



Baugenossenschaft Josefstrasse 32

Josefstrasse 32, 8005 Zürich

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

Protokoll
36. Generalversammlung (GV)
Baugenossenschaft Josefstrasse 32
Mittwoch, 31. Oktober 2018, 18.00 Uhr
EVP-Sekretariat, Josefstrasse 32, Zürich

Vorsitz: Stefano Terzi

Protokoll: Peter Reinhard

Anwesend:

Mathilde Clerc, Zürich (verspätet), Gery Gysel, Hedingen, Peter Hauri, Boniswil, Fritz Hefti, Zürich, Martin Mächler, Zürich, Peter Reinhard, Geschäftsführer, Kloten, Peter Schächli, Wädenswil, Dieter Schlatter, Opfikon, Daniel Sommer, Affoltern am Albis, Martin Studer, Wettingen, Stefano Terzi, Winterthur, Erika Welti, Zürich, Johannes Zollinger, Wädenswil, Kurt Zollinger, Zürich.

Entschuldigt:

Ruedi Aeschbacher, Grüt/Gossau ZH, Hans Bürge, Safenwil, Andri Florin, Kilchberg, David Hauenstein, Revisionsstelle, Zug, Hanni Honegger, Rüti, Peter Honegger, Rüti, Hanspeter Hugentobler, Pfäffikon ZH, Erich Kriesi, Erlenbach, Lotty Kriesi, Erlenbach, Franz Leutert, Präsident, Obfelden, Tobias Mani, Wädenswil, Hans Rüttimann, Rickenbach, Markus Schaaf, Kantonsrat, Zell/Rämismühle, Mark Wisskirchen, Kloten, Otto Zwygart, Köniz.

Inhalt

1.	Begrüssung und Mitteilungen	3
2.	Wahl der Stimmenzähler	3
3.	Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle 2017/18	3
4.	Verwendung des Bilanzgewinns	5
5.	Entlastung der Mitglieder der Verwaltung	5
6.	Dank und Verabschiedung Franz Leutert, Präsident seit 1982	5
7.	Wahl der Mitglieder der Verwaltung	7
8.	Wahl der Revisionsstelle	7
9.	Festsetzung des Zinssatzes für das Genossenschaftskapital 2017/18	7
10.	Festsetzung Gesamtsumme Entschädigungen Verwaltung 2018/19	7
11.	Anträge der Genossenschafter	8
12.	Verschiedenes und Umfrage	8

1. Begrüssung und Mitteilungen

- Stefano Terzi, Vizepräsident, Winterthur, begrüsst die anwesenden Genossenschafter.
- Aus gesundheitlichen Gründen hat sich Franz Leutert, Präsident, Obfelden, für die heutige Generalversammlung leider entschuldigen müssen.
- Die übrigen Entschuldigungen und Anwesenden werden im Protokoll aufgeführt.
- Die Traktanden werden genehmigt.
- Die Einladungen wurden rechtzeitig verschickt.
- Die Unterlagen zur GV wurden per Mail verschickt. Für Genossenschafter ohne E-Mail wurde die Einladung per Post verschickt. Die Unterlagen zur Generalversammlung haben seit September zur Einsicht im Sekretariat der BGJ32 aufgelegt.
- Das Protokoll wird wie immer im Anschluss an die Generalversammlung allen Anwesenden zugestellt und im Internet veröffentlicht (www.bgj32.ch) unter Geschäftsbericht. Ohne Gegenbericht innert 10 Tagen nach Erhalt gilt es als genehmigt.
- Eine Zwischenverpflegung und Getränke liegen auf.

2. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler vorgeschlagen und gewählt wird: Geri Gysel, Hedingen.

3. Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle 2017/18

«Statutengemäss erstatten wir über das Geschäftsjahr 2017/18 *Rechenschaft*. Die Baugenossenschaft Josefstrasse 32 konnte auch in ihrem 36. 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 fühlt sich weiterhin mit der EVP des Kantons Zürich verbunden und getragen, wie das auch in den Statuten im Zweckartikel vorgesehen ist.

