



Protokoll der 79. Generalversammlung

Donnerstag, 12. Juni 2025, 19.00 Uhr, Alterszentrum am Bach

- Traktanden:
1. Begrüssung
 2. Wahl des Stimmenzählers
 3. Protokoll der 78. Generalversammlung vom 20. Juni 2024
 4. Jahresbericht 2024
 5. Abnahme der Jahresrechnung 2024 mit Bericht der Prüfstelle und Entlastung des Vorstands sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsvorschlags
 6. Allfällige Anträge von GenossenschaftlerInnen und MieterInnen
 7. Informationen zu den Liegenschaften
 8. Verschiedenes

1. Begrüssung

Claire Thilo begrüsst die Anwesenden zur 79. Generalversammlung der Baugenossenschaft Reppisch im Alterszentrum am Bach in Birmensdorf.

Die Zustellung (schriftlich oder per Mail) der Einladung zusammen mit der Anmeldung zur heutigen GV erfolgte rechtzeitig, die nachstehenden Beschlüsse der GV sind rechtskräftig.

Die Traktandenliste wird durch die Anwesenden genehmigt, es gibt keine Anträge betreffend Änderung oder Ergänzung der Traktandenliste.

2. Wahl des Stimmenzählers

Als Stimmenzähler wird vorgeschlagen und einstimmig gewählt: Werner Diener

Heute anwesend sind **26 gültige Stimmen**, das **absolute Mehr beträgt 14 Stimmen**.

Zusätzlich sind weitere Personen als Gäste ohne Stimmrecht anwesend.

3. Protokoll der 78 Generalversammlung vom 20. Juni 2024

Das Protokoll der 78. Generalversammlung vom 20. Juni 2024 wurde nach der letzten Generalversammlung auf der BRB-Homepage aufgeschaltet und liegt heute zur Einsicht auf.

Das Protokoll der 78. Generalversammlung vom 20. Juni 2024 wird **einstimmig** genehmigt und verdankt.

4. Jahresbericht 2024

Der Jahresbericht 2024 wurde nachträglich infolge Homepage-Problemen allen Genossenschaftlern per Mail zugestellt. Einige Exemplare liegen am Eingang auf.

Der Jahresbericht 2024 wird **einstimmig** genehmigt und der Präsidentin fürs Verfassen verdankt.

5. Abnahme der Jahresrechnung 2024 mit Bericht der Prüfstelle und Entlastung des Vorstands sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsvorschlags

Die Jahresrechnung 2024 sowie der Bericht der Prüfstelle wurden nachträglich infolge Homepage-Problemen allen Genossenschaf tern per Mail zugestellt und liegt heute ebenfalls zur Ansicht auf.

Die Jahresrechnung 2024 wurde am 15. April 2025 durch die Prüfstelle Balz Christen geprüft und für korrekt befunden.

Die Jahresrechnung 2024 wurde vom Vorstand anlässlich der 51. Vorstandssitzung vom 7. Mai 2025 geprüft und der heutigen Generalversammlung zur Abnahme empfohlen. Die Verzinsung des Anteilscheinkapitals liegt gemäss dem Referenzzinssatz vom Dezember 2024 bei 1,75%.

Stefan Greber gibt den Anwesenden einige Erklärungen zur Jahresrechnung 2024 sowie zum Betriebsvorschlag ab, er nimmt ebenfalls Stellung zu einigen wichtigen Punkten seines Ressorts:

Erläuterung zur Jahresrechnung 2024

Aktiven

Die deutliche Abnahme des Umlaufvermögens ist in erster Linie auf die reduzierte Liquidität infolge der Rückzahlung von Hypotheken im Umfang von CHF 1'025'000.- zurückzuführen.

Die Heiz- und Betriebskosten stellen erfolgsneutrale Vorauszahlungen der BRB dar, welche jeweils per 30. Juni im Rahmen der Nebenkostenabrechnung mit den Akontozahlungen der Mieter verrechnet werden.

Die Veränderung im Anlagevermögen ergibt sich aus den Abschreibungen auf den Gebäuden (2.0% des Gebäudewerts).

Passiven

Das kurzfristige Fremdkapital umfasst offene Rechnungen zum Jahresende, Mietzinsvorauszahlungen sowie den Saldo der Mieter-Akontozahlungen für die Nebenkosten.

Wie oben erwähnt, haben wir im Jahr 2024 aufgrund der verfügbaren Liquidität entschieden, fällige Hypotheken in der Höhe von CHF 1'025'000.- zurückzuzahlen.

