



Baugenossenschaft Josefstrasse 32

Josefstrasse 32, 8005 Zürich

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

Protokoll

31. Generalversammlung (GV)

Baugenossenschaft Josefstrasse 32

Mittwoch, 23. Oktober 2013, 18.00 Uhr

EVP-Sekretariat ZH, Josefstrasse 32, 8005 Zürich

Vorsitz: Leutert Franz

Protokoll: Reinhard Peter

Anwesend:

Gysel Gerhard, Verwaltungsrat, Hedingen, **Hauenstein** David, Kontrollstelle, Zug, **Hefti** Fritz, Zürich, **Leutert** Franz, Präsident Verwaltungsrat, Obfelden, **Oester** Hans, Zürich, **Reinhard** Peter, Geschäftsführer, Kloten, **Steinberger** Roland, Kassier, Gersau, **Terzi** Stefano, Vizepräsident Verwaltungsrat, Winterthur, **Zollinger** Kurt, Zürich.

Entschuldigt:

Aeschbacher Ruedi, Gossau/Grüt, **Hänni-Hauser** Ursi, Uetikon am See, **Kübler** Karl, Zürich, **Reuter** Daniel, Zürich, **Sannwald** Silvia, Effretikon, **Sartorius** Willi, Basel, **Schäppi Peter**, Wädenswil, **Schlatter** Dieter, Opfikon, **Schmid** Dominik, Männedorf, **Welti** Erika, Zürich, **Zollinger** Alice, Affoltern am Albis, **Zwygart** Otto, Bolligen BE.

Inhalt

Inhalt

1.	Begrüssung und Mitteilungen	3
2.	Wahl Stimmenzähler	3
3.	Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle 2012/13	3
4.	Verwendung des Bilanzgewinnes	4
5.	Entlastung der Mitglieder der Verwaltung	5
6.	Wahl der Mitglieder der Verwaltung: Amtsdauer 2012/13 bis 2013/14	5
7.	Wahl der Revisionsstelle	5
8.	Festsetzung des Zinssatzes für das Genossenschaftskapital	5
9.	Entschädigung der Verwaltung 2012/13	5
10.	Anträge der Genossenschafter	5
11.	Verschiedenes und Umfrage	6
11.1.	Statutenanpassung	6
11.2.	Winzerstrasse 79	6
11.3.	Nächste Generalversammlung	6
11.4.	Protokollgenehmigung	6
11.5.	Weiterentwicklung	6
11.6.	Umfrage	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 vom 24. Oktober 2012 wurde innert Frist nicht bemängelt und ist somit genehmigt.

2. Wahl Stimmzähler

Als Stimmzähler vorgeschlagen und einstimmig gewählt wird: Peter Reinhard, Kloten.

3. Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle 2012/13

Der Jahresbericht und die Unterlagen zur Jahresrechnung wurden mit der Einladung zusammen verschickt:

„Statutengemäss erstatten wir über das Geschäftsjahr 2012/13 Rechenschaft. Die Baugenossenschaft Josefstrasse 32 konnte auch in ihrem 31. 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 entsprechend in ihrer Arbeit nach vertretbaren Möglichkeiten weiterhin aktiv.

Erfreulicherweise weist die Jahresrechnung 2012/13 wieder einen Vorschlag aus. Nachdem die Zinsen sehr tief liegen und die Darlehenszinsen generell auf 2% festgelegt wurden, soll das auch für die Verzinsung des Genossenschaftskapitals entsprechend beibehalten werden. Die gesetzliche Reservezuweisung von CHF 3'000 (3'000) soll unverändert vorgenommen werden. Im Vorfeld der Ausweisung des Ergebnisses wurden zu Lasten der laufenden Rechnung Abschreibungen von CHF 20'000 (25'000) Franken für die Josefstrasse 32 und CHF 10'000 (10'000) für die Winzerstrasse 79 vorgenommen. Zusätzlich wurde der Erneuerungsfonds für die Josefstrasse 32 mit CHF 15'000 (15'000) und für die Winzerstrasse 79 mit CHF 10'000 (10'000) geäufnet. Damit konnten CHF 55'000 (60'000) Franken Reserven geschaffen werden. Das ist insbesondere auf ein konsequentes Sparregime zurückzuführen. Im laufenden Jahr mussten ausserordentliche Unterhaltsarbeiten getätigt werden, welche im Rahmen der Jahresrechnung erläutert werden. Defekte Einrichtungen in Küche und Bad wurden ersetzt. Insbesondere an der Winzerstrasse musste eine Wohnung nach einem Mieterwechsel umfassend saniert werden und dabei wurde auch die Umgebung aufgebessert und deren Unterhalt neu geregelt. Auch die Büroräumlichkeiten sind gut unterhalten. Dieser Unterhalts-Standard soll beibehalten werden. Eine Investitionsplanung wird gelegentlich ausgearbeitet.

