



Protokoll

der 20. Generalversammlung vom
Dienstag, 14. Mai 2013, 17.00h
im Alterszentrum Gibeleich, 8152 Glattbrugg

Anwesend:	Vorstand:	E. Tellenbach, Präsident, H.U. Hofmann, W. Stooss, U. Walder, K. Eggel, Protokoll
Entschuldigt:		E. Klaus, E. Benz, K. Müller
Anwesend	Genossenschafter:	83
Entschuldigt:	Genossenschafter:	23
		Gast: 1

1. Begrüssung

Der Präsident E. Tellenbach begrüsst alle Anwesenden herzlich zur 20. GV der segeno. Einen speziellen Willkommensgruss richtet er an Frau Burch der ZKB. Dann informiert er, dass uns per Zufall die Möglichkeit geboten wurde, ein fertiges Projekt für Seniorenwohnungen in der Stadt Opfikon, und zwar an der Zunstrasse in Oberhausen, zu erwerben. Solche Entscheidungen kann der Vorstand ohne ihre Zustimmung nicht fällen. Deshalb laden wir Sie zu einer ausserordentlichen Generalversammlung am 13. Juni 2013 um 17.00h im Gibeleich ein. Der Einladung, die sie in ca. 10 Tagen erhalten werden, liegt auch ein Informationsblatt bei.

Werner Stooss teilt ferner mit, dass segeno dieses Jahr den 20. Geburtstag feiert. Aus diesem Anlass hat der Vorstand beschlossen, ein kleines Fest an der Schaffhauserstrasse 58 zu organisieren mit einem kleinen Festzelt im Garten. Datum: Samstag, 24. August 2013. Die Einladung mit Anmeldetalon werden sie rechtzeitig erhalten.

2. Wahl der Stimmenzähler

Vorgeschlagen und gewählt wurden die Herren Kurt Bossuge und Gery Baumgartner.

3. Protokoll der 19. Generalversammlung vom 15. Mai 2012

Das Protokoll wurde einstimmig genehmigt und der Aktuarin K. Eggel verdankt.

4. Jahresbericht 2012

Der Jahresbericht von Erich Klaus war wiederum sehr detailliert abgefasst. Er wurde einstimmig genehmigt und ganz herzlich verdankt.

5. Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes

H. Hofmann nimmt Stellung zur Jahresrechnung 2012 gemäss „Erläuterungen zur Jahresrechnung 2012“ im **Anhang zu diesem Protokoll**.

Die Versammlung genehmigt die Jahresrechnung 2012, die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverteilung und somit auch die Verzinsung der Anteilscheine für das Jahr 2012 in der Höhe von 3%.

6. Entlastung des Vorstandes

Dem Vorstand wird einstimmig Entlastung erteilt.

7. Wahlen

a) Präsident

H. Hofmann gibt bekannt, dass sich der Präsident E. Tellenbach bereit erklärt habe, sich weiterhin für dieses Amt zur Verfügung zu stellen. Er empfiehlt der Generalversammlung, E. Tellenbach wiederum für 3 Jahre zu wählen. Er wird einstimmig und mit Applaus wieder gewählt. E. Tellenbach nimmt die Wahl an und dankt für das ihm geschenkte Vertrauen.

b) übrige Mitglieder

E. Tellenbach muss der Versammlung leider mitteilen, dass sich Erich Klaus nicht mehr für eine Wahl zur Verfügung stelle. Er ist ein Gründungsmitglied der segeno und somit 20 Jahre lang dabei. Er habe sich immer unermüdlich und mit grosser Begeisterung eingesetzt. Der Gesamtvorstand bedaure seinen Rücktritt sehr. Da er heute leider nicht dabei sein kann, wird ihn der Vorstand zu einem späteren Zeitpunkt verabschieden.

Dann empfiehlt er alle übrigen VS-Mitglieder zur Wiederwahl für weitere 3 Jahre. Es sind dies Edith Benz, Käthi Eggel, Hansuli Hofmann, Kurt Müller und Werner Stooss. Diese 5 Personen werden alle einstimmig und mit Applaus gewählt. Für den abtretenden Erich Klaus sucht der Vorstand einen geeigneten Ersatz.

