

GISA

Baugenossenschaft



66. Geschäftsbericht und Rechnung 2013

Einladung zur 66. ordentlichen Generalversammlung

**am Freitag, den 20. Juni 2014
um 19.00 Uhr
im Swissôtel, Zürich-Oerlikon**

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der 65. ordentlichen Generalversammlung
3. Geschäftsbericht 2013
4. Bericht der Revisionsstelle, Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Wahlen (Vorstand und Revisionsstelle)
7. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2
8. Diverses

Inhaltsverzeichnis

Titelseite	01
Einladung zur 66. ordentlichen Generalversammlung	02
Einladung zur 66. ordentlichen Generalversammlung	02
Traktanden	02
Inhaltsverzeichnis	03
Organisation	04 - 06
Organe der Genossenschaft	04
Editorial	05 - 06
Berichte	07 - 20
Protokoll der 65. ordentlichen Generalversammlung	07 - 10
Vorstandstätigkeit 2013	11 - 14
Wahlen	15
Sanierung 5. Etappe (Präsentation)	16 - 17
Wohnungsmarkt auf einen Blick	18
Mieterwechsel/Mitgliederbestand	19
Todesfälle	20
Finanzielle Berichterstattung	21 - 37
Bilanz	21
Erfolgsrechnung	22
Anhang zur Jahresrechnung	23 - 27
Verwendung des Bilanzgewinnes	28
Bericht der Revisionsstelle	29
Kommentar zur Jahresrechnung	30 - 33
Mieterfranken	34
Fondsrechnung und Abschreibungen	35 - 37
Liegenschaften und Mietobjekte	38
Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten	39
Impressum	
Redaktion:	Hans-Peter Stalder
Fotos:	Daniela Santos, Hans-Peter Stalder
Gestaltung:	Hans-Peter Stalder
Druck:	Druckerei Mittner

Organe der Genossenschaft

Ehrenpräsident

Kurt Möckli, Zelghalde 51, 8046 Zürich †

Vorstandsmitglieder

Hans-Peter Stalder, Schürliweg 8, 8046 Zürich
Daniela Santos, Wohnstadion Kirchenacker 3, 8050 Zürich
Sandro Beccari, Mettlenstrasse 19c, 8193 Eglisau
Alfred Kölliker, Binzmühlestrasse 234, 8046 Zürich
Roger Angst, Binzmühlestrasse 291, 8046 Zürich
Urs Leibundgut

Präsident
Vizepräsidentin
Aktuar
Vorstandsmitglied
Vorstandsmitglied
Delegierter Stadt Zürich

Verwaltung

Brigitte Fischbacher, Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich
Tel. 044 312 71 70, Fax 044 312 07 64, E-Mail info@bg-gisa.ch
Bürozeiten Montag und Donnerstag von 13.30 Uhr bis 17.00 Uhr, sonstige Termine nach Vereinbarung

Buchhaltung

BGD, Thomas Lörtscher, Ueberlandstrasse 52, 8051 Zürich

Revisionsstelle

FERAX Treuhand AG, Letzigraben 89, 8040 Zürich

Hauswartung

Alfred Gollner, 079 639 37 55; Alfred Schmid, 079 629 25 13; Jürg Schneider; 079 800 74 89

Siedlungskommission

Siedlungskommission Affoltern
Präsidentin, Ursula Schmid, Binzmühlestrasse 264, 8046 Zürich

Siedlungskommission Oerlikon
Präsident, Simon Brun, Wohnstadion Kirchenacker 3, 8050 Zürich

Mitgliedschaften

Quartierverein Zürich-Oerlikon, Quartierverein Zürich-Affoltern
Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG), Hauseigentümerverband (HEV)

Editorial

Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschaffer

Aufgereiht und zeitlich eingeordnet ändert sich die Bedeutung von Ereignissen fast immer. Manchmal lässt sie ihre Unmittelbarkeit übermächtig, übergross ja sogar überragend erscheinen, als gäbe es daneben nichts anderes. Doch die Welt dreht sich immer weiter. Die Zeit relativiert und andere Dinge rücken ins Rampenlicht, die vielleicht kurzfristig weniger Beachtung finden, längerfristig aber bedeutend mehr Wirkung haben und tiefere Spuren hinterlassen. Im Rückblick erscheint vieles in neuem Licht, während viele kleine Ereignisse wie aufstrebende Funken in Vergessenheit geraten. Vorübergehend mögen einige in ihrer Einzigartigkeit durchaus wichtig gewesen sein, andere – wollen wir ehrlich sein – verdienen es nicht anders.

Die Weltwirtschaft wuchs im vergangenen Jahr mit knapp 3 %. Dazu beigetragen haben vor allem die Industrieländer, allen voran die USA. Aber auch in der Eurozone waren leichte, zaghafte wirtschaftliche Verbesserungen festzustellen. Allerdings belasten die südlichen Länder der Eurozone die Erholung nach wie vor stark. Auch in Frankreich hat die Volkswirtschaft Mühe, Tritt zu fassen. Grossbritannien hingegen überrascht mit guten Wirtschaftszahlen. Die chinesische Wirtschaft zeigte im abgelaufenen Jahr einige Schwächen, und auch andere asiatische Staaten blieben hinter den Erwartungen zurück. Auch in Schwellenländern, wie Brasilien, Russland oder Indien enttäuschten die Wachstumsraten im 2013.

Die schweizerische Volkswirtschaft hat sich im Jahr 2013 gut entwickelt. Vor allem der private Konsum hat unsere Wirtschaft unterstützt. Ein anhaltend robustes und zunehmend breiter abgestütztes Wachstum der Schweizer Wirtschaft lässt auf eine positive Entwicklung im neuen Jahr hoffen.

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt war in den letzten Jahren gut und wurde neben den stetig gesunkenen Zinssätzen vor allem vom Bevölkerungswachstum getrieben. Im Zuge der gestiegenen Nachfrage hat sich auch die Wohnungsproduktion erhöht. Diese dürfte zwischen 2013 und 2015 jährliche Produktionsziffern von teils deutlich über 45'000 Einheiten aufweisen.

Auch die Baugenossenschaft GISA hat sich im Jahr 2013 gut entwickelt. So konnten zum Beispiel zusätzliche Einlagen in den Erneuerungsfonds für die Sanierung der 5. Etappe getätigt werden. Dies trotz den hohen Auslagen, die wir für die Sanierung der 4. Etappe aufgewendet haben. Nachdem die Sanierung mehr oder weniger positiv abgeschlossen werden konnte und die Kosten (Budget) ziemlich exakt eingehalten werden konnten, werden wir nicht drum herum kommen, nach Erhalt der Gebäudeversicherungssummen, die nötigen Mietzinsanpassungen vorzunehmen.

Wie Sie sehen befindet sich die Baugenossenschaft GISA nach wie vor in guter Verfassung und es ist uns erneut gelungen ein positives Jahresergebnis zu erwirtschaften. Dies trotz den laufenden sowie den bevorstehenden Aufgaben und Herausforderungen.

Editorial

Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2,5% oder CHF 104'557.20. CHF 6'000.00 werden den allgemeinen gesetzlichen Reserven zugewiesen.

Was dem einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele

Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818–1888)

dt. Agrarpolitiker und Gründer der Raiffeisengenossenschaften

Wer in einer Wohnbaugenossenschaft lebt, ist nicht einfach Mieterin oder Mieter einer Wohnung, sondern gleichzeitig Mitglied und somit Genossenschafterin oder Genossenschafter. Damit tragen die Bewohner aber auch mit an der **Verantwortung für die gesamte Genossenschaft**. Man spricht beim genossenschaftlichen Wohnen deshalb auch vom dritten Weg zwischen Miete und Wohneigentum.

Jedes Genossenschaftsmitglied wird an die *Generalversammlung* eingeladen und kann über wichtige Geschäfte abstimmen sowie die **Mitglieder des Vorstandes** wählen. Wer etwas verändern oder ein neues Projekt lancieren möchte, hat die Möglichkeit, selbst einen Antrag an die Generalversammlung zu stellen.

Neben den vielfältigen Mitwirkungsmöglichkeiten profitieren Genossenschaftsmitglieder von **fairen und günstigen Mietzinsen** und einer **hohen Wohnsicherheit**. Nur in Ausnahmefällen kann eine Wohnung gekündigt werden. Umgekehrt gelten bei Wohnbaugenossenschaften eher strengere Vermietungskriterien als bei privaten Vermietern. Schliesslich sollen die günstigen Wohnungen auch denjenigen zugute kommen, die auf sie angewiesen sind. So werden etwa grosse Wohnungen primär an Familien abgegeben. Die Baugenossenschaft GISA verlangt je nach Wohnungsgrösse auch eine minimale Personenanzahl. Für Wohnungen, die vom Staat gezielt verbilligt werden, gelten ausserdem spezielle Einkommens- und Vermögenslimiten.