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 Geldanlagen abgelehnt. Das Genossenschaftskapital ist leicht zurückgegangen und die Darlehen sind gleich geblieben. Die Risikoverteilung der Hypotheken erfolgt mit Libor- und Festhypotheken.

Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2012/13 bestehend aus der Bilanz, welche beidseitig mit CHF 3'915'915.40 (3'870'164.70) abschliesst, und der Erfolgsrechnung, welche einen Gewinn von CHF 23'015.50 (26'501.55) ausweist, sodass sich unter Berücksichtigung des Gewinnsaldos aus dem Vorjahr von CHF 2'979.55 (647.30) (nach Gewinnverwendung) ein Gewinnsaldo von CHF 25'995.05 (27'148.85) ergibt, ist diesem Bericht beigefügt.

Mieterschaft

Es bestehen keine Leerbestände. Ein Mietverhältnis wurde über die Schlichtungsstelle aufgelöst und die Neuvermietung vorgenommen. Ansonsten ist die Mieterschaft stabil. Auch alle Parkfelder sind vermietet und mit Sunrise läuft weiterhin der Vertrag für die Telefonantenne auf der Josefstrasse 32.

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 Kantonalsekretariat der EVP des Kantons Zürich an der Josef-strasse 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 werden laufend Erneuerungen von Wohnungen bei Mieterwechsel vorgenommen. Bei langjährigen Mietern und in Geschäftsräumen wurden Modernisierungen und Unterhaltsarbeiten vorgenommen.

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 Genossenschaftern und Darlehensgebern sowie der ZKB für ihr Vertrauen und Engagement sowie der Mieterschaft für das gute Einvernehmen.

Zürich, 26. August 2013

Baugenossenschaft Josefstrasse 32

Für die Verwaltung

Franz Leutert, Präsident und Peter Reinhard, Geschäftsführer“

Stefano Terzi, Vizepräsident, Winterthur, stellt den Jahresbericht zur Diskussion. Das Word dazu wird nicht verlangt.

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.

Der Präsident stellt die Jahresrechnung/Bilanz zur Diskussion. Die Unterlagen wurden mit der Einladung zusammen allen Genossenschaftern zugestellt.

Die Jahresrechnung und Bilanz wird diskussionslos und einstimmig verabschiedet.

4. Verwendung des Bilanzgewinnes

<i>Antrag</i>	(Vorjahr zur Info)	
	2012/13	2011/12
Gewinnvortrag	2'979.55	647.30
Gewinn Geschäftsjahr.....	23'015.50	26'501.55
Zur Verfügung der GV	25'995.05	27'148.85
 Zuweisungen		
Zuweisung gesetzlicher Reservefonds.....	- 3'000.00	-3'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital (2.0 %)....	-20'452.55	-21'169.30
Vortrag auf neue Rechnung.....	2'542.50	2'979.55

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

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: Amtsdauer 2012/13 bis 2013/14

Die bisherigen Mitglieder sind für die Amtsdauer 2012/13 bis 2013/14 gewählt. Rücktritte sind keine eingegangen. Es bleiben also weiterhin im Amt: Franz **Leutert**, Obfelden, Präsident, Stefano **Terzi**, Winterthur, Vizepräsident, Roland D. **Steinberger**, Gersau, Kassier/Buchhalter und Gerhard **Gysel**, Hedingen, sowie Dieter **Schlatter**, Opfikon.