E. Tellenbach bedankt sich ganz herzlich bei allen für ihren Einsatz und die grosse Leistung. Sein Dank geht auch an Ursula Walder, die als Vertreterin der Altersberatung jeweils an unseren Sitzungen teilnimmt.

c) Revisionsstelle

Der Vorstand ist sehr zufrieden mit der Arbeit der Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG, der bisherigen Revisionsgesellschaft der segeno. Er empfiehlt sie deshalb zur Wiederwahl für die nächsten zwei Jahre. Die Genossenschafter stimmen der Empfehlung ohne Gegenstimme zu.

8. Anträge von Mitgliedern

Es sind keine Anträge eingegangen.

9. Verschiedenes

Die Generalversammlung 2014 findet am Dienstag, 13. Mai 2014 statt.

Der Präsident bittet nun die Anwesenden, sich zu erheben, um unseren Verstorbenen Felix Gut und Edwin Stieger eine Weile zu gedenken.

Dann bedankt er sich bei allen Anwesenden für ihr Kommen, lädt noch zum Apéro ein und schliesst die Generalversammlung 2013.

Glattbrugg, 21. Mai 2013

E. Tellenbach, Präsident

K. Eggel, Protokoll-Aktuarin

Anhang: „Erläuterungen zur Jahresrechnung 2012“ von Hansuli Hofmann



**senioren wohnbau
genossenschaft**

Sehr geehrte Damen und Herren

Erläuterungen zur Jahresrechnung 2012

Bereits zum 4. Mal darf ich Ihnen unsere Jahresrechnung präsentieren. Sie haben die entsprechenden Unterlagen für das Geschäftsjahr 2012 zusammen mit der Einladung zur heutigen GV erhalten und - wie ich Sie kennen gelernt habe - auch eingehend studiert. Ich kann mich deshalb wie in den vergangenen Jahren darauf beschränken, auf ein paar Besonderheiten hinzuweisen. Anschliessend haben Sie die Möglichkeit, mir auf den Zahn zu fühlen, in dem Sie Fragen an mich richten, über all das, was Ihnen nicht klar sein sollte. **Folie 2**

Einmal mehr habe ich **Glück** gehabt. Einerseits kann ich Ihnen **erfreuliche Zahlen** präsentieren, andererseits hat unser Revisor anlässlich der Rechnungsprüfung festgestellt, dass diese Zahlen korrekt sind und die **Buchungen den gesetzlichen und statutarischen Vorschriften entsprechen**. Den Revisorenbericht haben wir Ihnen zusammen mit den GV Unterlagen ebenfalls zugestellt. **Folie 3**

Bekanntlich erkundigt sich jeder Geschäftsmann zuerst einmal danach, ob die Rechnung mit einer roten oder schwarzen Zahl abgeschlossen werden kann. **Wir schliessen mit einer schwarzen Zahl ab**. Unser Bilanzgewinn beträgt Fr. 120'000 und liegt 15 % höher als im Vorjahr. Allein beim Finanzaufwand (Hypothekar- und Darlehenszinsen) ist es uns gelungen rund Fr. 40'000.00 einzusparen. **Folie 4**

Wie Sie dem Jahresbericht unseres Vize-Präsidenten entnehmen konnten, ist es uns gelungen, erneut neue Genossenschafter zu gewinnen und das Genossenschaftskapital auf über 4 Mio zu erhöhen. Unser Eigenkapital erreichte per 31.12.2012 fast 30% unserer Bilanzsumme. Dieser Umstand macht uns **unabhängig**, ein Ziel, das die segeno immer angestrebt hat. **Folie 5**