Nach der *Renovation und des Umbaus der Winzerstrasse 79 in Zürich*, wurden letzte Abschluss- und Garantearbeiten durchgeführt. Die Bauabrechnung sollte demnächst vorliegen.

Die Flachdachsanieurung der *Josefstrasse 34* ist erfolgreich abgeschlossen inklusive Sanierung der Isolationen.

Die *Josefstrasse 32* ist nun im Fokus für die nahe Zukunft. Es stellt sich die Frage, ob die Liegenschaft einfach über die Fassade und laufende Unterhaltsarbeiten saniert werden soll oder ob grundlegendere strategische Überlegungen umgesetzt werden sollen. Denkbar sind die Schaffung von mehreren und kleineren Wohnungen unter Nutzung des Dachstocks und Erweiterung auch in Büroräumlichkeiten. Letzteres wäre wohl von langfristigen Nutzungszusagen der Mieterschaft abhängig. Ein Planungskredit von CHF 4 000 bis 5 000 wurde bereits bewilligt und das Vorgehen von der Generalversammlung 2017 unterstützt. Die Verwaltung hat die Arbeiten zurückgestellt und entschieden, dass der neue Vorstand im neuen Geschäftsjahr dazu zu Handen der nächsten Generalversammlung einen Bericht vorlegen soll.

Erfreulicherweise weist die *Jahresrechnung 2017/18* wieder einen Vorschlag aus. Obwohl die Zinsen für angelegtes Kapital nach wie vor sehr tief liegen, sollen die Zinsen für das Genossenschaftskapital und die Darlehen weiterhin auf 2% festgelegt werden. Der Jahresrechnung kann entnommen werden, dass sich die Umsätze und Rückstellungen im Rahmen der Vorjahre bewegen. Die Summe des Genossenschaftskapitals und der Darlehen ist stabil.

Die *Mietzinse* wurden dem Referenzzinssatz – mit Ausnahme der Parkplätze - laufend angepasst. Die laufenden *Unterhaltsarbeiten* an Liegenschaften und in den Wohnungen wurden im Bedarfsfalle geprüft und umgehend getätigt. So wurden zum Beispiel Haushaltgeräte ersetzt, Malerarbeiten und Reparaturen von Schäden ausgeführt. Mieterwechsel mussten keine vermerkt werden.

Dem *Finanzmanagement* wird weiterhin grosse Beachtung geschenkt, damit keine nennenswerten Doppelverzinsungen für Bankschulden, Darlehensschulden und Gelder der Genossenschaftler getätigt werden müssen. Eine gute Liquidität wurde beibehalten (im Hinblick auf mögliche Investitionen in der Josefstrasse 32). Aktuell wurden Erneuerungen von auslaufenden Hypotheken und neue Hypotheken vermehrt mit Festhypotheken und weniger «Libor» getätigt. Die Lauffristen der Hypotheken sind abgestuft und mindern so die Zins-Risiken.

Die Details zur *Erfolgsrechnung und Bilanz* können dem ebenfalls beiliegenden Detailzahlen entnommen werden.

Die *Mieterschaft* ist stabil und unverändert. Es bestehen keine Leerbestände. Mit Sunrise läuft weiterhin der Vertrag für die Telefonantenne auf dem Dach der Josefstrasse 32 in Zürich.

Die *Verwaltung* hat ihre Geschäfte auf dem Korrespondenzweg erledigen können. Einzelne Geschäfte, insbesondere die Arbeiten für den Umbau Winzerstrasse 79 und die Dachsanierung Josefstrasse 34 wurden durch die Baukommission an mehreren Besprechungen und auf dem Korrespondenzweg 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) Johannes Zollinger, Wädenswil. Mit beratender Stimme gehört der Geschäftsführer Peter Reinhard, Kloten, der Verwaltung an.

Die *Rechnungsprüfung* erfolgt weiterhin durch HBM Revision AG, Baar (David Hauenstein).

Die *Geschäftsstelle*, mit Domizil im Kantonalsekretariat 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. Die Mietzinsanpassungen und Mietverträge werden durch den Kassier, Johannes Zollinger und Peter Reinhard erledigt.