Antrag

Keiner. Keine Ersatzwahl notwendig.

7. Wahl der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle ist für die Amtsdauer 2012/13 bis 2013/14 gewählt. Eine Neuwahl ist nicht notwendig und die Revisionsstelle ist bereit, das Amt weiter auszuführen.

Antrag

Keiner. Keine Ersatzwahl notwendig.

8. Festsetzung des Zinssatzes für das Genossenschaftskapital

Antrag

Der Zinssatz für das Genossenschaftskapital (ohne Darlehen) von 1'002'750.00 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 % für das Genossenschaftskapital (und Darlehen) wird diskussionslos und einstimmig genehmigt.

9. Entschädigung der Verwaltung 2012/13

Antrag

Unveränderte Spesenentschädigungen in Franken (in Klammer = Vorjahr): Präsident 2'000.00 (2'000.00), übrige vier Vorstandsmitglieder je 250.00 (250.00), total 3'000.00 (3'000.00).

Der Entschädigungen für die Verwaltung wird einstimmig genehmigt.

10. Anträge der Genossenschafter

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

11. Verschiedenes und Umfrage

11.1. 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 zur gegebenen Zeit Antrag stellen.

11.2. Winzerstrasse 79

Die Wohnung im Erdgeschoss wurde vollständig erneuert. Wer die Liegenschaft und diese Wohnung besichtigen will, kann sich bei Peter Reinhard melden. Am 1. November 2013, 14.00 Uhr, findet eine Wohnungsübergabe statt.

11.3. Nächste Generalversammlung

Diese findet am Mittwoch, 22. Oktober 2014, 18.00 Uhr, 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 dazu Anmerkungen an die Geschäftsstelle bekannt machen. Der Vorstand und die anwesenden Genossenschafter erhalten das Protokoll zur Prüfung zugestellt. Ohne Gegenbericht bis Ende November 2012 gilt das Protokoll als genehmigt.

Dem wird einstimmig zugestimmt.

11.5. Weiterentwicklung

Im Vorfeld der GV wurde die Frage aufgeworfen, ob sich die Baugenossenschaft weiter entwickeln und weitere Liegenschaften übernehmen soll. Bisher war die klare Meinung, dass die Baugenossenschaft statutengemäss und ihrem Zweck entsprechend keine Weiterentwicklung wünscht. Ausnahme bleibt, wenn ein Mitglied oder sonst jemand der Baugenossenschaft ein akzeptables Kaufangebot macht. Dieses würde auf jeden Fall geprüft. Ein Bedarf zur weiteren Abklärung ist nicht gegeben und die Sache ist somit erledigt.

11.6. Umfrage

In einer allgemeinen Aussprache werden verschiedene Themen „locker“ angesprochen. Ein Spendenbeitrag an die EVP des Kantons Zürich wurde vom Vorstand wiederum bewilligt, was von den Genossenschaftern ausdrücklich unterstützt wird.

Schluss der Generalversammlung: 18.25 Uhr

Für das Protokoll
Baugenossenschaft Josefstrasse 32
Der Geschäftsführer:



Peter Reinhard

Zürich, 27. Oktober 2013/pr

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

BILANZ PER 30. JUNI

	2013	2012
AKTIVEN	CHF	CHF
Bankguthaben	241'291.80	175'713.80
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	870.65	221.80
Übrige Guthaben	101'496.95	100'000.00
Verrechnungssteuer	84.95	769.35
Mieterkautionen	36'433.00	29'839.60
Heizkostenabrechnungen	5'737.05	3'619.15
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	385'914.40	310'163.70
Mobilien und Einrichtungen	1.00	1.00
Liegenschaften Josefstrasse 32 und 34	2'660'000.00	2'660'000.00
./. Wertberichtigung Liegenschaften Josefstrasse 32 und 34	-440'000.00	-420'000.00
Liegenschaft Winzerstrasse 79	1'480'000.00	1'480'000.00
./. Wertberichtigung Liegenschaft Winzerstrasse 79	-170'000.00	-160'000.00
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	3'530'001.00	3'560'001.00
TOTAL AKTIVEN	3'915'915.40	3'870'164.70
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	53'958.20	12'131.80
Übrige Verbindlichkeiten	10'000.00	0.00
Vorauszahlungen	13'986.95	14'884.00
Mieterkautionen	38'933.00	29'839.60
Darlehen	310'000.00	310'000.00
Hypotheken	2'100'000.00	2'100'000.00
Rückstellungen	57'254.20	56'629.20
Erneuerungsfonds Josefstrasse 32 und 34	140'000.00	125'000.00
Erneuerungsfonds Winzerstrasse 79	80'000.00	70'000.00
Passive Rechnungsabgrenzung	3'038.00	3'781.25
TOTAL FREMDKAPITAL	2'807'170.35	2'722'265.85
Genossenschaftskapital	1'002'750.00	1'043'750.00
Gesetzlicher Reservefonds	70'000.00	67'000.00
Freie Reserven	10'000.00	10'000.00
Gewinnsaldo	25'995.05	27'148.85
TOTAL EIGENKAPITAL	1'108'745.05	1'147'898.85
TOTAL PASSIVEN	3'915'915.40	3'870'164.70

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

ERFOLGSRECHNUNG VOM 1. JULI BIS 30. JUNI

	2012/13	2011/12
ERTRAG	CHF	CHF
Mietertrag Wohnungen	136'068.00	143'310.00
Mietertrag Gewerberäume	114'120.00	114'120.00
Mietertrag Nebenräume	960.00	960.00
Mietertrag Parkplätze	7'190.00	6'290.00
Heizung, Warmwasser	19'987.05	18'019.15
Nebenkosten	9'129.00	9'269.00
Zinsertrag	150.30	246.70
Ausserordentlicher Ertrag	1'998.35	0.00
TOTAL ERTRAG	289'602.70	292'214.85
AUFWAND		
Lohn Hauswarte	8'760.00	8'760.00
Sozialleistungen	706.00	788.55
Spesen Hauswarte	1'027.80	1'027.80
Unterhalt Wohnungen	58'362.05	25'986.65
Unterhalt Gewerberäume	5'818.00	32'158.20
Unterhalt allgemein	10'989.60	472.45
Heizung, Warmwasser	19'987.05	18'019.15
Strom, Wasser, Abwasser	3'753.85	5'118.25
Anschlussgebühren	6'167.15	5'930.90
Versicherungen	1'886.75	3'323.35
Vermietungen	200.00	200.00
Hypothekarzinsen	45'226.75	53'285.35
Erneuerungsfonds	25'000.00	25'000.00
Abschreibungen	30'000.00	35'000.00
Bankspesen und Zinsaufwand	3'267.40	6'559.70
Generalversammlung, Revisionsstelle	1'200.00	1'173.80
Vorstandsentschädigungen	12'000.00	11'800.00
Verwaltungsaufwand	15'290.65	16'033.05
Spenden, Beiträge	10'199.00	10'220.00
Restlicher Aufwand	0.00	99.40
Steuern	6'745.15	4'756.70
TOTAL AUFWAND	266'587.20	265'713.30
Jahresgewinn	23'015.50	26'501.55
Gewinnsaldo 1. Juli	27'148.85	25'167.60
Zuweisung an den gesetzlichen Reservefonds	-3'000.00	-3'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	-21'169.30	-21'520.30
Gewinnsaldo 30. Juni	25'995.05	27'148.85

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	<i>pro 2012/13</i>	<i>pro 2011/12</i>
	CHF	CHF
Gewinnsaldo 1. Juli	2'979.55	647.30
Jahresgewinn	23'015.50	26'501.55
Gewinnsaldo 30. Juni	25'995.05	27'148.85
Zuweisung an den gesetzlichen Reservefonds	-3'000.00	-3'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	-20'452.55	-21'169.30
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	2'542.50	2'979.55