Auch in diesem Jahr durfte ich bei meiner Arbeit wiederum auf die kompetente Mitarbeit von Kolleginnen und Kollegen im Vorstand zählen, wofür ich mich recht herzlich bedanke. In diesen Dank sind auch die Verwalterin, die Hauswarte, der Buchhalter sowie alle Personen die in irgendeiner Form zum Wohle der Baugenossenschaft GISA tätig waren, eingeschlossen.

Auch gilt mein Dank unseren Mieterinnen und Mietern für die zum grossen Teil langjährige Belegung unserer Wohnungen und ihre grossartige Anpassungsfähigkeit und Rücksichtnahme.

Baugenossenschaft GISA

Hans-Peter Stalder
Präsident

Protokoll der 65. ordentlichen Generalversammlung

Protokoll der 65. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 14. Juni 2013, Swissôtel, Zürich-Oerlikon

Beginn: 19.08 Uhr
Ende: 19:30 Uhr
Anwesend: 121 Personen
Stimmberechtigte: 104 Personen
Vorsitz: Hans-Peter Stalder
Protokoll: Daniela Santos, Sandro Beccari

Traktanden:

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der 64. ordentlichen Generalversammlung
3. Geschäftsbericht 2012
4. Bericht der Revisionsstelle, Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2
7. Diverses

Begrüssung durch den Präsidenten

Der Präsident der Baugenossenschaft GISA freut sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht das Jahresergebnis für das 2012 zu präsentieren. Er begrüsst alle anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 65. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA, sowie heisst er folgende Gäste herzlich willkommen:

Frau Brigitte Fischbacher, Aufid Treuhand & Revisions AG
Herr Reto von Allmen, Caretta + Weidmann Baumanagement AG
Frau Claudia Friedli, Caretta + Weidmann Baumanagement AG
Herr Albert Burri, Ferax Treuhand AG
Thomas Lörtscher, Buchhaltung

Der Vorsitzende hält fest, dass die Einladungen zu dieser Generalversammlung fristgerecht, d.h. mindestens 14 Tage vor der Versammlung an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter versandt bzw. verteilt worden sind (Art. 27 Abs. 3).

Entschuldigt haben sich:

Monika Frank	Rebecca Tanner
Siegfried Drobar	Werner Wehrli
Roger Ursprung	Kathrin Sigrist
Mathai Mathew-Frei	Olaf Schnabel
Selajdin Durguti	Gabriella Wehrli
Lilly Stieger-Früh	Barbara Somaini
Beat Deubelbeiss-Baumann	Sandro Somaini
Marianne Baumann	
Sandro Huser	
Irene Hänni	

Protokoll der 65. ordentlichen Generalversammlung

1. Wahl der Stimmzählenden

Als Stimmzähler stellen sich folgende Personen zur Verfügung:

- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| 1. Natascha Stauffer | 2. Emanuel Mara |
| 3. Ursula Schmid | 4. Carlo Capaul |

Wenn sie mit der Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler einverstanden sind, bitte ich sie, dies mit Erhebung des Stimmrechtsausweises zu bezeugen.

Einstimmig: angenommen

Nein: ---

Enthaltungen: ---

2. Protokoll der 64. ordentlichen Generalversammlung (Seite 06 – 09)

Der Vorsitzende stellt den Antrag das Protokoll der 64. ordentlichen Generalversammlung vom 22. Juni 2012 zu genehmigen.

Wenn sie damit einverstanden sind, bitte ich sie, dies mittels Erhebung Stimmrechtsausweises zu bezeugen.

Einstimmig: angenommen

Nein: ---

Enthaltungen: ---

Todesfälle 2012

Es sind folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter im vergangenen Jahr verstorben:

Name, Vorname	Adresse	PLZ und Wohnort	Todestag
Stutz-Eugster Jakob	Kirchenackerweg 34	8050 Zürich	08.02.2012
Gujer Elsa	Kirchenackerweg 36	8050 Zürich	28.04.2012
Fürst Hans	Zelghalde 42	8046 Zürich	Oktober 2012
Walser Emil	Kirchenackerweg 21	8050 Zürich	26.12.2012

Wir sprechen den Hinterbliebenen unser herzliches Beileid aus und bitten Sie, der Verstorbenen zu gedenken.

Zu diesem Zweck bitte ich Sie, sich für eine Schweigeminute zu erheben.

3. Geschäftsbericht

Herr Stalder fragt die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ob Fragen oder Unklarheiten zum Jahresbericht bestehen. Ansonsten bittet der Vorsitzende um Abnahme des Geschäftsberichts.

Wenn sie damit einverstanden sind bitte ich sie, dies mittels Erhebung des Stimmrechtsausweises zu bezeugen.

Protokoll der 65. ordentlichen Generalversammlung

Einstimmig: angenommen

Nein: ---

Enthaltungen: ---

4. Bericht der Revisionsstelle, Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes (Erläuterungen zur Jahresrechnung Seite 27 - 29)

Bericht der Revisionsstelle:

Hans-Peter Stalder verweist (Anwesend Herr Albert Burri, Ferax AG) auf den Bericht der Revisionsstelle im Geschäftsbericht 2012 und beantragt die Jahresrechnung 2012 zu genehmigen.

Abnahme der Jahresrechnung:

Wenn sie damit einverstanden sind bitte ich sie, dies mittels Erhebung des Stimmrechtsausweises zu bezeugen.

Einstimmig: angenommen

Nein: ---

Enthaltungen: ---

Entlastung des Vorstandes

Hans-Peter Stalder fragt die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, um Entlastung des Vorstandes an bzw. dem Vorstand Décharge zu erteilen.

Wenn sie damit einverstanden sind bitte ich sie, dies mittels Erhebung des Stimmrechtsausweises zu bezeugen.

Einstimmig: angenommen

Nein: ---

Enthaltungen: ---

5. Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses (Seite 51)

Der Jahresgewinn fällt mit CHF 105'172.38 (Vorjahr CHF 110'222.35) gegenüber dem Vorjahr geringer aus. Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 15'475.46 stehen der Generalversammlung somit insgesamt CHF 120'647.84 zur Verfügung.

Der Vorstand beantragt zuhanden der Generalversammlung die Verzinsung des Anteilscheinkapitals von brutto 2.5 % oder CHF 103'979.10. Zur Äufnung der gesetzlichen Reserven dienen CHF 6'000.00. Der Betrag von CHF 10'668.74 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Protokoll der 65. ordentlichen Generalversammlung

Wenn sie damit einverstanden sind, bitte ich sie ebenfalls, dies mittels Erhebung des Stimmrechtsausweises zu bezeugen.

Einstimmig: angenommen

Nein: ---

Enthaltungen: ---

6. Antrag gemäss Artikel 26 Abs. der Statuten

Es sind keine Anträge eingegangen.

7. Diverses

7.1. Die Siedlungskommission Oerlikon stellt sich vor.

7.2. Gleicher Stand wie an der GV 2011 / Ist in Bearbeitung Sanierungskonzept

Sofortmassnahmen

- Zur Vermeidung von Absturz wegen den schlecht verankerten Geländern wird mit einer provisorischen, seitlichen Rückverankerung die nötige Sicherheit wieder ausreichend gut erstellt.

Ersatz vom Putz

- Der vorhandene Putz kann nicht verbessert werden. Ein vollständiger Ersatz ist nötig, mit geschätzten Kosten (Genauigkeit +-25%, Kostenstand Mai 2012) **von total CHF 1.8 Mio.**

Falls der Putz-Ersatz nicht vor dem Winter 2012/2013 realisiert wird, müssen jedes Jahr im Oktober/November und im März/April die losen Putz-Stücke entfernt und die freien Stellen mit einem Zement-Ersatz gesichert werden. Zudem sollte in Betracht gezogen werden, einen helleren Anstrich oder die neuen „Cool-Colors“ einzusetzen.

- **Nächster GV Termin: Freitag, 20. Juni 2014**

Hans-Peter Stalder dank nochmals allen für die Mithilfe im vergangenen Jahr und erklärt um 19.30 Uhr die Generalversammlung für geschlossen.

Der Vorsitzende

Die ProtokollführerIn

Hans-Peter Stalder

Daniela Santos

Sandro Beccari

Vorstandstätigkeit 2013

Vorstandstätigkeit 2013

Der Vorstand hat im vergangenen Jahr 11 Vorstandssitzungen abgehalten. Neben den täglichen Geschäften wie Vermietung, Mieterstreitigkeiten, Finanzierungen, Personal etc., beschäftigte uns nach wie vor das Sanierungsprojekt der 4. Etappe (Aussenwärmedämmung) und die Garantiemängel der 5. Etappe.

