



GISA

Baugenossenschaft



69. Geschäftsbericht und Rechnung 2016

Einladung zur 69. ordentlichen Generalversammlung

**am Freitag, den 23. Juni 2017
um 19.00 Uhr
im Holiday Inn, Zürich-Oerlikon**

Traktanden

1. Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der 68. ordentlichen Generalversammlung
3. Geschäftsbericht 2016
4. Bericht der Revisionsstelle, Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Wahlen
7. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2
8. Diverses

Inhalt

Titelseite	01
Einladung zur 69. ordentlichen Generalversammlung	02
Einladung zur 69. ordentlichen Generalversammlung	02
Traktanden	02
Inhalt	03
Organisation	04 - 11
Organe der Genossenschaft	04
Leitbild	05
Editorial	06 - 07
Berichte	08 - 18
Protokoll der 68. ordentlichen Generalversammlung	08 - 11
Bilder der letzten Jahre	12 - 16
Jahresbericht 2016	17 - 18
Mieterwechsel/Mitgliederbestand	19
Todesfälle	20
Finanzielle Berichterstattung	26 - 44
Bilanz	21
Erfolgsrechnung	22
Anhang zur Jahresrechnung	23 - 27
Verwendung des Bilanzgewinnes	28
Bericht der Revisionsstelle	29
Kommentar zur Jahresrechnung	30 - 33
Fondsrechnung und Abschreibungen	34 - 36
Liegenschaften und Mietobjekte	37
Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten	38
Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2	39 - 42
Impressum	
Redaktion: Hans-Peter Stalder	
Fotos: Daniela Santos	
Gestaltung: Hans-Peter Stalder	
Druck: Druckerei Mittner	

Organe der Genossenschaft

Ehrenpräsident

Kurt Möckli, Zelghalde 51, 8046 Zürich †

Vorstandsmitglieder

Hans-Peter Stalder, c/o BG GISA, Kirchackerweg 29, 8050 Zürich

Daniela Santos, Wohnstadion Kirchenacker 3, 8050 Zürich

Sandro Beccari, Mettlenstrasse 19c, 8193 Eglisau

Alfred Kölliker, Binzmühlestrasse 234, 8046 Zürich

Roger Angst, Kirchenackerweg 33, 8050 Zürich

Urs Leibundgut

Präsident

Vizepräsidentin

Aktuar

Vorstandsmitglied

Vorstandsmitglied

Delegierter Stadt Zürich

Verwaltung

Siona Lörtscher, Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich

Tel. 044 312 71 70, Fax 044 312 07 64, E-Mail info@bg-gisa.ch

Bürozeiten

Mittwoch und Donnerstag von 13.30 Uhr bis 17.00 Uhr,

Freitag von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Termine ohne Voranmeldung am 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;

Manuel Sutera, 079 327 98 77

Siedlungskommissionen

Siedlungskommission Affoltern und Oerlikon

Mitgliedschaften

Quartierverein Zürich-Oerlikon, Quartierverein Zürich-Affoltern

Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG), Hauseigentümergeverband (HEV)



Leitbild

Unsere Genossenschaft ist eine gemeinnützige, politisch, konfessionell und bezüglich Zivilstand und Nationalität neutrale Bau- und Siedlungsgenossenschaft. Sie bezweckt, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum anzubieten und das Eigentum jeder Spekulation dauernd zu entziehen.

Unsere Siedlungen sollen durch ein vielseitiges Wohnungsangebot eine angemessene Durchmischung aller Bevölkerungsgruppen ermöglichen sowie den wandelnden Ansprüchen der Lebenszyklen gerecht werden. Wohnobjekte sollen ausreichend belegt sein, unabhängig davon, ob es sich um subventionierte oder freitragende Wohnobjekte handelt. Die Vermietungspraxis ist transparent.

Unsere bestehenden und künftigen Bauten erhalten, erneuern und optimieren wir nach wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und gestalterischen Kriterien sowie unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Die Mietpreise für alle Objekte werden unter Berücksichtigung der Vorschriften (zwingend) entsprechender Subventionsgeber nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt.

Unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter sollen aktiv an der Gestaltung und Ausrichtung der genossenschaftlichen Tätigkeit mitwirken. Im Sinne einer allgemeinen Gleichberechtigung stehen mietvertraglich gebundenen Mieterinnen und Mietern der Beitritt zur Genossenschaft sowie die Ausübung eines damit verbundenen Stimmrechts zu, wobei höchstens zwei Stimmen pro Mieteinheit möglich sind.

Unser Vorstand und die Verwaltung pflegen eine offene und transparente Informations- und Genossenschaftspolitik und handeln flexibel, zukunftsgerichtet und im Interesse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Sie fördern Formen der Mitwirkung und Mitbestimmung sowie den Kontakt zu und unter den Bewohnern und Mietergruppen. Gemeinschaftliche Aktivitäten zu Gunsten des genossenschaftlichen Zusammenlebens werden unterstützt.

Unser Anliegen ist die Pflege und Förderung des genossenschaftlichen Gedankenguts durch Solidarität, gegenseitige Achtung und Toleranz gegenüber allen Mitbewohnerinnen und Mitbewohner. Wir wollen dem steten Wandel und den allgemeinen Veränderungen der Wert- und Lebensvorstellungen gegenüber offen sind und auch entsprechend handeln. Besonderen Wert messen wir einer hohen Kinderfreundlichkeit zu.



Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschaffer

Der Vorstand der Baugenossenschaft GISA freut sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht das Jahresergebnis für das 2016 zu präsentieren und lädt Sie zur

69. ordentlichen Generalversammlung im Holiday Inn in Zürich Oerlikon

ein.

Der Anlass findet am **Freitag, den 23. Juni 2017 um 19.00 Uhr** statt.

Wir freuen uns jetzt schon auf Ihren Besuch an der diesjährigen Generalversammlung.

Als Mitglied einer Baugenossenschaft haben Sie besondere Rechte und Möglichkeiten, die Sie als „normaler MieterInn“ nicht haben. So können Sie zum Beispiel die Zukunft der Baugenossenschaft GISA mitbestimmen. Gleichzeitig heisst es aber auch Verantwortung und Solidarität zu leben. Einerseits ist damit gemeint seinen Pflichten wie der Bezahlung der Miete (seiner eigenen Miete – Quersubventionen sind verboten), die Einhaltung der Reglemente (z.B. die Hausordnung etc.) sowie einem achtsamen und respektvollen Umgang miteinander nachzukommen. Andererseits bedeutet es aber auch, die für die Zukunft der Baugenossenschaft GISA notwendigen Entwicklungen, wie zum Beispiel Sanierungsprojekte zu unterstützen, selbst wenn Sie einmal nicht im Einklang zu den eigenen Interessen stehen. Damit die Baugenossenschaft GISA auch in Zukunft weiterbestehen und auch zukünftigen Generationen günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen kann. Dies sind keine leere Worthülsen.

Heute bewirtschaftet die Baugenossenschaft GISA einen Wohnungsbestand von 308 Wohnungen in den Quartieren Affoltern und Oerlikon. Ebenfalls sehr erfreulich ist die Tatsache, dass die Baugenossenschaft GISA heute finanziell sehr gut dasteht. Etwas, was viele andere Genossenschaften nicht von sich sagen können. Dies ist nicht zuletzt auch erfreulich für Sie und mich als Genossenschaffer.

Trotz all dieser grossartigen Erfolge dürfen wir uns aber nicht auf den Lorbeeren ausruhen. Die bestehenden Bauten unserer Genossenschaft müssen gepflegt und die gemeinnützigen und sozialen Ziele für neue Bauten auch in Zukunft angestrebt werden. Dies sind nach wie vor grosse Herausforderungen.

Das Ende eines Jahres bietet jeweils auch Gelegenheit innezuhalten und Vergangenes Revue passieren zu lassen. Viele Ereignisse sind in unseren Köpfen verankert und einige dieser Ereignisse und Momente werden als Erinnerung nur von kurzer Dauer sein, andere werden wiederum für immer in unserem Gedächtnis bleiben. Ein erweiterter Blick in die Vergangenheit zeigt uns zugleich, dass sich Geschichte und Geschichten wiederholen. Und die Welt sich dennoch weiterdreht.