Erwähnenswert ist auch die Aufteilung der Anteilscheine. Dank der guten **Verzinsung** haben wir das Interesse von Anlegern geweckt, welche Vertrauen in unsere Genossenschaft besitzen und überzeugt sind, dass ihr Geld in unseren Liegenschaften gut angelegt ist. Der Vorstand behält diese Entwicklung im Auge und wird eine allfällig weitere Erhöhung des Genossenschaftskapitals unseren Bedürfnissen anpassen. In diesem Zusammenhang hat der Vorstands das **Aufnahme-prozedere** für neue Genossenschafter und die damit verbundenen Einlagen in unsere Genossenschaft genau festgelegt, damit wir auf die Entwicklung des Genossenschaftskapitals immer Einfluss nehmen können. **Folie 6**

Was lange währt, wird endlich gut. Die Flughafen AG hat unser Gesuch um einen Beitrag an die in der Liegenschaft Bruggackerstrasse 6 eingebauten **Schallschutzfenster** im Dezember 2012 definitiv abgerechnet. Wir haben dies in die Jahresrechnung 2012 einfliessen lassen. Da uns der zugesprochene Betrag von Fr. 138'882.00 erst im Januar 2013 überwiesen wurde, wurde dieser in der Rechnung 2012 als Debitor erfasst und die Differenz zum jahrelang zurückgestellten Betrag (Trans. Aktiven) von Fr. 147'000.00 in Absprache mit unserer Revisionsstelle als Wertvermehrung des Gebäudes verbucht. Die **Gebäudekosten Bruggackerstrasse 6** sind deshalb in der Bilanz 2012 um Fr. 8'118.00 **höher** als im Vorjahr. **Folie 7**

Eine Frage, die immer wieder auftaucht: Warum ist der „**STWEG Erneuerungsfonds**“, welcher in der Bilanz unter den „Flüssigen Mitteln“ aufgeführt ist, nicht identisch mit dem **Erneuerungsfonds Schaffhauserstrasse 58**“, der in den „Passiven“ erscheint? Beim STWEG Erneuerungsfonds handelt es sich um den Betrag, den wir der Stockwerkeigentümergeinschaft jedes Jahr **in bar** auf ein Konto der ZKB einzahlen. Es handelt sich demnach um ein **Guthaben**, das wir besitzen und dieses figuriert deshalb unter den „Flüssigen Mitteln“. Der „Erneuerungsfonds Schaffhauserstrasse 58“ ist eine **buchhalterische Rückstellung**, die wir jährlich für unseren Anteil an der Liegenschaft Schaffhauserstrasse vornehmen, analog der Rückstellung für die Bruggackerstrasse 6. Wenn wir schon bei den Erneuerungsfonds sind, noch eine Bemerkung zur Bruggackerstrasse 6. **Folie 8**

Für diese Liegenschaft sind einige **Renovationsarbeiten** angefallen. Weitere werden in den kommenden Jahren folgen. Wir sind froh, dass wir für unseren Erneuerungsfonds regelmässig jährliche Zuweisungen vorgenommen haben und nun die nötigen Renovationen aus diesem Fonds bezahlen können. Die laufende Jahresrechnung wird damit durch diese Kosten nicht belastet.

Folie 9

Und nun eine letzte Bemerkung zu unserer Bilanz. Sicher haben auch Sie sich Gedanken über den hohen Stand des **ZKB Mietzinskontos** gemacht. Wie Sie sicher wissen, wird dieses Geld zur Zeit praktisch **nicht verzinst**. Ein schlechtes Geschäft also. Tatsächlich. Andererseits ist es gegenwärtig kaum möglich, dieses Geld sinnvoll anzulegen. Im laufenden Jahr wird sich dies aber ändern. Nicht etwa weil die ZKB uns einen höheren Zins gewähren würde. Falls wir – was der Vorstand bekanntlich anstrebt – eine **zusätzliche Liegenschaft** erwerben, sind wir froh um etwas „Münz“. Wir können dann einen höheren Betrag **Eigenmittel** in ein Projekt einfliessen lassen, was die Finanzierung und die Gespräche mit Banken wesentlich vereinfacht. Sollte sich ein entsprechendes Vorhaben nicht realisieren lassen, wird am 28.12.2013 eine „**teure Hypothek**“ über 1.5 Mio fällig, die wir mit 3.84 % verzinsen mussten. Natürlich würden wir diese dann ganz oder teilweise zurückzahlen.