Bautätigkeit 2013

Die Sanierungsarbeiten der 4. Etappe konnten in der Zwischenzeit (Stand Mai 2013) bis auf ein paar kleinere Mängel, abgeschlossen werden. Für Ihre tolle Zusammenarbeit und Ihr Verständnis während der Leidenszeit, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, bedanke ich mich im Namen des Vorstandes, des Architekten und der Handwerker recht herzlich.

Am Freitag, den 28. März 2014 um 18.30 fand eine Mieterversammlung im Holiday Inn an der Wallisellenstrasse 48 in Zürich-Oerlikon statt. Die Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnstadions wurden an diesem Abend, in Zusammenarbeit mit Herr Urs Schwab (Firma Dachtler Partner AG) sowie den Herren Reto von Allmen und Erich Bühler von der Firma Caretta + Weidmann Baumanagement AG, kurz über die Mängel, die anlässlich von bauphysikalischen Abklärungen festgestellt wurden, sowie über das weitere Vorgehen bzw. über den Umfang der vorgesehen Renovationsarbeiten an der Fassade, orientiert. Am Schluss standen die Verantwortlichen zur Beantwortung allfälliger Fragen zur Verfügung.

Wie bereits im letzten Jahresbericht erwähnt macht uns die Fassade der 5. Etappe zu schaffen. Der Generalunternehmer wurde umgehend über die Mängel informiert bzw. abgemahnt. Leider beruft er sich auf seine „Garantiefrist“ ohne uns einen Schritt entgegen zu kommen

Zusammen mit den Architekten waren wir daran Vorschläge zu erarbeiten, die wir versuchen werden, in die Tat umzusetzen. Der Anlagewert sprich der Mietzins sollte nicht tangiert werden, da der Vorstand, in weiser Voraussicht, schon frühzeitig Rückstellungen gebildet hat. Zur Verwirklichung des Projekts werden wir wiederum eine Baukommission bilden. Hierzu werden wir auch eine Genossenschafterin oder Genossenschafter aus der 5. Etappe rekrutieren (namentlich erwähnen möchte in diesem Zusammenhang Herr Bättig, der sich bereit erklärt hat, aktiv mitzuwirken).

Zielsetzung

Mit der Sanierung soll in erster Linie die 5. Etappe für die nächsten 25 – 30 Jahre wieder fit gemacht werden. Ein zusätzlicher Effekt, das Gebäude erstrahlt in neuem Glanz. Genauere Angaben können Sie den Ausführungen der Herren Schwab, von Allmen und Bühler entnehmen.

Vorstandstätigkeit 2013

Mietzinsanpassungen 2013

Die genaue Berechnung der Mietzinserhöhung (Sanierung 4. Etappe) ist abhängig von den effektiven Baukosten, der definitiven Neueinschätzung durch die Gebäudeversicherung sowie einer neuen Mietzinskalkulation (Bewilligung durch die zuständigen Behörden).

Da die Baugenossenschaft GISA seit Bestehen eine massvolle Mietzinspolitik betreibt, ist es unser Bestreben die Mietzinsanpassung verspätet und gestaffelt weiterzugeben. Zusätzlich soll die Mietzinsanpassung in Staffelschritten an Sie weitergegeben werden. So soll sie in der Regel die betreffenden Mietverhältnisse höchstens um jährlich 5% der bisherigen Nettomiete zusätzlich belasten.

Im gleichen Atemzug werden wir die restlichen Etappen überprüfen und eventuell Anpassungen vornehmen.



Vorstandstätigkeit 2013

Betrieb und Unterhalt

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Es ist schon wieder ein Jahr vorbei seit der letzten Generalversammlung (GV) wie die Zeit vergeht. Ein kleiner Abspann der letzten zwölf Monaten.

Im September 2013 führten wir, wie die vergangenen Jahre auch, wiederum einen **“Sperrgut-Tag“** gleichzeitig in den Siedlungen in Oerlikon und Affoltern durch. Was eigentlich nicht selbstverständlich ist und zusätzliche mit hohen Kosten verbunden ist. Da wir die Sammelaktion wie im Vorjahr mit Mulden durchführten, konnten die Sammelplätze sauber gehalten und ohne grossen Aufwand gereinigt werden.

Aber leider kam es dieses Mal beim Entleeren der Mulden zu grösseren Problemen. Es wurde zu viel Elektro-/ Eisenschrott abgeliefert, was die Abladung ziemlich verzögerte. Somit wurde es immer später und am nächsten Morgen (in der Früh) musste ich zusammen mit den Hauswarten das Sperrgut in der Kehrichtverbrennung Hagenholz (ERZ) sortieren. In diesem Zusammenhang möchte ich eine Bitte an Sie richten. Bitte trennen Sie das Sperrgut besser, ansonsten wäre so eine Aktion nicht mehr möglich. Ich persönlich würde das schade finden.

Das Bauprojekt Kirchenacker ist doch noch zu einem guten Abschluss gekommen. Dies trotz Verzögerungen. Da und dort mussten noch Nachbesserungen gemacht werden, zum Beispiel undichte, spröde Dichtungen bei den Wintergärten oder gesprungene Fenster. Aber im Grossen und Ganzen war die Renovation ein voller Erfolg.

Wie der Name schon sagt sollten die Besucherparkplätze nur den Besuchern zur Verfügung stehen und nicht den Anwohnern. Dies maximal für 24 Stunden.

Die Sorgfaltspflicht gegenüber den Geräten lässt auch zu Wünschen übrig. Im Jahre 2013 hatten wir einen ziemlich grossen finanziellen Aufwand für Reparaturen und Ersatz.

Bitte reinigen Sie nach dem Gebrauch die Waschmaschinen und die Wäschetrockner jedesmal gründlich. Ihr Nachbar wird es Ihnen danken.

Vorstandstätigkeit 2013

Betrieb und Unterhalt

Leider konnte nicht immer allen Wünschen entsprochen werden, da es ja immer auch eine Kostenfrage ist.

Füllen Sie für eine Reparatur oder eine Störung immer den Reparaturschein aus und deponieren Sie diesen anschliessend in dem dafür vorgesehenen Briefkasten. So geraten die anstehenden Reparaturen nicht in Vergessenheit. Die Hauswarte werden es Ihnen danken.

Zum Schluss möchte ich mich noch bei den Genossenschafterinnen und Genossenschafter für das mir entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

Wenn etwas nicht gleich klappt, nicht gleich verzweifeln und laut werden. Einfach ein vernünftiges und ruhiges Gespräch mit uns suchen. Nur ruhige und konstruktive Zusammenarbeit bringt uns am schnellsten zum Ziel.

Als Nächstes bedanke ich mich bei meinen Vorstandskollegen für die gute Zusammenarbeit. In meinen Dank möchte ich unsere gute Fee Frau Brigitte Fischbacher mit einschliessen. Ein besonderer Dank gilt natürlich auch meinen engsten Mitarbeitern, unseren drei Hauswarten Herrn Jürg Schneider, Herrn Alfred Gollner und Herrn Alfred Schmid für Ihren unermüdlichen Einsatz auch ausserhalb der normalen Arbeitszeiten. Wovon wir Genossenschafterinnen und Genossenschafter schlussendlich alle profitieren. Mein Dank gilt auch dem Reinigungspersonal für die Reinigung der Treppenhäuser.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen und Ihren Familien eine gesunde und erholsame Sommerzeit.

Baugenossenschaft GISA

Roger Angst
Betrieb und Unterhalt



Wahlen

Vorstandswahlen

Neben diversen anderen Traktanden finden an der 66. ordentlichen Generalversammlung am 20. Juni 2014 Neuwahlen in den Vorstand statt. **Alle bisherigen Vorstandstandsmitglieder treten für eine weitere Amtszeit an.**

Stalder Hans-Peter

Bisherige Funktionen: **Präsident**, Vizepräsident, Finanzen, Administration, Vermietung
Im Vorstand seit: 1998

Santos Daniela

Bisherige Funktionen: **Vizepräsidentin**, Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen, Soziales, Vermietungen
Im Vorstand seit: 2005

Angst Roger

Bisherige Funktionen: Betrieb und Unterhalt, Vermietung
Im Vorstand seit: 2012

Beccari Sandro

Bisherige Funktionen: Aktuar, Vermietung, Mieteranlaufstelle, Veranstaltungen
Im Vorstand seit: 2004

Kölliker Alfred

Bisherige Funktionen: Vizepräsident, Präsident, Aktuar, Vermietung
Im Vorstand seit: 1987

Leibundgut Urs

Bisherige Funktionen: Städtischer Vertreter (wird nicht durch die Generalversammlung gewählt)
Im Vorstand seit 2008

Die Baugenossenschaft GISA steht nach wie vor auf einem finanziellen Fundament und die Ideen für die Entwicklung der Genossenschaft sind ebenfalls vorhanden. Dies sind nur zwei von diversen anderen (guten) Gründen, um den bisherigen Vorstandsmitgliedern erneut das Vertrauen zu schenken.