Der beste Weg, die Zukunft vorauszusagen, ist sie zu gestalten!
(Alan Kay, USA, Informatiker)



Editorial

Traditiongemäss schliesse ich mein Vorwort mit dem Dank an meine Vorstandskollegen, an die Verwaltung, Hauswarte, an das Reinigungspersonal sowie an alle freiwilligen Helferinnen und Helfer, ab. Ohne all diese Personen könnte unsere Baugenossenschaft nicht funktionieren.

Für das uns entgegengebrachte Vertrauen danke ich Ihnen recht herzlich und ich freue mich auf einen weiterhin erfolgreichen, gemeinsamen Weg.

Baugenossenschaft GISA

Hans-Peter Stalder
Präsident

Protokoll der 68. ordentlichen Generalversammlung

Protokoll der 68. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 24. Juni 2016, Swissôtel, Zürich-Oerlikon

Dauer: 19.20 Uhr – 20.53 Uhr
Anwesend: 198 Personen
Stimmberechtigte: 155 Personen
Vorsitz: Hans-Peter Stalder
Protokoll: Daniela Santos, Sandro Beccari

Traktanden:

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der 67. ordentlichen Generalversammlung
3. Geschäftsbericht 2015
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 Vorstand der Baugenossenschaft GISA freut sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht das Jahresergebnis für das 2015 zu präsentieren. Der Vorsitzende Hans-Peter Stalder begrüsst alle anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 68. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA und heisst ebenfalls die Gäste

Herr Erich Bühler, Caretta und Weidmann Baumanagement AG
Herr Urs Schwab, Dachtler Partner AG
Herr Albert Burri, Ferax Treuhand AG
Thomas Lörtscher, Buchhaltung

herzlich willkommen.

Hans-Peter Stalder hält fest, dass die Einladungen zur Generalversammlung fristgerecht, d.h. mindestens 14 Tage vor der Versammlung an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter versandt bzw. verteilt worden sind (Art. 27 Abs. 3).

1. Wahl der Stimmenzählenden

Als Stimmenzähler stellen sich folgende Personen zur Verfügung:

1. **Selma Aayare**
2. **Manuela Koller**
3. **Natascha Stauffer**
4. **Ben Khalifa Atef**
5. **Angel Santos**

Die Stimmenzähler werden einstimmig und ohne Gegenstimme gewählt.

Protokoll der 68. ordentlichen Generalversammlung

2. Protokoll der 67. ordentlichen Generalversammlung (Seite 12 – 14)

Hans-Peter Stalder fragt die Anwesenden an, ob noch Anmerkungen zum Protokoll der 67. ordentlichen Generalversammlung bestehen. Da dies nicht der Fall ist, stellt er den Antrag diese zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis:

Dafür: 153

Gegenstimmen: 2

Enthaltungen: keine

Todesfälle 2015/6

Es sind folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter im vergangenen Jahr verstorben:

Nachname, Vorname	Adresse	Verstorben am
Binzegger, Emil	Wohnstadion Kirchenacker 8, 8050 Zürich	06.02.2015
Gujer, Anton	Kirchenackerweg 36, 8050 Zürich	01.04.2015
Wüst-Zimmermann, Ruth	Kirchenackerweg 37, 8050 Zürich	08.04.2015
Früh, Elisa	Kirchenackerweg 34, 8050 Zürich	01.09.2015
Keifer Lutz, Katherina	Kirchenackerweg 35, 8050 Zürich	26.01.2016
Rüfenacht, Elisabeth	Kirchenackerweg 23, 8050 Zürich	26.02.2016
Mauch, Hans	Kirchenackerweg 39, 8050 Zürich	22.03.2016
Gossweiler, Ida	Wohnstadion Kirchenacker 2, 8050 Zürich	31.03.2016
Burgat, Georges	Zelghalde 46, 8046 Zürich	19.04.2016

Der Vorstand spricht den Hinterbliebenen herzliches Beileid aus und bittet den Verstorbenen zu gedenken.

Zu diesem Zweck wird eine Schweigeminute abgehalten.

3. Geschäftsbericht (ab Seite 20 - 21)

Hans-Peter Stalder fragt die Genossenschafterinnen und Genossenschafter an, ob Fragen oder Unklarheiten zum vorliegenden Geschäftsbericht bestehen. Er bedankt sich bei allen Mitwirkenden, die bei der Erstellung des ausführlichen Geschäftsberichtes 2015 mitgeholfen bzw. einen Beitrag geleistet haben.

