114'450.00 |
| Mietertrag Nebenräume | 960.00 | 7'050.00 |
| Mietertrag Parkplätze | 5'660.00 | 11'290.75 |
| Heizung, Warmwasser | 16'796.15 | 11'564.70 |
| Nebenkosten | 9'444.00 | 3'332.15 |
| Zinsertrag | 271.20 | 1'427.75 |
| Ausserordentlicher Ertrag | 850.00 | 0.00 |
| TOTAL ERTRAG | 293'277.35 | 298'133.35 |
| AUFWAND | | |
| Lohn Hauswarte | 8'760.00 | 8'760.00 |
| Sozialleistungen | 734.80 | 1'338.90 |
| Spesen Hauswarte | 1'018.80 | 1'070.60 |
| Unterhalt Wohnungen | 24'825.90 | 7'511.65 |
| Unterhalt Gewerberäume | 22'635.10 | 58'994.80 |
| Unterhalt Parkplätze | 0.00 | 0.00 |
| Unterhalt allgemein | 17'547.00 | 327.90 |
| Heizung, Warmwasser | 16'796.15 | 16'544.45 |
| Strom, Wasser, Abwasser | 5'837.05 | 9'639.75 |
| Anschlussgebühren | 6'319.25 | 4'015.15 |
| Versicherungen | 3'270.95 | 3'191.55 |
| Vermietungen | 200.00 | 200.00 |
| Hypothekarzinsen | 35'591.20 | 47'403.15 |
| Erneuerungsfonds | 30'000.00 | 15'000.00 |
| Abschreibungen | 45'000.00 | 45'000.00 |
| Bankspesen und Zinsaufwand | 4'624.25 | 14'085.00 |
| Generalversammlung, Revisionsstelle | 1'269.30 | 1'291.20 |
| Vorstandsentschädigungen | 11'850.00 | 11'600.00 |
| Verwaltungsaufwand | 11'491.35 | 18'759.55 |
| Spenden, Beiträge | 10'000.00 | 0.00 |
| Steuern | 10'481.10 | 9'795.80 |
| TOTAL AUFWAND | 268'252.20 | 274'529.45 |
| Jahresgewinn | 25'025.15 | 23'603.90 |
| Gewinnsaldo 1. Juli | 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 |
| Gewinnsaldo 30. Juni | 25'167.60 | 24'780.15 |

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

| | <i>pro 2010/11</i> | <i>pro 2009/10</i> |
|--|--------------------|--------------------|
| | CHF | CHF |
| Gewinnsaldo 1. Juli | 142.45 | 1'176.25 |
| Jahresgewinn | 25'025.15 | 23'603.90 |
| Gewinnsaldo 30. Juni | 25'167.60 | 24'780.15 |
| Zuweisung an den gesetzlichen Reservefonds | -3'000.00 | -3'000.00 |
| Verzinsung Genossenschaftskapital | -21'515.00 | -21'637.70 |
| Gewinnvortrag auf neue Rechnung | 652.60 | 142.45 |