Wahl der Revisionsstelle

Aufgrund der positiven Erfahrungen, die wir in den letzten Jahren machen konnten, beantragt der Vorstand die Wiederwahl der FERAX Treuhand AG als externe Revisionsstelle.

Sanierung 5. Etappe

Präsentation Sanierung Fassade Wohnstadion

Caretta Weidmann

**DACHTLER
PARTNER
ARCHITEKTEN**

Baugenossenschaft GISA
Sanierung Fassade Wohnstadion



02. September 2013

Caretta Weidmann

**DACHTLER
PARTNER
ARCHITEKTEN**

Ausgangslage:
Bei verschiedenen Begehungen hat sich gezeigt, dass die Schäden und deren Ursache grösstenteils lagebedingt sind und wie folgt kategorisierbar sind:

Fassade Nord:
Die auffälligsten Bauschäden finden wir am Anschluss Fassade-Balkonkragplatte. Diese Abplatzungen sind grösstenteils auf den fehlenden Trennschnitte am Verputz zurückzuführen. Des weitern sind mechanische Beschädigungen zu verzeichnen. Diese sind unserer Meinung nach auf Abnützungen zurückzuführen (Fussball, Umzüge etc.)

02. September 2013

Caretta Weidmann

**DACHTLER
PARTNER
ARCHITEKTEN**

Fassade Süd:
Einerseits treffen wir hier wiederum die Frostschäden entlang der Dilatationen an, andererseits gibt es aber auch viele vertikale statische Risse, die durch fehlende Trennfugen beim Übergang Backstein-Beton entstanden sind.

Langfristig sind statische Massnahmen zu ergreifen, damit die Fassade nicht einsturzgefährdet ist.

02. September 2013

Caretta Weidmann

**DACHTLER
PARTNER
ARCHITEKTEN**

Fassade Ost und West:
Die hier angetroffenen Abplatzungen des Verputzes sind grösstenteils auf Feuchtigkeit zurückzuführen. Die Abplatzung entlang der vertikalen Dilatationen sind klassische Frostschäden infolge undichter Fuge. Die Abplatzungen entlang der Dach-Betonbrüstung sind auf die fehlende horizontale Dilatation wie auch auf den übermässigen Verputzauftrag der Betonbrüstung zurückzuführen.

02. September 2013

Caretta Weidmann

**DACHTLER
PARTNER
ARCHITEKTEN**

Flachdach:
Das Flachdach befindet sich in einem sehr guten Zustand und es ist ratsam, Sanierungsmassnahmen für die Fassade zu ergreifen, die das Flachdach nicht tangieren.

02. September 2013

Sanierung 5. Etappe

Präsentation Sanierung Fassade Wohnstadion

Caretta Weidmann **DACHTLER PARTNER ARCHITEKTEN**

Nordfassade:
Praktisch keine Schadensbilder sichtbar, keine statischen Probleme

Ost- / Westfassade:
Feuchtigkeitsprobleme die auf den Dämmputz zurückzuführen sind, keine statischen Probleme.

Südfassade:
Statische Probleme, fehlende Trennschnitte und Dilatationen bei Übergängen Beton - Mauerwerk.

02. September 2013

Caretta Weidmann **DACHTLER PARTNER ARCHITEKTEN**

Sanierung der vier Seiten anhand der Schadensbilder:

Jede Fassade wird anhand der Schadensbilder getrennt behandelt und saniert:

- Nordfassade:
Ausbilden einer Fuge entlang des Betonelementes (Dachrand). Ausspachteln der restlichen Beschädigungen. Kompletter neuanstrich der Fassadenseite
- Ost- und Westfassade:
Komplettersatz des bestehenden Verputzes, Verbesserung des Haftgrundes, keine Massnahmen an Fenster und Sonnenschutz
- Südfassade:
Kompletter Ersatz der äusseren Mauerwerksschale mit der darunterliegenden Dämmschicht.

02. September 2013

Caretta Weidmann **DACHTLER PARTNER ARCHITEKTEN**

Kompletter Ersatz der äusseren Mauerwerksschale mit der darunterliegenden Dämmschicht. Ersatz der Schichten durch eine verputzte Aussenwärmedämmung und deren Anschlusssteile. Die massiven Betonelemente werden durch gedämmte Kunststeinbänke ersetzt.

Die Fenster und Sonnenschutzeinrichtungen müssen an dieser Fassade ebenfalls ersetzt werden.

Massnahmen ca. CHF 2'000'000.- (excl. MwSt)

02. September 2013

Caretta Weidmann **DACHTLER PARTNER ARCHITEKTEN**

Bauablauf:

Zugang über Nordseite

1. Etappe:
Ost-, West- und Südseite

02. September 2013

Caretta Weidmann **DACHTLER PARTNER ARCHITEKTEN**

Bauablauf:

2. Etappe:
Ost-, West- und Südseite

Zugänge über Ost- und Westseite

02. September 2013

Wohnungsmarkt auf einen Blick

Wohnungsmarkt auf einen Blick

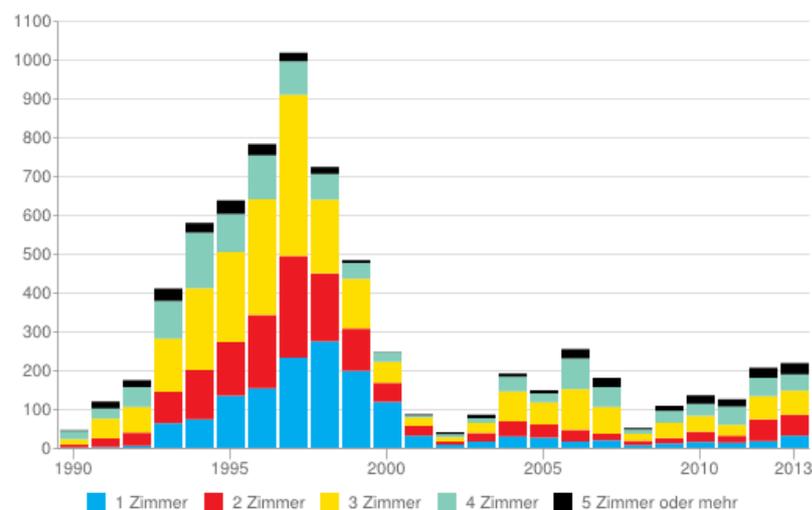
Das Konjunkturbild für die Schweiz hat sich in den letzten Monaten weiter aufgehellt. Die erwartete positive Wende in der Exportwirtschaft scheint sich zu bestätigen. Mit dem Anspringen des bislang stotternden Exportmotors gewinnt das konjunkturelle Fundament an Breite, zumal die Binnenkonjunktur – die bisher dominierende Wachstumsstütze – robust bleiben dürfte. Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt war in den letzten Jahren gut und wurde neben den stetig gesunkenen Zinssätzen vor allem vom Bevölkerungswachstum getrieben. Im Zuge der gestiegenen Nachfrage hat sich auch die Wohnungsproduktion erhöht. Diese dürfte zwischen 2013 und 2015 jährliche Produktionsziffern von teils deutlich über 45'000 Einheiten aufweisen.

In der Schweiz liegt die Leerwohnungsquote weiterhin **knapp unterhalb von einem Prozent**. Der Anstieg des BFS-Mietpreisindex dürfte sich im laufenden Jahr weiter abschwächen. Die Angebots- und Transaktionspreise steigen weiterhin an, aber teilweise etwas weniger stark als in den letzten Jahren. Immer mehr Gemeinden wollen Wohnraum für Einwohnerinnen und Einwohner mit mittleren und tiefen Einkommen bereitstellen. Ein im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen entwickelter „Baukasten“ zeigt interessierten Städten und Gemeinden konkret auf, wie sich das Angebot an preisgünstigen Wohnungen verbessern lässt und welche Massnahmen sich spezifisch für gewisse Gemeinden eignen oder nicht.

Die Zahl von leer stehenden Wohnungen hat sich leicht erhöht. Im **Kanton Zürich** standen am **1. Juni 2013** 4168 Wohnungen leer. Der Leerstand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 300 Wohnungen respektive 8 Prozent. Der Leerwohnungsanteil hat somit 0,6 Prozent erreicht, nachdem er im Vorjahr bei 0,56 Prozent lag. Auch in der **Stadt Zürich** ist ein moderater Anstieg der Leerstände zu beobachten; mit 242 leeren Objekten umfasst der Leerbestand aber nur 0,11 Prozent aller Wohnungen. Von einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt kann damit nicht gesprochen werden.

Am 31. Dezember 2013 stand in der **Baugenossenschaft GISA** keine Wohnung leer.