Abstimmungsergebnis:

Dafür: 144

Gegenstimmen: 11

Enthaltungen: keine

Protokoll der 68. ordentlichen Generalversammlung

4. Bericht der Revisionsstelle (Seite 34), Abnahme der Jahresrechnung (Seite 26 – 34) und Entlastung des Vorstandes, (Kommentar zur Jahresrechnung Seite 35 - 38)

Bericht der Revisionsstelle:

Der Vorsitzende verweist (Anwesend Herr Albert Burri, Ferax AG) auf den Bericht der Revisionsstelle im Geschäftsbericht 2015 und beantragt die Jahresrechnung 2015 zu genehmigen.

Abnahme der Jahresrechnung:

Abstimmungsresultat:

Dafür: 153

Gegenstimmen: 2

Enthaltungen: keine

Entlastung des Vorstandes

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

Abstimmungsresultat:

Dafür: 138

Gegenstimmen: 12

Enthaltungen: 5

5. Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses (Seite 20)

Der Jahresgewinn fällt mit CHF 99'838.40 (Vorjahr CHF 93'953.39) gegenüber dem Vorjahr leicht höher aus. Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 11'453.73 stehen der Generalversammlung somit insgesamt CHF 111'292.13 zur Verfügung.

Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2,0% oder CHF 83'609.40. CHF 5'000.00 werden den allgemeinen gesetzlichen Reserven zugewiesen.

Dem Antrag wird einstimmig ohne Gegenstimme zugestimmt.

6. Antrag gemäss Artikel 26 Abs. der Statuten (Seite 45)

- 6.1 Antrag von Herr Ömer Even:
Statutenänderung „Anträge auf Traktandierung“

Dafür: 88

Gegenstimmen: 45

Enthaltungen: 22

- 6.2 Antrag von Herr Ömer Even:
Leitbild Baugenossenschaft GISA

Dieser Antrag wurde von Ömer Even zurückgezogen.

Protokoll der 68. ordentlichen Generalversammlung

7. Diverses

- Diverse unangemeldete, unkoordinierte und ungebührliche Zwischenrufe.
- Von einer Genossenschafterin wird transparente und offene Kommunikationspolitik gefordert.
- Betreffend Vorplanungsphase 1. Etappe. Eine Sanierung als Option wird gewünscht.
- Zusätzlich wird ein detaillierter Zeitplan gewünscht. Hans-Peter Stalder informiert, dass ein Zeitplan erst bei Start des Projekts ausgearbeitet wird.
- Es wird die Frage gestellt, weshalb die GenossenschafterInnen nicht bereits im Vorfeld informiert worden seien betreffend Planung der 1. + 2. Etappe. Hans-Peter Stalder hält fest, dass die erste Information im Geschäftsbericht vorgesehen war.
- Es wird der Antrag gestellt die Seiten 17-19 im Geschäftsbericht zu streichen.
- Daniela Santos hält fest, dass es an der Zeit ist sich Gedanken über eine Sanierung der 1. + 2. Etappe zu machen. Die Häuser seien in die Jahre gekommen und längerfristig aus wirtschaftlichen, vermietungstechnischen und energetischen Gründen die Kosten in Zukunft nicht mehr tragbar seien (zu kostenintensiv, zu geringe Mietzinseinnahmen).
- Fredi Kölliker hält dagegen, dass eine Sanierung der Leitungen möglich ist.
- Es wird eine Anfrage gestellt, ob es wieder eine Warteliste für Parkplätze geben könnte.