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds erfolgten im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten (1.0% des Gebäudeversicherungswertes). Investitionen für die Fassadenrenovation sowie die Schiebetüren in der Liegenschaft Stallikonerstrasse in Höhe von CHF 106'922.30 wurden zu 90% dem Erneuerungsfonds entnommen.

Erfolgsrechnung

Die Mietzinserträge (Sollstellung der Nettomieten) sowie die Leerstände sind gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

Der Liegenschaftenaufwand konnte gegenüber dem Vorjahr erfreulicherweise um rund 13% gesenkt werden. Auch der Verwaltungsaufwand reduzierte sich um rund 7%.

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds sowie die Abschreibungen des Anlagewertes wurden - wie bereits oben erwähnt - gesetzlich und steuerlich maximal zulässig vorgenommen.

Der Zinsaufwand ist infolge der neu abgeschlossenen Hypotheken - wie an der letzten Generalversammlung prognostiziert - um CHF 20'976.30 angestiegen.

Der Finanzerfolg resultiert aus den Zinserträgen auf Festgeldern sowie aus Buchgewinnen bei den Wertschriften.

Der ausserordentliche Aufwand in Höhe von CHF 8'822.- betrifft Bereinigungen bei den Gemeinde-, Staats- und Bundessteuern aus Vorjahren.

Der Bilanzgewinn unter Berücksichtigung des Vorjahresergebnisses von CHF 278'133.68 beträgt CHF 289'673.01. Der Generalversammlung wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

Aufwand

Die betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr im gleichen Rahmen ausgefallen.

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds sowie die Abschreibungen des Anlagewertes wurden gesetzlich und steuerlich maximal zulässig vorgenommen. Der Abschreibungssatz konnte aufgrund der Landwertausscheidung um 0.5% auf 2.0% erhöht werden, was dazu führt, dass die Abschreibungen angestiegen sind.

Das Jahresergebnis unter Berücksichtigung des Vorjahresgewinnes von CHF 266'848.88 beträgt CHF 284'746.08 und wird der Generalversammlung wie folgt zur Verteilung vorgeschlagen:

- Zuweisung an die gesetzlichen Reserven CHF 1'418.00
- Verzinsung des Anteilscheinkapitals CHF 5'194.40
- Gewinnvortrag CHF 278'133.68

Die Jahresrechnung 2024 wird **einstimmig** durch die Generalversammlung genehmigt und dem Rechnungsführer verdankt. Der Vorstand wird damit **entlastet**.

6. Allfällige Anträge von GenossenschaftlerInnen und MieterInnen

Es sind keine Anträge eingegangen.

7. Informationen zu den Liegenschaften Weissenbrunnenstrasse 2 und 4, Stallikonerstrasse 33 und 35 sowie zur Lettenmattstrasse 23

Ralph Furrer, zuständiges Vorstandsmitglied für Bau und Vermietungen, erläutert dazu wie folgt:

Weissenbrunnenstrasse 2/4

Keine nennenswerten Projekte

Stallikonerstrasse 33/35

Fassaden neu gestrichen

Lettenmattstrasse 23

Keine nennenswerten Projekte

Ralph Furrer gibt noch einige aktuelle Informationen bekannt zum jetzigen Zustand aller Liegenschaften.

8. Verschiedenes

Claudia Keller möchte gerne, dass die Sträucher in den Hochbeeten LM 23, die sich vor ihrer Wohnung befinden, entfernt werden. Sie empfindet die Sträucher als unschön und zu hoch. Der Vorstand wird sich zu einem späteren Zeitpunkt betreffend Klärung der offenen Fragen mit der Mieterin in Verbindung setzen.

Georg Kerekes möchte wissen, wie Ideen der Mieter umgesetzt werden können. Ralph Furrer beantwortet, dass der Vorstand Projekte umsetzt und für sinnvolle Vorschläge offen ist. Die Mieter können sich jederzeit an den Vorstand wenden, falls Ideen vorhanden sind, die für die Allgemeinheit von Interesse sind.

Von den anwesenden GenossenschaftlerInnen gibt es keine Einwände gegen die Art der Durchführung der heutigen 79. Generalversammlung.
Claire Thilo, dankt den Genossenschaftlerinnen und den Genossenschaftlern sowie den Mieterinnen und den Mietern für ihre heutige Anwesenheit und das Vertrauen in unsere Genossenschaft.

Die Anwesenden sind im Anschluss an die Generalversammlung zum Apéro eingeladen.

Die 79. BRB-Generalversammlung ist um 19.35 Uhr beendet.

Für richtiges Protokoll:

Claire-Lise Thilo-Falbriard
Präsidentin

Beatrice Maurer
Aktuarin

Birmensdorf, 12. Juni 2025 bm