Leer stehende Mietwohnungen (1990-2013)



Quelle: BWO und Stadt Zürich Statistik

Mieterwechsel/Mitgliederbestand

Mieterwechsel nach Etappen für das Jahr 2013

	<u>Externe Wechsel</u>	<u>Interne Wechsel</u>	<u>Total Wechsel</u>
1. Etappe Binderweg/Binzmühlestrasse/ Zelghalde/Kügeliloostrasse	1	0	1
2. Etappe Zelghalde	3	1	4
3. Etappe Kirchenackerweg/ Greifenseestrasse	3	0	3
4. Etappe Kirchenackerweg / Tramstrasse	5	1	6
5. Etappe Wohnstadion Kirchenacker	3	1	4
Total Wechsel alle Etappen:			
Total Wechsel 2013	15	3	18
Wechsel in allen Etappen Nebenträume, Garagen, Parkplätze, Motorradplätze und Gartenparzellen	24		24

Mitgliederbestand per 31.12.2013

313 (obligatorische Mitglieder)

55 (zusätzliche Mitglieder)

368 Total Mitglieder

===

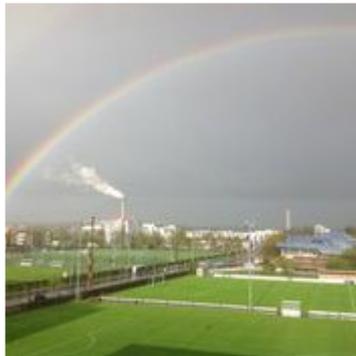
Todesfälle

Todesfälle 2013

Es sind folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter im vergangenen Jahr verstorben:

Name, Vorname	Adresse	PLZ und Wohnort	Todestag
Schudel Hans-Rudolf	Kirchenackerweg 30	8050 Zürich	01.02.2013
Stutz-Eugster Hedwig	Kirchenackerweg 34	8050 Zürich	16.03.2013
Held Ewald	Kirchenackerweg 30	8050 Zürich	02.04.2013
Keller Anna Martha	Binderweg 24	8046 Zürich	25.04.2013

Wir sprechen den Hinterbliebenen unser herzliches Beileid aus und bitten Sie, der Verstorbenen zu gedenken.



Bilanz

BILANZ AUF DEN 31. DEZEMBER 2013

	31.12.2013	31.12.2012
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	2'510'853.90	1'549'459.27
Andere kurzfristige Forderungen	76'709.59	188'887.37
Aktive Rechnungsabgrenzung	215'476.10	198'510.00
Umlaufvermögen	2'803'039.59	1'936'856.64
Liegenschaften netto	60'742'735.00	61'275'540.00
Nicht abgerechnete Bauten	10'841'352.40	8'938'923.20
Betriebseinrichtungen und EDV	2'780.00	4'080.00
Fahrzeuge	12'862.00	18'462.00
Anlagevermögen	71'599'729.40	70'237'005.20
TOTAL AKTIVEN	74'402'768.99	72'173'861.84
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	215'426.45	188'195.85
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	76'351.30	67'704.30
Vorausbezahlte Mietzinsen	288'403.00	268'127.50
Passive Rechnungsabgrenzung	188'992.50	190'396.65
Kurzfristiges Fremdkapital	769'173.25	714'424.30
Hypotheken und Darlehen	52'974'122.00	52'242'175.00
Darlehenskasse	3'880'376.85	3'812'749.70
Erneuerungsfonds	12'131'865.00	10'790'065.00
Rückstellungen	27'600.00	27'600.00
Langfristiges Fremdkapital	69'013'963.85	66'872'589.70
Genossenschaftskapital	4'269'500.00	4'239'200.00
Gesetzliche Reserven	233'000.00	227'000.00
Vortrag vom Vorjahr	10'668.74	15'475.46
Jahresergebnis	106'463.15	105'172.38
Eigenkapital	4'619'631.89	4'586'847.84
TOTAL PASSIVEN	74'402'768.99	72'173'861.84

Erfolgsrechnung

ERFOLGSRECHNUNG FÜR DAS JAHR 2013

	2013 CHF	2012 CHF
Mietzinseinnahmen	5'280'013.50	5'255'291.50
Mietzinszuschüsse	51'333.00	54'451.00
Diverser Ertrag	2'750.00	2'612.40
Liegenschaftenertrag	5'334'096.50	5'312'354.90
Hypothekarzinsen	-917'429.49	-1'051'059.11
Baurechtszinsen	-406'897.80	-407'063.40
Zinsen Darlehenskasse	-96'527.15	-88'402.32
Liegenschaftenaufwand	-1'580'731.01	-1'688'660.65
Verwaltungshonorar	-64'848.50	-64'928.30
Liegenschaftenaufwand	-3'066'433.95	-3'300'113.78
Ergebnis Liegenschaftenrechnung vor Fondseinlagen- und entnahmen	2'267'662.55	2'012'241.12
Einlage Erneuerungsfonds	-1'341'800.00	-1'073'800.00
Einlage Heimfallfonds	-400'160.00	-400'160.00
Einlage Amortisationskonto	-132'645.00	-132'645.00
Fondseinlagen und -entnahmen	-1'874'605.00	-1'606'605.00
Ergebnis Liegenschaftenrechnung	393'057.55	405'636.12
Entschädigung Vorstand	-85'000.00	-85'000.00
Entschädigung Revisionsstelle	-15'000.00	-9'018.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-173'826.69	-159'130.37
Büro- und Verwaltungsaufwand	-273'826.69	-253'148.37
Ergebnis vor Zinsen, a.o. und betriebsfremden Positionen und Steuern	119'230.86	152'487.75
Finanzertrag	2'522.25	4'006.20
Finanzaufwand	-433.61	-583.17
Finanzerfolg	2'088.64	3'423.03
Ergebnis vor a.o. und betriebsfremden Positionen und Steuern	121'319.50	155'910.78
Kapital- und Ertragssteuern	-14'856.35	-50'738.40
JAHRESERGEBNIS	106'463.15	105'172.38

Anhang zur Jahresrechnung

ANHANG ZUR JAHRESRECHUNG 2013

	31.12.2013	31.12.2012
	CHF	CHF
Bestand und Bewertung der flüssigen Mittel und des übrigen Umlaufvermögens und des kurzfristigen Fremdkapitals:		
Die Werte sind zum Nominalwert bilanziert.		
Anlagekosten der eigenen Liegenschaften:		
LS 1. + 2. Etappe, 8046 Zürich	13'593'727.00	13'593'727.00
LS 3. Etappe, 8050 Zürich	3'123'000.00	3'123'000.00
Total	16'716'727.00	16'716'727.00
Anlagekosten der Liegenschaften im Baurecht:		
LS 4. Etappe A, 8050 Zürich	19'619'000.00	19'619'000.00
LS 4. Etappe B, 8050 Zürich	4'747'000.00	4'747'000.00
LS 5. Etappe, 8050 Zürich	31'300'000.00	31'300'000.00
Total	55'666'000.00	55'666'000.00
Amortisationskonti eigene Liegenschaften:		
Stand 01.01.	3'899'947.00	3'767'302.00
Einlagen	132'645.00	132'645.00
Stand 31.12.	4'032'592.00	3'899'947.00
Heimfallkonti Liegenschaft im Baurecht:		
Stand 01.01.	7'207'240.00	6'807'080.00
Einlagen	400'160.00	400'160.00
Stand 31.12.	7'607'400.00	7'207'240.00
Total Liegenschaften gemäss Bilanz (netto):		
Total Liegenschaften gemäss Bilanz (netto)	60'742'735.00	61'275'540.00
Total	60'742'735.00	61'275'540.00

Anhang zur Jahresrechnung

ANHANG ZUR JAHRESRECHUNG 2013

	31.12.2013	31.12.2012
	CHF	CHF
Nicht abgerechnete Bauten:		
Projekt Sanierung 4. Etappe	10'753'312.15	8'938'923.20
Projekt Gebäudehülle 5. Etappe	88'040.25	0.00
Total	10'841'352.40	8'938'923.20
Betriebseinrichtungen und EDV:		
Stand 01.01.	4'080.00	5'880.00
Zugänge	0.00	0.00
Abgänge	0.00	0.00
Abschreibungen	-1'300.00	-1'800.00
Stand 31.12.	2'780.00	4'080.00
Fahrzeuge:		
Stand 01.01.	18'462.00	8'988.00
Zugänge	0.00	17'474.00
Abschreibungen	-5'600.00	-8'000.00
Stand 31.12.	12'862.00	18'462.00
Hypotheken und Darlehen:		
Stand 01.01.	52'242'175.00	48'445'103.00
Neuaufnahmen	1'200'000.00	4'500'000.00
Amortisationen	-468'053.00	-702'928.00
Stand 31.12.	52'974'122.00	52'242'175.00
Darlehenskasse:		
Stand 01.01.	3'812'749.70	3'239'251.73
Einlagen	113'100.00	546'292.35
Rückzahlungen	-142'000.00	-61'196.70
Verzinsung 2.50%	96'527.15	88'402.32
Stand 31.12.	3'880'376.85	3'812'749.70