- **Nächster GV Termin: 23. Juni 2017, 19:00 Uhr, im Hotel Holiday Inn**

Hans-Peter Stalder dankt nochmals allen für Ihre Mithilfe im vergangen Jahr und erklärt die Generalversammlung als geschlossen. (Uhrzeit: 20:53)

Vorsitzender	Protokoll
Hans-Peter Stalder	Sandro Beccari



Bilder der letzten Jahre



Bilder der letzten Jahre



Bilder der letzten Jahre



Bilder der letzten Jahre



Bilder der letzten Jahre



Jahresbericht 2016

Entwicklung unserer Genossenschaft

Am 31. Dezember 2016 zählte unsere Genossenschaft 377 Mitglieder. Zudem verfügen wir mit einem Anteilscheinkapital von Total CHF 4'269'400.00 über eine gute Eigenkapitalbasis. Im Vergleich mit andern Genossenschaften ist dies ein stabiler und guter Wert und bringt uns beste Bewertungen der kreditgebenden Banken. Somit können wir bei Refinanzierungen stets optimale Konditionen aushandeln und unsere Ertragskraft weiterhin stabil halten oder gar steigern. Dies ist ein wichtiger Faktor, wenn wir die eher rückläufigen Mietzinseinnahmen betrachten.

Finanzen

Wie gewohnt hat unser Leiter Finanzen in Zusammenarbeit mit Herrn Thomas Lörtscher und Herrn Albert Burri von der Ferax Treuhand AG einen ausführlichen, separaten Bericht und Kommentar zur Jahresrechnung erstellt. Dieser gibt detailliert Auskunft über die finanzielle Situation unserer Genossenschaft. Der Jahresgewinn fällt mit CHF 92'698.62 (Vorjahr CHF 99'838.40) gegenüber dem Vorjahr leicht tiefer aus. Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 22'682.73 stehen der Generalversammlung somit insgesamt CHF 115'381.35 zur Verfügung.

Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von CHF 84'234.95. CHF 5'000.00 werden den allgemeinen gesetzlichen Reserven zugewiesen.

Vorstand

An total elf Vorstandssitzungen und diversen Kommissionssitzungen hat der Vorstand an der Weiterentwicklung der Baugenossenschaft GISA gearbeitet sowie die Geschicke der Baugenossenschaft GISA bestimmt. Das gesamte Wirken aller Beteiligten war wie immer sehr loyal und stand auch immer im Interesse der Baugenossenschaft. Ganz herzlich bedanke ich mich bei allen Vorstandsmitgliedern und Mitarbeitenden für ihren grossen Einsatz und das freundschaftliche Einvernehmen. Ich hoffe sehr, dass wir auch mit dem neuen Team auf hohem Niveau weiterarbeiten dürfen und können.

Wahlen

Als Erstes bedanke ich mich recht herzlich für die jahrlange Zusammenarbeit mit Daniela Santos und Sandro Beccari sowie Alfred Kölliker. Auch wünsche ich Allen nur das Beste für Zukunft. Vor allem viel Gesundheit. Im Vorfeld der Wahlen haben sich diverse Personen, grösstenteils aus Affoltern, ohne den Vorstand in Kenntnis darüber zu setzen, selbst zu Kandidaten ernannt. Der Vorstand schlägt nun vor, dass sich die Genossenschaft auf zwei Kandidaten aus Affoltern und zwei Kandidaten aus Oerlikon einigt, damit eine saubere und faire Lösung innerhalb des Vorstandes gefunden werden kann. Darum empfiehlt der Vorstand die bisherigen Mitglieder Herr Roger Angst (Unterhalt und Betrieb) sowie Herr Hans-Peter Stalder (Präsident) zu wählen. Aus Oerlikon empfehlen wir Herr Olaf Schnabel als zweite Person zu wählen. Wir hoffen das sich die Bewerber aus Affoltern bereits im Vorfeld auf zwei Personen einigen können. Ebenso hoffen wir auf faire Wahlen. Die Kandidaten können Sie aus der von den Bewerbern selber verfassten Broschüre entnehmen. Als Revisionsstellen setzen wir voll und ganz auf die allzeit bewährte FERAX Treuhand AG und empfehlen sie zur Wiederwahl.

Schlussgedanken

Auch unsere Mieter haben wiederrum einen wesentlichen Beitrag zum erfolgreichen Jahr geleistet. Zu einem grossen Teil wurden die Mietzinse rechtzeitig überwiesen. Damit verfügt die Baugenossenschaft GISA über eine gute Liquidität und kann jederzeit auf Unvorhergesehenes

Jahresbericht 2016

reagieren. Ohne diese Liquidität wären wir in der Handlungsfreiheit stark eingeschränkt und wären nicht in der Lage, unsere Handwerker und Lieferanten rechtzeitig zu bezahlen.