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.

Gez. Franz Leutert, Präsident, Obfelden
Gez. Peter Reinhard, Geschäftsführer, Kloten»

Der Geschäftsbericht wird zur Diskussion gestellt.

Diskussion: Wird nicht verlangt.

Abstimmung: Der Geschäftsbericht wird einstimmig verabschiedet und an den Präsidenten verdankt.

Jahresrechnung/Bericht Revisionsstelle

Diese wurde statutengemäss der Revisionsstelle zur Prüfung vorgelegt und hat zusammen mit dem Bericht derselben am Sitz der Genossenschaft aufgelegt, bzw. Rechnung und Revisionsbericht wurden per Mail an die Genossenschaftler verschickt.

Der Bericht der Revisionsstelle gibt zu keinen Beanstandungen Anlass.

Die Bilanz und Jahresrechnung werden zur Diskussion gestellt.

Diskussion: Peter Schächli, Johannes Zollinger, Peter Reinhard.

Abstimmung: Bilanz und Jahresrechnung werden einstimmig genehmigt. Vom Revisionsbericht wird Kenntnis genommen und es wird darauf hingewiesen, dass kein Managementletter besteht.

4. Verwendung des Bilanzgewinns

	2017/18 Vorjahr CHF	2016/17 Berichtsjahr CHF
Vortrag aus dem Vorjahr	978.20	537.00
Jahresgewinn	25'742.48	23'026.20
Verfügbarer Bilanzgewinn	26'720.68	23'563.20
./. Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	3'000.00	-3'000.00
./. Verzinsung Genossenschaftskapital	20'025.00	-19'585.00
Vortrag auf neue Rechnung	3'695.68	978.20

Die Verwendung des Bilanzgewinns wird zur Diskussion gestellt.

Diskussion: Martin Mächler, Johannes Zollinger, Peter Reinhard.

Abstimmung: Die Verwendung des Bilanzgewinns wird einstimmig verabschiedet.

5. Entlastung der Mitglieder der Verwaltung

Die Mitglieder der Verwaltung werden einstimmig (ohne Mitglieder der Verwaltung) entlastet und Ihnen wird für die geleistete Arbeit gedankt.

6. Dank und Verabschiedung Franz Leutert, Präsident seit 1982

Stefano Terzi hofft sehr, dass sich Franz Leutert wieder gesundheitlich erholen wird. Die vorbereiteten Geschenke werden durch Daniel Sommer, Geri Gysel und Peter Reinhard baldmöglichst Franz Leutert persönlich übergeben. Folgendes wurde vorbereitet:

- a) Buch über Akte Skripal (gegenüber seiner Elsi hat er das gewünscht).
- b) Wichtig ist ihm auch das «Gärtnern» im Hause (das Reich seiner Elsi), welches er als Strippenzieher begleitete. Dazu ein Gutschein der Landi Obfelden.
- c) Und weil wir Franz sehr schätzen, eine eingerahmte Urkunde.

Verabschiedung von Franz Leutert als Präsident der Baugenossenschaft Josefstrasse 32:

«Gerne habe ich im Auftrag der Baugenossenschaft Josefstrasse 32 die Aufgabe übernommen, Franz Leutert zu ehren. Er hat eine vielfältige Arbeit in der Baugenossenschaft Josefstrasse 32 und damit auch für die EVP des Kantons Zürich geleistet.

Politik

- In der EVP war Franz Leutert seit 1964 Mitglied und dabei aktiv in der Bezirkspartei Affoltern am Albis und der Ortspartei Obfelden tätig. So beispielsweise 55 Jahre im Vorstand und 25 Jahre als Präsident
- Präsident war er auch bei der EVP des Kantons Zürich
- Er war oftmals ein «stiller Schaffer», welcher aber immer die Fähigkeit besass, Entwicklungen vorher zu sehen und die Führungsfäden in der Hand zu behalten. Er hat sich immer als Kämpfer für die Sache exponiert.
- Er war im Gemeinderat, als Kirchenpfleger und Kirchenpflegepräsident, als Bezirksrat und Mitglied des kantonalen Baugerichts tätig
- Als Synodaler, Vorstandsmitglied und Präsident der Kappelerpflege (Verein Kloster Kappel) wirkte er auch in der Kirchenpolitik aktiv mit