Anhang zur Jahresrechnung

ANHANG ZUR JAHRESRECHUNG 2013

	31.12.2013	31.12.2012
	CHF	CHF
Erneuerungsfonds:		
Stand 01.01.	10'790'065.00	9'716'265.00
Einlagen gemäss städtischem Reglement	1'341'800.00	1'073'800.00
Stand 31.12.	12'131'865.00	10'790'065.00
Rückstellungen (Solidaritätsfonds, ex. Hilfsfonds)		
Stand 01.01.	27'600.00	27'600.00
Stand 31.12.	27'600.00	27'600.00
Genossenschaftskapital:		
Stand 01.01.	4'239'200.00	4'268'900.00
Einlagen	179'300.00	211'600.00
Rückzahlungen	-149'000.00	-241'300.00
Stand 31.12.	4'269'500.00	4'239'200.00
Details zum Liegenschaftenaufwand:		
Unterhalt und Reparaturen	673'477.93	814'414.34
Hauswartung / Hauswartmaterial	434'923.63	435'583.41
Strom allgemein	53'407.40	41'119.20
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	198'248.30	176'062.20
Kehrichtabfuhr	49'706.45	51'609.85
TV- und Radiogebühren	103'468.30	102'372.75
Gebäudeversicherung	30'523.65	30'523.55
Sachversicherung	36'975.35	36'975.35
Total	1'580'731.01	1'688'660.65

Anhang zur Jahresrechnung

ANHANG ZUR JAHRESRECHUNG 2013

	31.12.2013	31.12.2012
	CHF	CHF
Details zum übrigen Verwaltungsaufwand:		
Unterhalt / Reparatur Büroeinrichtung	1'327.45	910.15
Telefon, Fax, Porti, Internet	6'582.55	7'267.10
Büromaterial, Drucksachen	12'971.10	10'844.45
Weiterbildung, Kurse	360.00	200.00
Generalversammlung	13'511.30	15'517.60
Beiträge, Spenden	7'417.25	7'288.10
GISA Fest / Veranstaltungen	14'905.25	2'831.95
übriger Verwaltungsaufwand	109'851.79	104'471.02
Abschreibungen Mobiliar / Maschinen	1'300.00	1'800.00
Abschreibungen Fahrzeuge	5'600.00	8'000.00
Total	173'826.69	159'130.37
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete oder abgetrene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt:		
Alagekosten der eigenen Liegenschaften	16'716'727.00	16'716'727.00
Anlagekosten der Liegenschaften im Baurecht	55'666'000.00	55'666'000.00
./ Amortisationskonten eigene Liegenschaften	-4'032'592.00	-3'899'947.00
./ Heimfallfonds für Liegenschaften im Baurecht	-7'607'400.00	-7'207'240.00
Nicht abgerechnete Bauten	10'841'352.40	8'938'923.20
Total	71'584'087.40	70'214'463.20
Brandversicherungswerte der Liegenschaften:		
LS 1. + 2. Etappe, 8046 Zürich	26'304'800.00	26'304'800.00
LS 3. Etappe, 8050 Zürich	7'506'000.00	7'506'000.00
LS 4. Etappe A, 8050 Zürich	25'934'100.00	25'934'100.00
LS 4. Etappe B, 8050 Zürich	5'836'600.00	5'836'600.00
LS 5. Etappe, 8050 Zürich	29'804'700.00	29'804'700.00
Total	95'386'200.00	95'386'200.00

Anhang zur Jahresrechnung

ANHANG ZUR JAHRESRECHUNG 2013

	31.12.2013 CHF	31.12.2012 CHF
Finanzierungs-Leasing:	keine	keine
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter:	keine	keine
Offenlegung allfälliger Verrechnungen von Aufwänden und Erträgen:	keine	keine
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag:	keine	keine

Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung:

Der Vorstand hat ausreichende Risikobeurteilungen vorgenommen und allfällige sich daraus ergebende Massnahmen abgeleitet, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Fehlaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist.



Verwendung des Bilanzgewinnes

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS AUF DEN 31. DEZEMBER 2013

Der Vorstand beantragt der ordentlichen Generalversammlung
vom 20. Juni 2014 folgende Verwendung
des Bilanzgewinns

	CHF
Vortrag vom Vorjahr	10'668.74
Jahresergebnis	106'463.15
Bilanzgewinn laut Bilanz	117'131.89
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	6'000.00
Auszahlung 2.5% Zins auf dem einbezahlten Genossenschaftskapital	104'557.20
Vortrag Bilanzgewinn auf neue Rechnung	6'574.69



Bericht der Revisionsstelle

FERAX TREUHAND AG

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
Baugenossenschaft GISA, Zürich

Zürich, 9. April 2014

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft GISA für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Ferax Treuhand AG



Albert Burri
Zugelassener
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Thomas P. Haab
Zugelassener
Revisionsexperte

BKR INTERNATIONAL

TREUHAND KAMMER

TREUHAND SUISSE

Kommentar zur Jahresrechnung

Jahresgewinn

Der Jahresgewinn fällt mit CHF 106'463.15 (Vorjahr CHF 105'172.38) gegenüber dem Vorjahr leicht höher aus. Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 10'668.74 stehen der Generalversammlung somit insgesamt CHF 117'131.89 zur Verfügung. Den Vorschlag des Vorstandes können Sie dem "ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES" entnehmen.

Aktiven

Das **Umlaufvermögen** setzt sich zusammen aus den liquiden Mitteln, den Guthaben bei den Mieterinnen und Mietern sowie aus den aktiven Rechnungsabgrenzungen. Die Höhe des Umlaufvermögens beläuft sich auf CHF 2'803'039.59. Es hat somit um CHF 866'182.95 zugenommen und ist damit insbesondere aufgrund der liquiden Mittel relativ hoch. Dies kommt uns aber bei der Mitfinanzierung unserer Bauprojekte und zur Zahlung der Amortisationen an die Banken sehr entgegen. Aus diesem Grund sind wir auf einen erhöhten Bestand an liquiden Mitteln angewiesen.

Das **Anlagevermögen** setzt sich zusammen aus den Liegenschaften netto; Anlagekosten abzüglich den Einlagen auf dem Amortisationskonti CHF 132'645.00 und den Einlagen auf Heimfallkonti CHF 400'160.00. Auch das Konti "Nicht abgerechnete Bauten" ist beim Anlagevermögen anzugliedern. Es steht mit einem Saldo von CHF 10'841'352.40 zu Buche und gibt die einstweiligen Ausgaben für die Sanierung der 4. Etappe inklusive Baukommissionsentschädigung wieder. Zudem beinhaltet das Anlagevermögen die Positionen "Betriebseinrichtungen und EDV" mit einem Saldo von CHF 2'780.00 und "Fahrzeuge" mit einem Saldo von CHF 12'862.00.

Passiven

Das kurz- und langfristige Fremdkapital hat sich um CHF 2'141'374.15 von 66'872'589.70 auf CHF 69'013'963.85 erhöht. Die Erhöhung ist in erster Linie auf die Aufnahme von neuen Krediten für die Sanierung der 4. Etappe sowie auf die ordentlichen und zusätzlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds zurückzuführen. Gleichzeitig wurden CHF 468'053.00 amortisiert bzw. zurückbezahlt. Diese Zahlen zeigen hier die Dominanz des langfristigen Fremdkapitals auf der Passivseite der Bilanz auf. Zum langfristigen Fremdkapital gehören in unserem Fall auch die Darlehenskasse, die Hypotheken und Darlehen, der Erneuerungsfonds und die Rückstellungen (Solidaritätsfonds).

Einlagen in den Erneuerungsfonds

Gemäss der Weisung vom 20. Juni 2005 des kantonalen Steueramtes zur steuerlichen Behandlung von Rückstellung für Grossreparaturen (Erneuerungsfonds), darf jährlich eine Rückstellung von maximal 1 % der am Ende des Geschäftsjahres gültigen Gebäudeversicherungssumme der jeweiligen Liegenschaft gebildet werden. Der Rückstellungsbestand der jeweiligen Liegenschaft darf 15 % der Gebäudeversicherungssumme nicht übersteigen. Dem Erneuerungsfonds wurden insgesamt CHF 1'341'800.00 ordentliche und zusätzlich Einlagen zugewiesen.

Kommentar zur Jahresrechnung

Cash Flow

Der Cash Flow, also der Mittelzufluss aus der betrieblichen Tätigkeit der Baugenossenschaft GISA hat von CHF 1'721'577.38 auf CHF 1'987'968.15 zugenommen. Nach den Abschreibungen von CHF 6'900.00 auf dem Mobiliar und den Fahrzeugen sowie den Fondseinlagen von 1'874'605.00 ergibt dies einen Betriebsvorschlag von CHF 106'463.15. Die selbst erarbeiteten Mittel betragen in Prozenten des Umsatzes ausgedrückt 37.27% (Vorjahr 32.40%).