Folie 10

Ich möchte noch auf ein paar buchhalterische „Baustellen“ hinweisen. Wie Sie der Risikoanalyse, welche im Anhang zur Jahresrechnung zu finden ist, entnehmen konnten, wurde über unseren TU für die Liegenschaft Schaffhauserstrasse 58, die Firma Bollier GmbH, der vorläufige Konkurs eröffnet. Da noch ein Baumangel (Wassereinbrüche in die Tiefgarage) nicht erledigt ist, dürften die Kosten, welche mit der Behebung verbunden sind, zu Lasten der STWEG erfolgen. Zur Zeit wird durch ein renommiertes Architekturbüro eine Bestandesaufnahme vorgenommen. Die STWEG-Versammlung wird dann über einen daraus hervorgehenden Sanierungsvorschlag befinden müssen. Bezüglich Verbuchung der damit verbundenen Kosten haben wir bereits mit unserer Revisionsstelle Kontakt aufgenommen. Es gibt versch. Möglichkeiten, diese Zusatzkosten zu verbuchen, ohne dass die laufende Rechnung damit belastet würde. Auch in diesem Zusammenhang sind wir froh, dass wir unsere Fonds immer geöffnert haben.

Folie 11

Die zweite Baustelle betrifft das Gesuch um **Steuerbefreiung**, das wir im **September 2010** eingereicht haben. Nachdem unsere Revisionsstelle dem Kantonalen Steueramt zwei Wohnbauträger namentlich genannt hat, welche die selbe Tätigkeit ausüben, analog organisiert sind und von den Steuern befreit wurden, herrscht in dieser Angelegenheit „Funkstille“. Wir haben uns deshalb beim Jahresabschluss auf Anraten unserer Revisionsstelle dafür entschieden, demonstrativ keine Rückstellungen für die Steuern mehr zu machen.

Folie 12

Und jetzt spiele ich Ihnen den Ball zu. Gerne beantworte ich Ihre allfällige Fragen.

Zur Rechnung hat sich nur Karl Mäder gemeldet und bat um eine Auskunft betreffend „übrige Nebenkosten“. H. Hofmann erklärt diesen Posten. Er nimmt die Anregung auf, diese Ausgaben anlässlich der nächsten Generalversammlung einmal detailliert zu erläutern.

Nachdem hoffentlich alle Unklarheiten beseitigt sind, schlage ich Ihnen im Namen des Vorstandes vor, den Gewinn von Fr. 120'046.41 wie folgt zu verwenden:

Folie 13

Gewinnvortrag Vorjahr	2'265.89
Gewinn Geschäftsjahr 2012	120'046.41
Total	122'312.30
Verzinsung Anteilscheine 3 %	- 115'271.65
Zuweisung Reservefond	- 7'000.00
Vortrag Geschäftsjahr 2013	40.65

Zum Schluss bleibt mir zu danken. Die Zusammenarbeit mit Ihnen als **Genossenschafter**, als **Mieter**, als **Darlehensgeber** war äusserst angenehm. Danken möchte ich aber auch meinen **Vorstandskollegen**. Die Arbeit in diesem Team hat Spass gemacht und Freude ist bekanntlich der beste Anreiz, um gute Arbeit zu leisten. Mein Dank richtet sich auch an unsere „externen“ Mitarbeiter: **Herr Harsch, OTG und Frau Burch, ZKB**. Auch die Zusammenarbeit mit **Frau Weber** von der A & M Consulting AG, welche als Verwaltung der STWEG Schaffhauserstrasse 58 fungiert, war sehr erfreulich. Ich wünschte mir, dass dieses tolle Klima in der segeno bewahrt werden kann.

Folie 14

Ihr Quästor (so wird mein Amt durch Handelsregisteramt bezeichnet)