Baugenossenschaft

- 1982 war er Mitbegründer der Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich. Zusammen mit Nationalrat Nik Kuhn, Oberrichterin Verena Bräm und Geschäftsführer Peter Reinhard, wurde die Baugenossenschaft innert 3 Monate gegründet (Statuten, Kapitalbeschaffung, Kauf Liegenschaften Josefstrasse 32 und 34)
- Seither prosperiert die Baugenossenschaft immer sehr gut.
- Verschiedenste Renovationen wurden unter seiner Leitung getätigt. So wurde die Josefstrasse 32 umgebaut mit neuen Küchen und Sanitäranlagen (vorher WC im Zwischensock) und die Liegenschaft wurde auch im Innenbereiche laufend erneuert und die energetischen Sanierungen vorgenommen.
- Die Josefstrasse 34 wurde ebenfalls von Grund auf saniert und unlängst wurde das Dach erneuert und natürlich energetisch saniert.
- Die Winzerstrasse 79 wurde ebenfalls saniert nach dem Kauf und vor wenigen Jahren erweitert und energetisch saniert.
- Und zum Abschluss hat er auch einen Strategierauftrag für die Zukunft der Josefstrasse 32 in Auftrag gegeben, über welche in einem Jahr an der Generalversammlung entschieden wird.
- Nicht vergessen hat Franz Leutert dabei auch den Zweckartikel der Baugenossenschaft, welche der EVP den Sitz an zentraler Lage in Zürich erhalten will und die Partei unterstützt. Das geschieht seit der Gründung auch mit Sponsorenbeiträgen.

Mensch

- Als Unternehmensleiter in der Baubranche war und ist es Franz Leutert gewohnt, klare und rasche Entscheide zu treffen.
- Das hat er als Amtsträger, als Präsident der EVP in verschiedenen Funktionen und als Präsident der Baugenossenschaft immer wieder bewiesen.
- Er ist ein «Macher», und er entscheidet ohne lange und grosse Diskussionen
- Er hat dabei nie die Schwachen vergessen und sich immer für sie eingesetzt
- Er war immer grosszügig, egal ob finanziell oder mit seinem menschlichen und herzlichen Engagement
- Und, er ist ein Mensch, welcher Leute um sich hat, denen er vertraut

Dank

- Im Namen der EVP und der Baugenossenschaft möchten wir Franz Leutert für dieses Engagement herzlich danken. Es ist nicht selbstverständlich und die Auswirkungen werden hoffentlich auch noch in kommenden Jahrzehnten spürbar bleiben

- Auch seiner Frau Elsi möchten wir an dieser Stelle für ihre Geduld und ihr Verständnis danken.

Lieber Franz, wir danken dir für all deinen Einsatz und wünschen dir und Elsi für die Zukunft alles Gute und Gottes Segen.

(Anhaltender Applaus)

7. Wahl der Mitglieder der Verwaltung

Die Mitglieder der Verwaltung sind für die Amtsdauer für die Amtsdauer 2017/18 gewählt. Neuwahlen finden nun für die Amtsdauer 2018/19 bis 2019/20 statt. Vorgeschlagen werden:

Daniel Sommer, Affoltern am Albis, Präsident (neu), Stefano Terzi, Winterthur, Vizepräsident (bisher), Johannes Zollinger, Wädenswil, Kassier/Buchhalter (bisher), Gerhard Gysel, Hedingen (bisher), sowie Dieter Schlatter, Opfikon (bisher).

Daniel Sommer wird als Präsident separat gewählt. Diskussion wird nicht verlangt. Daniel Sommer wird einstimmig, bei einer Enthaltung, zum Präsidenten gewählt.

Übriger Vorstand: die Vorgeschlagenen werden in globo zur Wahl vorgeschlagen. Diskussion wird nicht verlangt. Die Vorgeschlagenen werden einstimmig gewählt.

