



Protokoll der 30. Generalversammlung vom Dienstag, 16. Mai 2023, 17.00 Uhr, im Alterszentrum Gibeleich, Opfikon

Anwesend

Vorstand:

Ulrich Weidmann (Präsident), Rita Hertach (Protokoll), Karoline Büchel, Markus Schwaighofer

Ulrich Bötschi (entschuldigt ferienhalber abwesend)

Genossenschafter anwesend: 74

Vollmachten: 10

Gäste: 2

Entschuldigte Genossenschafter: 30

1. Begrüssung

Ulrich Weidmann begrüsst alle Anwesenden zur 30. Generalversammlung der segeno und freut sich über das zahlreiche Erscheinen der Genossenschafter. Speziell willkommen heisst er Marianne Burch (ZKB) sowie Markus Harsch von der Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG.

Der Präsident hält fest, dass die Einladung statutenkonform rechtzeitig versandt wurde.

Zu Ehren von verstorbenen Genossenschaftern sowie den ehemaligen Mieterinnen Christa Golser und Dora Egger bittet er alle Anwesenden aufzustehen und ihrer zu gedenken.

2. Wahl der Stimmzähler

Vorgeschlagen und gewählt werden Werner Stalder und Kurt Müller.

3. Protokoll der 29. Generalversammlung vom 17. Mai 2022

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und dem in den Ferien weilenden Aktuar, Ulrich Bötschi, verdankt.

4. Jahresbericht 2022

Der Jahresbericht 2022 wird diskussionslos einstimmig genehmigt und verdankt.

5. Abnahme der Jahresrechnung 2022 und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Jahresgewinn 2022 beträgt CHF 133'400.92 (Vorjahr CHF 127'980.14). Die Leerstandskosten konnten mit CHF 10'525.45 (Vorjahr CHF 6'440) trotz drei Mieterwechseln auf tiefem Niveau gehalten werden. Zahlreiche Mieter kündigten die Parkplätze, da sie künftig auf ein Auto verzichten. Die frei gewordenen Plätze konnten mehrheitlich nicht mehr vermietet werden.

Markus Harsch, Revisor, Ostschweizerische Treuhand AG Zürich, (in Vertretung von Ulrich Bötschi) erläutert grössere Ausgaben im Bereich «Laufender Unterhalt» und einen Kostenvergleich mit anderen Genossenschaften. In der Schaffhauserstrasse 58 wurde mit der Testsanierung eines Balkons Erfahrung für die anstehende Sanierung aller Balkone gesammelt. Es zeigte sich, dass beim Bau Feuchtigkeitsdämmungen beschädigt worden waren. Gleichzeitig belastete der Ersatz aller Wärmebezugs-Kontrollgeräte den Erneuerungsfonds der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Die nachfolgende Abstimmung ergibt, dass die Jahresrechnung 2022 der segeno einstimmig genehmigt wird.

Namens des Vorstandes wird der Generalversammlung vorgeschlagen, die Anteilscheine für das Geschäftsjahr 2022 unverändert wie folgt zu verzinsen:

Bruttozins	2.00%
Solidaritätsfonds-Einlage	<u>0.15%</u>
Nettozins	1.85%

Der Vorstand empfiehlt, den Gewinn aus dem Geschäftsjahr 2022 wie folgt zu verwenden:

Vortrag Vorjahr	CHF	6'192.04
Bilanzgewinn Rechnungsjahr 2023	<u>CHF</u>	<u>133'400.92</u>
Zur Verfügung GV 2023	CHF	139'592.96
2.00% Verzinsung Anteilscheine	CHF	-123'210.05
0.15% Einlage Solidaritätsfonds	CHF	-9'240.75
Zuweisung gesetzliche Reserven	<u>CHF</u>	<u>-8'000.00</u>
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	8'382.91

Bezüglich der Höhe der Verzinsung der Anteilscheine (2.0%) wird kein Gegenantrag eingereicht.

Der Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes wird einstimmig angenommen (0 Enthaltungen).

Aus technischen Gründen wird auf den individuellen Zinsabrechnung nur der Nettozins (1.85%) abzüglich der Verrechnungssteuer aufgeführt sein. Die Auszahlung erfolgt in der ersten Juni-Hälfte.

6. Entlastung des Vorstandes

Dem Vorstand wird einstimmig die Entlastung erteilt.