Mietzinseinnahmen

Die Nettomietzinseinnahmen betragen für das Berichtsjahr 2013 CHF 5'280'013.50 (Vorjahr CHF 5'255'291.50). Damit konnten die Mietzinseinnahmen leicht gesteigert werden (weniger Renovationsleerstände vor allem deutlich weniger Interne Wechsel).

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungskosten sind mit CHF 273'826.69 gegenüber dem Vorjahr CHF 253'148.37 um 20'678.32 leicht höher ausgefallen. Beim gesamthaft höheren Büro- und Verwaltungsaufwand sind beim „übrigen Verwaltungsaufwand“ die Kosten für die Website, die Zusatzkosten der Ferax Treuhand AG und beim Konto „Veranstaltungen“ das GISA Fest die Gründe für die höheren Kosten gegenüber dem Vorjahr.

Kapitalzinsen

Die Kapitalzinsen konnten gegenüber dem Vorjahr (CHF 1'051'059.11), dank den nach wie vor günstigen Zinsen auf dem Kapitalmarkt sowie den ordentlichen Amortisationen und den Neuabschlüssen von Hypotheken abermals um CHF 133'629.62 auf CHF 917'429.49 gesenkt werden.

Liegenschaftenaufwand

Der Liegenschaftenaufwand hat sich im Berichtsjahr nochmals um CHF 233'679.83 verringert (weniger Aufwand bei Wohnungswechseln).



Kommentar zur Jahresrechnung

Grösste Aufwendungen Unterhalt und Reparaturen

1. Etappe

Unterhalt allgemein:	Austrocknung div. Häuser	CHF 5'500.00
	GU für HZ-Abrechnung	CHF 20'000.00
	Rep. Treppen und Wege	CHF 12'000.00

Häuser:	Geräteersatz/Reparaturen	CHF 19'512.05
	Elektroarbeiten Auflage Behörde	CHF 19'530.20
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF 41'070.05
	Sanitärarbeiten	CHF 9'553.05

Waschküchen:	Gerätetausch/Reparaturen	CHF 10'364.00
---------------------	--------------------------	---------------

Kosten Umgebung:	Gartenunterhalt	CHF 14'029.35
-------------------------	-----------------	---------------

2. Etappe

Unterhalt allgemein:	GU für HZ-Abrechnung	CHF 2'000.00
-----------------------------	----------------------	--------------

Wohnungen:	Geräteersatz/Reparaturen	CHF 11'946.25
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF 35'066.70

Kosten Umgebung:	Gartenunterhalt	CHF 4'614.40
-------------------------	-----------------	--------------

3. Etappe

Unterhalt allgemein:	GU für HZ-Abrechnung	CHF 4'500.00
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF 14'022.95

4. Etappe

Häuser:	GU für HZ-Abrechnung	CHF 10'000.00
	Türen Garage/Atelier 51	CHF 11'978.85
	Dacharbeiten	CHF 4'911.95
	Leitungen spülen	CHF 4'269.65

Wohnungen:	Geräteaustausch/Reparaturen	CHF 12'625.80
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF 59'024.55

Kommentar zur Jahresrechnung

Grösste Aufwendungen Unterhalt und Reparaturen

4. Etappe

Waschküchen: Reparaturen/Geräteersatz CHF 14'374.60

Kosten Umgebung: Gartenunterhalt CHF 25'221.65

5. Etappe

Häuser: Dach/Fassade/Balkone CHF 43'091.35

Wohnungen: Geräteaustausch/Reparaturen CHF 28'729.15

Malerarbeiten/Bodenbeläge CHF 25'601.25

Geruchsemissionen WG Milenkovic CHF 9'234.30

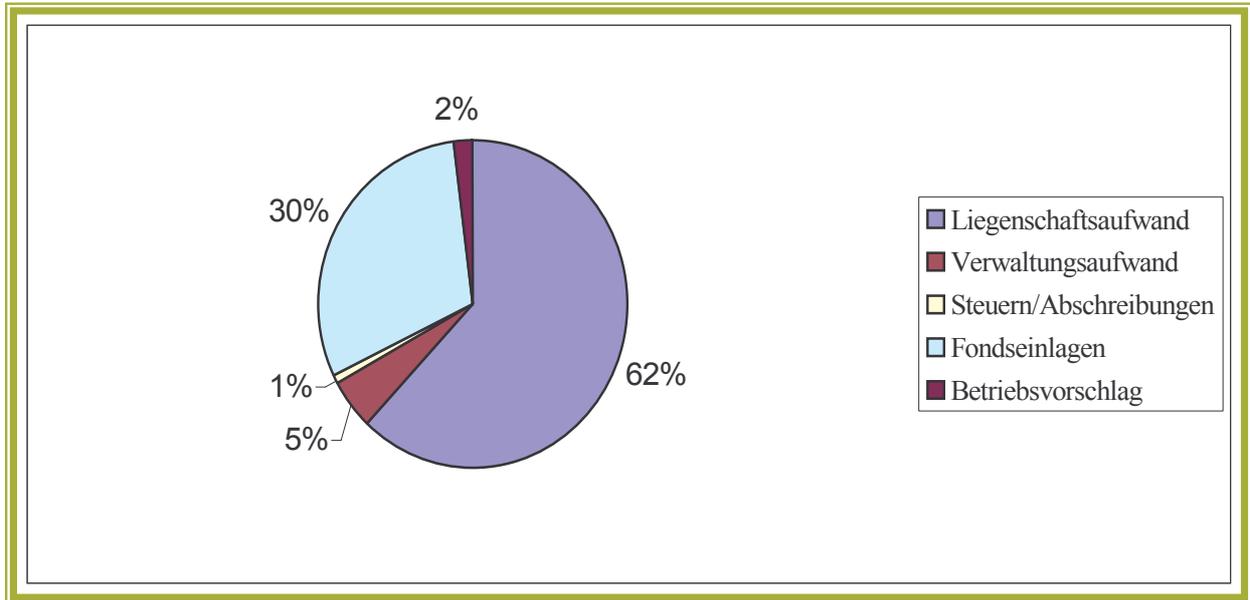
Waschküchen: Geräteersatz/Reparaturen CHF 17'510.90

Kosten Umgebung: Unterhalt Garten/Spielplatz CHF 28'817.80

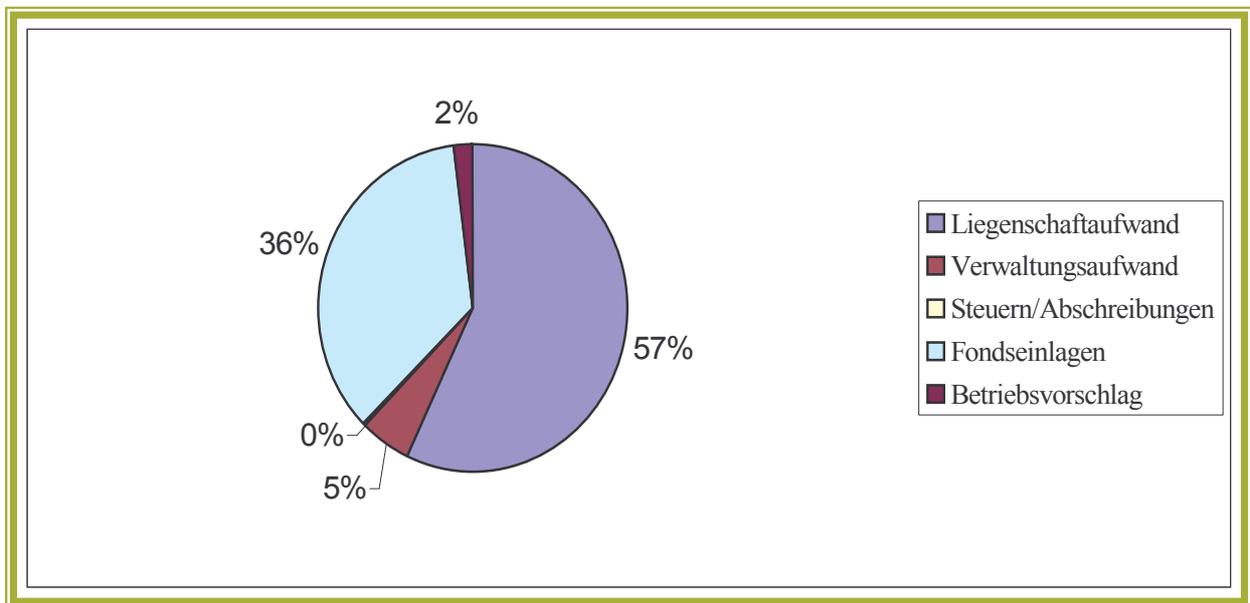


Mieterfranken

Mieterfranken 2012



Mieterfranken 2013



* Der Finanzaufwand ist neu im Liegenschaftenaufwand enthalten (neue Buchhaltungsdarstellung)