8. Wahl der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle Firma HBM Revision AG, Baar, wird zur Wiederwahl für die Amtsdauer 2018/19 bis 2019/20 vorgeschlagen.

Diskussion: Martin Mächler.

Die Revisionsstelle wird einstimmig wiedergewählt.

9. Festsetzung des Zinssatzes für das Genossenschaftskapital 2017/18

Der Zinssatz für das Genossenschaftskapitals soll unverändert mit 2 % beibehalten werden. Peter Reinhard erläutert die Geschichte bezüglich dem «hohen» Zinssatz.

Der Zinssatz von 2 % für das Genossenschaftskapitals wird einstimmig festgesetzt. Dieser Zinssatz wird auch bei den Darlehen Anwendung finden.

10. Festsetzung Gesamtsumme Entschädigungen Verwaltung 2018/19

Der Präsident, Franz Leutert, hat auf seinen Rücktritt hin eine Anpassung der Entschädigungen der Verwaltung und sonstigen Beiträge beantragt. Gemäss Statuten werden nur die Entschädigungen für die Verwaltung durch die Generalversammlung beschlossen.

Antrag: Spesenentschädigungen in Franken (in Klammer = Vorjahr): Präsident 3'000.00 (2'000.00), übrige vier Vorstandsmitglieder je 350.00 (250.00). Mitglieder Baukommission zusätzlich 750.00 (500.00).

Dem wird einstimmig zugestimmt.

11. Anträge der Genossenschafter

Es sind innert Frist keine Anträge eingegangen. Das Geschäft ist somit erledigt.

12. Verschiedenes und Umfrage

- Geri Gysel macht eine Foto der Anwesenden für Franz Leutert mit der bestehenden GV-Runde.
- Unterschriftenregelung: Die Unterschrift von Franz Leutert, Obfelden, erlischt per sofort. Neu als Präsident zeichnet Daniel Sommer, Affoltern am Albis, kollektiv zu zweien mit einem anderen Vorstandsmitglied oder dem Geschäftsführer. Dem wird stillschweigend zugestimmt.
- Nächste Generalversammlung: Mittwoch, 30. Oktober 2019, 18.00 Uhr, Sekretariat EVP/BGJ32, Josefstrasse 32, Zürich
- An der letzten GV wurde ein Betrag zur Planung der Strategie Josefstrasse 32 gesprochen. Im Hinblick auf den neuen Präsidenten wurden diese Arbeiten ein Jahr zurückgestellt. An der nächsten GV wird über die Ergebnisse und Erkenntnisse informiert. Diskussion: Peter Schäppi, Daniel Sommer, Dieter Schlatter, Peter Reinhard.

Schluss der GV: 19.00 Uhr

Für das Protokoll:
Baugenossenschaft Josefstrasse 32
Der Geschäftsführer:



Peter Reinhard

Beilagen:

- Jahresrechnung 2017-18
- Revisionsbericht 2017-18

31. Oktober 2018



Baugenossenschaft Josefstrasse 32

Josefstrasse 32
8005 Zürich

Jahresrechnung

per 30. Juni 2018

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

BILANZ PER 30. JUNI

	2018	2017
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	291'810.41	250'348.01
Übrige kurzfristige Forderungen	35'572.35	35'563.45
Aktive Rechnungsabgrenzungen	-	2'332.80
UMLAUFVERMÖGEN	327'382.76	288'244.26
Mobile Sachanlagen	1.00	1.00
Immobilien Sachanlagen	4'653'826.02	4'704'466.17
ANLAGEVERMÖGEN	4'653'827.02	4'704'467.17
AKTIVEN	4'981'209.78	4'992'711.43