7. Saldo-Entnahme Solidaritätsfonds für die Mitfinanzierung einer Luft-Wärme-Pumpe

Markus Schwaighofer informiert die Versammlung über den geplanten Ersatz der Gas-Heizung in der Bruggackerstrasse 6. Die offerierte Luft-Wärme-Pumpe verursacht Nettokosten von rund CHF 141'500. Aus dem Solidaritätsfonds soll der vollständige Saldo von aktuell CHF 18'842.25 (inklusive der heute beschlossenen Einlage) als Mitfinanzierung verwendet werden. Die neue Heizung soll im laufenden Jahr installiert werden und die Heizkosten für Mieter und Umwelt spürbar senken.

Investitionskosten	CHF	153'503.00
Fördergelder	CHF	<u>-12'000.00</u>
Total Investitionen zu Lasten der segeno	CHF	141'503.00
Verbrauch Erdgas (Durchschnitt letzte 3 Jahre) in kWh/Jahr		381'000
1 kWh Erdgas erzeugt 202 Gramm CO ₂ , entspricht Kg/Jahr		76'581
Erdgaskosten/Jahr (Durchschnitt letzte 3 Jahre)	CHF	15'000
(im Jahr 2022: CHF 19'370)		
Gesamtkosten Gasheizanlage (Durchschnitt letzte 3 Jahre)	CHF	17'500
(im Jahr 2022: CHF 21'406)		
Total Durchschnittskosten pro Jahr	CHF	17'500
Annahme Strom-Betriebskosten Wärmepumpen/Jahr	CHF	<u>-5'833</u>
Nettoersparnis pro Jahr	CHF	11'667
Return on Investment in Jahren		12
(Return on Investment in Jahren mit den Verbrauchszahlen 2022)		9

Der Antrag des Vorstandes auf Entnahme des Solidaritätsfonds-Saldos von CHF 18'842.25 für die Teilfinanzierung der Luft-Wärme-Pumpe wird einstimmig angenommen (0 Enthaltungen).

8. Wahl Revisor / Revisionsstelle (Erneuerungswahl)

Im Sinne von Art. 33 der Statuten ist der Revisor bzw. die Revisionsstelle für zwei Jahre zu wählen.

Der Versammlung wird die Wahl der Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG als Revisionsstelle für die Dauer von 2 Jahren beantragt. Der Wahlvorschlag wird nicht vermehrt. Der vorgeschlagenen Wahl wird einstimmig zugestimmt.

9. Anträge von Mitgliedern

Innert der in den Statuten genannten Frist gingen keine Anträge ein.

10. Verschiedenes

Werner Stalder erkundigt sich über den Grund des im Jahresvergleich erheblichen Unterschieds der Netto-Hauswartungskosten (2022: CHF -2'898.97 / 2021: CHF -15'494.25). Ihm wird eine direkte Antwort im Nachgang zur Generalversammlung in Aussicht gestellt (Protokollnachtrag: Im Jahr 2021 wurde die mit der Hauswartung beauftragte Firma mit der periodischen Lamellenstoren-Reinigung an der Schaffhauserstrasse 58 beauftragt. Konstruktionsbedingt lassen sich diese Teile nur von aussen reinigen, was den Einsatz einer kostenintensiven Hebebühne erfordert. Diese Arbeitsvergabe erfolgt nicht jedes Jahr).

Ulrich Weidmann verdankt die Arbeit von Werner Stalder als Mietervertreter in der Zunstrasse. Zudem die Präsentation der Jahresrechnung durch Markus Harsch.

Die nächste Generalversammlung findet am Dienstag, 14. Mai 2024, 17.00 Uhr, wiederum im Alterszentrum Gibeleich statt.

Ulrich Weidmann erkundigt sich, ob Einwendungen zur Versammlungsführung bestehen. Es erfolgt dazu keine Wortmeldung.

Der Präsident bedankt sich für die Teilnahme, das erwiesene Vertrauen und lädt die Genossenschafter und Gäste zum anschliessenden Apero ein. Er schliesst formal die Generalversammlung 2023 um 17.40 Uhr.

Opfikon, 16. Mai 2023

segeno

senioren wohnbau genossenschaft



Ulrich Weidmann
Präsident



Rita Hertach
Protokollführerin