Fondsrechnung mit Abschreibungen

Fondsrechnung mit Abschreibungen 2013

Amortisationskonto Etappen 1-3		
1. Etappe, 8046 Zürich Bestand 1. Januar 2013	CHF	2'344'143.00
Einlage 2013	CHF	81'915.00
Bestand am 31. Dezember 2013	CHF	2'426'058.00
2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2013	CHF	795'665.00
Einlage 2013	CHF	27'305.00
Bestand am 31. Dezember 2013	CHF	822'970.00
3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2013	CHF	760'139.00
Einlage 2013	CHF	23'425.00
Bestand am 31. Dezember 2013	CHF	783'564.00
Total Amortisation/Wertberichtigung	CHF	4'032'592.00
Heimfallfonds (Etappe 4)		
4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2013	CHF	5'039'900.00
Einlage 2013	CHF	196'190.00
Bestand am 31. Dezember 2013	CHF	5'236'090.00
4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2013	CHF	1'098'340.00
Einlage 2013	CHF	47'470.00
Bestand am 31. Dezember 2013	CHF	1'145'810.00
Heimfallfonds (Etappe 5)		
5. Etappe, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2013	CHF	1'069'000.00
Einlage 2013	CHF	156'500.00
Bestand am 31. Dezember 2013	CHF	1'225'500.00
Total Heimfallfonds	CHF	7'607'400.00

Fondsrechnung mit Abschreibungen

Fondsrechnung mit Abschreibungen 2013

Erneuerungsfonds alle Etappen		
1. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2013	CHF	2'678'748.00
Einlage 2013	CHF	196'800.00
Bestand am 31. Dezember 2013	CHF	2'875'548.00
2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2013	CHF	906'664.00
Einlage 2013	CHF	66'200.00
Bestand am 31. Dezember 2013	CHF	972'864.00
3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2013	CHF	442'660.00
Einlage 2013	CHF	75'100.00
Bestand am 31. Dezember 2013	CHF	517'760.00
4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2013	CHF	3'610'392.00
Einlage 2013	CHF	259'300.00
Bestand am 31. Dezember 2013	CHF	3'869'692.00
4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2013	CHF	707'441.00
Einlage 2013	CHF	58'400.00
Bestand am 31. Dezember 2013	CHF	765'841.00
5. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2013	CHF	2'444'160.00
Einlage 2013	CHF	298'000.00
Zusätzliche Einlage 2013		
Sanierung Gebäudehülle	CHF	388'000.00
Bestand am 31. Dezember 2013	CHF	3'130'160.00
Total Erneuerungsfonds	CHF	12'131'865.00
Rückstellung Solidaritätsfonds		
Bestand am 1. Januar 2013	CHF	27'600.00
Einlage 2013	CHF	0.00
Bestand am 31. Dezember 2013	CHF	27'600.00
Betriebseinrichtungen und EDV		
Bestand am 1. Januar 2013	CHF	4'080.00
Abschreibung 2013	./. CHF	1'300.00
Bestand am 31. Dezember 2013	CHF	2'780.00

Fondsrechnung mit Abschreibungen

Fondsrechnung mit Abschreibungen 2013

Fahrzeuge		
Bestand am 1. Januar 2013	CHF	18'462.00
Kauf Auto Hauswarte	CHF	17'474.00
Bestand am 31. Dezember 2013	CHF	12'862.00

Gesetzliche Reserven		
Bestand am 1. Januar 2013	CHF	227'000.00
Zuweisung 2013	CHF	6'000.00
Bestand am 31. Dezember 2013	CHF	233'000.00



Liegenschaften und Mietobjekte

Liegenschaften und Mietobjekte 2013

Wohnungskategorie Zimmerzahl Übrige Objekte	1. + 2. Etappe * Bezug 1948/1949 Binderweg Binzmühlestr. Kügelillostr. Zelghalde	3. Etappe Bezug 1950 Greifenseestr. Kirchenacker- weg	4. Etappe A + B Bezug 1985/1987 Kirchenacker- weg (A) Tramstr. (B)	5. Etappe Bezug 2003 Wohnstadion Kirchacker 1 - 9	Total
GVZ-Wert	26'304'800.00	7'506'000.00	25'934'100.00	29'804'700.00	95'386'200.00
GVZ-Wert (Index 1025%)			5'836'600.00		
Nettoanlagewert	13'593'727.00	3'123'000.00	19'619'000.00	31'300'000.00	72'382'727.00
Nettoanlagewert			4'747'000.00		
Wohnungskategorien					
AWI	0	0	9	3	12
FWI / BWI	0	0	0	7	7
FWII/AWII	8	6	25	5	44
FT	84	24	60	77	245
Total	92	30	94	92	308
Zimmerzahl					
2-/2.5-Zimmer-Whg.	0	9	22	17	48
3-/3.5-Zimmer-Whg.	31	21	33	13	98
4-/4.5-Zimmer-Whg.	49	0	27	37	113
5-/5.5-Zimmer-Whg.	12	0	11	23	46
6-/6.5-Zimmer-Whg.	0	0	1	2	3
Total	92	30	94	92	308
Übrige Objekte					
Garagen/Parkplätze	16	0	88	62	166
Bastelräume	6	1	23	1	31
Ateliers/Gewerbe	1	0	6	2	9
Total	23	1	117	65	206

*Massgebender Anlagewert der Subventionsbehörde (Kanton Zürich) für Mietzinsberechnung 1. + 2. Etappe
CHF 14'562'600.00

Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten

Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten 2013

Gläubiger	Etappe	Zins 31.12. %	Bestand ursprünglich	Bestand am 01.01.2013 Fr.	Amortisation 2013 Fr.	Bestand am 31.12.2013 Fr.
UBS AG Fest bis 02.10.2013	1 + 2	0.57	5'600'000.00	2'860'000.00	80'000.00	2'780'000.00
UBS AG Fest bis 06.02.2013	1 + 2	0.57	3'130'000.00	2'800'000.00	40'000.00	2'760'000.00
UBS AG Fest bis 04.05.2015	3 + 4	2.20	7'900'000.00	2'650'000.00	50'000.00	2'600'000.00
UBS AG Fest bis 08.06.2016	4	2.77		3'680'000.00	0.00	3'680'000.00
UBS AG Fest bis 02.10.2013	4	0.57	6'500'000.00	2'130'000.00	40'000.00	2'090'000.00
UBS AG 2-Jahres-Portfolio	4	1.04		2'250'000.00	20'000.00	2'230'000.00
UBS AG Fest bis 07.10.2017	5	2.07	7'000'000.00	7'000'000.00	0.00	7'000'000.00
UBS AG Fest bis 02.02.2021	5	1.57	7'000'000.00	4'400'000.00	0.00	4'400'000.00
UBS AG Fest bis 02.02.2021	5	1.57	4'000'000.00	3'600'000.00	50'000.00	3'550'000.00
SVW Laufzeit 10 Jahre ab 12.2003	5	2.00	1'840'000.00	0.00	0.00	0.00
UBS AG Fest bis 08.06.2016	4 + 5	2.77	4'820'000.00	4'820'000.00	0.00	4'820'000.00
UBS AG Sanierung 4. Etappe	4	0.57	0.00	4'000'000.00	0.00	4'000'000.00
UBS AG Sanierung 4. Etappe	4	0.57	0.00	500'000.00	0.00	500'000.00
UBS AG Sanierung 4. Etappe	4	0.57	0.00	0.00	0.00	1'200'000.00
1. Rang				40'690'000.00	280'000.00	41'610'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	1.75	4'100'000.00	2'485'000.00	41'000.00	2'444'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	1.75	755'000.00	642'500.00	7'500.00	635'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	5	1.75	6'000'000.00	5'790'000.00	60'000.00	5'730'000.00
2. Rang				8'917'500.00	108'500.00	8'809'000.00
Stadt Zürich	1, 2 + 4	0	1'852'940.00	1'404'234.00	76'112.00	1'328'122.00
Kanton Zürich	1 + 2	2.00	382'400.00	3'441.00	3'441.00	0.00
Stadt Zürich	5	0	699'000.00	699'000.00	0.00	699'000.00
Kanton Zürich	5	0	528'000.00	528'000.00	0.00	528'000.00
Darlehen				2'634'675.00	79'553.00	2'555'122.00
Total Hypotheken / Darlehen				52'242'175.00	468'053.00	52'974'122.00

Hinterlegt bei der UBS AG als zusätzliche Kreditsicherheit:

1. + 2. Etappe	500'000.00
1. + 2. Etappe	500'000.00
1. + 2. Etappe	1'000'000.00



Baugenossenschaft GISA
Kirchackerweg 29
8050 Zürich
Telefon 044 312 71 70
Fax 044 312 07 64
info@bg-gisa.ch / www.bg-gisa.ch