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

BILANZ PER 30. JUNI

	2018	2017
	CHF	CHF
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8'318.55	2'788.15
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	51'896.35	59'585.88
Passive Rechnungsabgrenzungen	-	19'500.00
Kurzfristiges Fremdkapital	60'214.90	81'874.03
Langfristige Verbindlichkeiten verzinslich	3'360'000.00	3'360'000.00
Langfristige Rückstellungen	438'024.20	456'024.20
Langfristiges Fremdkapital	3'798'024.20	3'816'024.20
FREMDKAPITAL	3'858'239.10	3'897'898.23
Genossenschaftskapital	1'001'250.00	979'250.00
Gesetzliche Gewinnreserven	85'000.00	82'000.00
Freie Reserven	10'000.00	10'000.00
Bilanzgewinn	26'720.68	23'563.20
Freiwillige Gewinnreserven	36'720.68	33'563.20
EIGENKAPITAL	1'122'970.68	1'094'813.20
PASSIVEN	4'981'209.78	4'992'711.43

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

ERFOLGSRECHNUNG VOM 1. JULI BIS 30. JUNI

	2017/18	2016/17
	CHF	CHF
Liegenschaftsertrag	340'057.80	305'532.70
Liegenschaftsaufwand	-125'056.65	-100'221.75
BRUTTOGEWINN	215'001.15	205'310.95
Personalaufwand	-19'264.90	-19'253.60
BRUTTOGEWINN II	195'736.25	186'057.35
Übriger betrieblicher Aufwand	-49'477.15	-46'092.80
BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN (EBITDA)	146'259.10	139'964.55
Abschreibungen	-60'000.00	-60'000.00
BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)	86'259.10	79'964.55
Finanzaufwand	-52'286.75	-49'645.35
Finanzertrag	-	-
BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)	33'972.35	30'319.20
Ausserordentlicher oder periodenfremder Erfolg	-262.52	975.95
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	33'709.83	31'295.15
Direkte Steuern	-7'967.35	-8'268.95
JAHRESGEWINN	25'742.48	23'026.20
Gewinnsaldo 1. Januar	23'563.20	23'345.05
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-3'000.00	-3'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	-19'585.00	-19'808.05
Gewinnsaldo 31. Dezember	26'720.68	23'563.20

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

ANHANG PER 30. JUNI

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957 bis 962 OR) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert von der Verwaltung Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Die Verwaltung entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Sachanlagen:

Abschreibungen werden innerhalb des Rahmens des Merkblattes A der ESTV vorgenommen.

2. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	2018	2017
	CHF	CHF
Übrige kurzfristige Forderungen		
Mieterkautionskonti	35'572.35	35'563.45
Immobilien Sachanlagen		
Josefstrasse 32 und 34	2'660'000.00	2'660'000.00
./i. Wertberichtigungen Josefstrasse 32 und 34	-610'000.00	-575'000.00
Winzerstrasse 79	2'878'826.02	2'869'466.17
./i. Wertberichtigungen Winzerstrasse 79	-275'000.00	-250'000.00
<i>Total</i>	<i>4'653'826.02</i>	<i>4'704'466.17</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	8'318.55	2'788.15
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Vorauszahlungen	16'324.00	21'713.00
Mieterkautionskonti	35'572.35	35'563.45
gegenüber staatlichen Stellen	-	2'309.43
<i>Total</i>	<i>51'896.35</i>	<i>59'585.88</i>
Langfristige Verbindlichkeiten verzinslich gegenüber Dritten (Hypotheken)	3'200'000.00	3'200'000.00
gegenüber direkt und indirekt Beteiligten	160'000.00	160'000.00
<i>Total</i>	<i>3'360'000.00</i>	<i>3'360'000.00</i>
Langfristige Rückstellungen		
allgemeine Rückstellungen	53'024.20	101'024.20
Erneuerungsfonds Josefstrasse 32 und 34	255'000.00	235'000.00
Erneuerungsfonds Winzerstrasse 79	130'000.00	120'000.00
<i>Total</i>	<i>438'024.20</i>	<i>456'024.20</i>

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

	2018	2017
	CHF	CHF
Übriger betrieblicher Aufwand		
Generalversammlung, Revisionsstelle	-1'473.60	-1'885.10
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-25'648.20	-25'050.00
Werbung, Repräsentation	-2'930.35	-1'732.70
Spenden, Beiträge	-19'425.00	-17'425.00
<i>Total</i>	<i>-49'477.15</i>	<i>-46'092.80</i>
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	-48'818.70	-46'278.70
Darlehenszinsen	-3'100.00	-3'100.00
Bankspesen	-368.05	-266.65
<i>Total</i>	<i>-52'286.75</i>	<i>-49'645.35</i>
3. Anzahl Mitarbeiter	2018	2017
Die Firma hat weniger als 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	✓	✓
4. Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	2018	2017
	CHF	CHF
Die zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verpfändeten Aktiven belaufen sich auf Hierbei handelt es sich um Sicherstellungen für verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken). Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.	3'200'000.00	3'200'000.00
5. Weitere vom Gesetz verlangte Angaben	2018	2017
Es bestehen keine weiteren vom Gesetz verlangte Angaben	✓	✓

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

ANTRAG DER VERWALTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	2017/18	2016/17
	CHF	CHF
Vortrag aus dem Vorjahr	978.20	537.00
Jahresgewinn	25'742.48	23'026.20
Verfügbarer Bilanzgewinn	26'720.68	23'563.20
./. Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-3'000.00	-3'000.00
./. Verzinsung Genossenschaftskapital	-20'025.00	-19'585.00
Vortrag auf neue Rechnung	3'695.68	978.20

**Baugenossenschaft
Josefstrasse 32
8005 Zürich**

**BERICHT DER
REVISIONSSTELLE**

betreffend das
Geschäftsjahr 2017/18

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

Baar, 20. September 2018

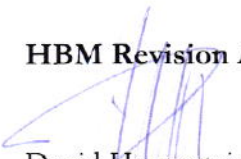
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Josefstrasse 32 für das am 30. Juni 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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.

HBM Revision AG


David Hauenstein
zugelassener Revisionsexperte

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

BILANZ PER 30. JUNI

	2018 Berichtsjahr CHF	2017 Vorjahr CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	291'810.41	250'348.01
Übrige kurzfristige Forderungen	35'572.35	35'563.45
Aktive Rechnungsabgrenzungen	-	2'332.80
UMLAUFVERMÖGEN	327'382.76	288'244.26
Mobile Sachanlagen	1.00	1.00
Immobilien Sachanlagen	4'653'826.02	4'704'466.17
ANLAGEVERMÖGEN	4'653'827.02	4'704'467.17
AKTIVEN	4'981'209.78	4'992'711.43

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

BILANZ PER 30. JUNI

	2018 Berichtsjahr CHF	2017 Vorjahr CHF
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8'318.55	2'788.15
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	51'896.35	59'585.88
Passive Rechnungsabgrenzungen	-	19'500.00
Kurzfristiges Fremdkapital	60'214.90	81'874.03
Langfristige Verbindlichkeiten verzinslich	3'360'000.00	3'360'000.00
Langfristige Rückstellungen	438'024.20	456'024.20
Langfristiges Fremdkapital	3'798'024.20	3'816'024.20
FREMDKAPITAL	3'858'239.10	3'897'898.23
Genossenschaftskapital	1'001'250.00	979'250.00
Gesetzliche Gewinnreserven	85'000.00	82'000.00
Freie Reserven	10'000.00	10'000.00
Bilanzgewinn	26'720.68	23'563.20
Freiwillige Gewinnreserven	36'720.68	33'563.20
EIGENKAPITAL	1'122'970.68	1'094'813.20
PASSIVEN	4'981'209.78	4'992'711.43

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

ERFOLGSRECHNUNG VOM 1. JULI BIS 30. JUNI

	2017/18 Berichtsjahr CHF	2016/17 Vorjahr CHF
Liegenschaftsertrag	340'057.80	305'532.70
Liegenschaftsaufwand	-125'056.65	-100'221.75
BRUTTOGEWINN	215'001.15	205'310.95
Personalaufwand	-19'264.90	-19'253.60
BRUTTOGEWINN II	195'736.25	186'057.35
Übriger betrieblicher Aufwand	-49'477.15	-46'092.80
BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN (EBITDA)	146'259.10	139'964.55
Abschreibungen	-60'000.00	-60'000.00
BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)	86'259.10	79'964.55
Finanzaufwand	-52'286.75	-49'645.35
Finanzertrag	-	-
BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)	33'972.35	30'319.20
Ausserordentlicher oder periodenfremder Erfolg	-262.52	975.95
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	33'709.83	31'295.15
Direkte Steuern	-7'967.35	-8'268.95
JAHRESGEWINN	25'742.48	23'026.20
Gewinnsaldo 1. Januar	23'563.20	23'345.05
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-3'000.00	-3'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	-19'585.00	-19'808.05
Gewinnsaldo 31. Dezember	26'720.68	23'563.20

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

ANHANG PER 30. JUNI

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957 bis 962 OR) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert von der Verwaltung Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Die Verwaltung entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Sachanlagen:

Abschreibungen werden innerhalb des Rahmens des Merkblattes A der ESTV vorgenommen.

2. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2018	2017
	Berichtsjahr	Vorjahr
	CHF	CHF
Übrige kurzfristige Forderungen		
Mieterkautionskonti	35'572.35	35'563.45
Immobilie Sachanlagen		
Josefstrasse 32 und 34	2'660'000.00	2'660'000.00
./i. Wertberichtigungen Josefstrasse 32 und 34	-610'000.00	-575'000.00
Winzerstrasse 79	2'878'826.02	2'869'466.17
./i. Wertberichtigungen Winzerstrasse 79	-275'000.00	-250'000.00
<i>Total</i>	<i>4'653'826.02</i>	<i>4'704'466.17</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	8'318.55	2'788.15
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Vorauszahlungen	16'324.00	21'713.00
Mieterkautionskonti	35'572.35	35'563.45
gegenüber staatlichen Stellen	-	2'309.43
<i>Total</i>	<i>51'896.35</i>	<i>59'585.88</i>
Langfristige Verbindlichkeiten verzinslich gegenüber Dritten (Hypotheken)	3'200'000.00	3'200'000.00
gegenüber direkt und indirekt Beteiligten	160'000.00	160'000.00
<i>Total</i>	<i>3'360'000.00</i>	<i>3'360'000.00</i>
Langfristige Rückstellungen		
allgemeine Rückstellungen	53'024.20	101'024.20
Erneuerungsfonds Josefstrasse 32 und 34	255'000.00	235'000.00
Erneuerungsfonds Winzerstrasse 79	130'000.00	120'000.00
<i>Total</i>	<i>438'024.20</i>	<i>456'024.20</i>

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

	2018	2017
	CHF	CHF
Übriger betrieblicher Aufwand		
Generalversammlung, Revisionsstelle	-1'473.60	-1'885.10
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-25'648.20	-25'050.00
Werbung, Repräsentation	-2'930.35	-1'732.70
Spenden, Beiträge	-19'425.00	-17'425.00
<i>Total</i>	<i>-49'477.15</i>	<i>-46'092.80</i>
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	-48'818.70	-46'278.70
Darlehenszinsen	-3'100.00	-3'100.00
Bankspesen	-368.05	-266.65
<i>Total</i>	<i>-52'286.75</i>	<i>-49'645.35</i>
3. Anzahl Mitarbeiter	2018	2017
Die Firma hat weniger als 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	✓	✓
4. Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	2018	2017
	CHF	CHF
Die zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verpfändeten Aktiven belaufen sich auf Hierbei handelt es sich um Sicherstellungen für verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken). Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.	3'200'000.00	3'200'000.00
5. Weitere vom Gesetz verlangte Angaben	2018	2017
Es bestehen keine weiteren vom Gesetz verlangte Angaben	✓	✓

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

ANTRAG DER VERWALTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	2017/18 Berichtsjahr CHF	2016/17 Vorjahr CHF
Vortrag aus dem Vorjahr	978.20	537.00
Jahresgewinn	25'742.48	23'026.20
Verfügbare Bilanzgewinn	26'720.68	23'563.20
./. Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-3'000.00	-3'000.00
./. Verzinsung Genossenschaftskapital	-20'025.00	-19'585.00
Vortrag auf neue Rechnung	3'695.68	978.20