Zu guter Letzt möchte ich mich aber auch wieder bei Ihnen, geschätzte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, bedanken. Durch Ihr grosses Vertrauen haben Sie es auch im Berichtsjahr ermöglicht, dass sich die Baugenossenschaft GISA weiterhin positiv entwickeln konnte. Weiterhin baue ich auf Ihre Treue und hoffe, dass Sie auch in Zukunft Freude an Ihrer Baugenossenschaft haben werden.

Hans-Peter Stalder
Präsident



Mieterwechsel/Mitgliederbestand

Mieterwechsel nach Etappen für das Jahr 2016

	<u>Externe Wechsel</u>	<u>Interne Wechsel</u>	<u>Total Wechsel</u>
1. Etappe Binderweg/Binzmühlestrasse/ Zelghalde/Kügeliloostrasse	4	1	5
2. Etappe Zelghalde	3	0	3
3. Etappe Kirchenackerweg/ Greifenseestrasse	4	2	6
4. Etappe Kirchenackerweg / Tramstrasse	3	1	4
5. Etappe Wohnstadion Kirchenacker	8	2	10
Total Wechsel alle Etappen:			
Total Wechsel 2016	22	6	28
Wechsel in allen Etappen Nebenträume, Garagen, Parkplätze, Motorradplätze und Gartenparzellen	27		27

Mitgliederbestand per 31.12.2016

313 (obligatorische Mitglieder)
64 (zusätzliche Mitglieder)

377 Total Mitglieder
===

Leerstände per 31.12.2016

1

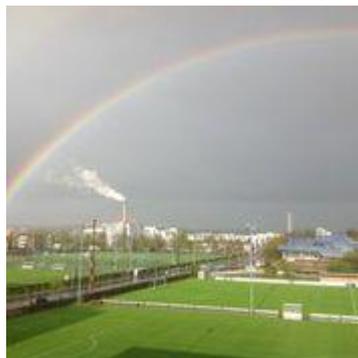
Todesfälle

Todesfälle 2016/2017

Es sind folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter im vergangenen Jahr verstorben:

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

Nachname, Vorname	Adresse	Verstorben am
Furrer Otto	Kirchenackerweg 35, 8050 Zürich	08.02.2017
Hinder Ludwig	Zelghalde 46, 8046 Zürich	29.07.2016
Keller Dolores	Zelghalde 44, 8046 Zürich	Mai 2017
Lustenberger Paul	Zelghalde 38, 8046 Zürich	01.11.2016
Mazzuri Guido	Wohnstadion Kirchenacker 2, 8050 Zürich	08.01.2017
Thomas Rolf	Kügelillostrasse 65, 8046 Zürich	06.07.2016
Wüst Siegrid	Kirchenackerweg 35, 8050 Zürich	02.04.2017
Hug	Wohnstadion Kirchenacker	12.06.2017



BILANZ

	Anm.	31.12.2016 CHF	31.12.2015 CHF
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		1'287'360.35	2'252'556.43
Forderungen aus Leistungen	2.1	9'947.55	10'492.65
Übrige kurzfristige Forderungen		2'250.00	501.18
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		60'033.00	86'998.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	149'284.05	154'980.80
Umlaufvermögen		1'508'874.95	2'505'529.06
Finanzanlagen		1'000.00	1'000.00
Mobile Sachanlagen		8'000.00	5'363.00
Immobilie Sachanlagen	2.3	69'234'320.00	69'867'125.00
Anlagevermögen		69'243'320.00	69'873'488.00
GESAMTVERMÖGEN		70'752'194.95	72'379'017.06
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.4	561'777.10	736'895.38
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	3'532'390.80	3'390'310.60
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		51'562.70	40'550.05
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen		22'726.00	23'483.00
Kurzfristiges Fremdkapital		4'168'456.60	4'191'239.03
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	47'700'000.00	50'266'212.90
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.7	1'576'592.00	1'647'908.00
Rückstellungen	2.8	12'673'365.00	11'677'065.00
Langfristiges Fremdkapital		61'949'957.00	63'591'185.90
Genossenschaftskapital	2.9	4'269'400.00	4'241'300.00
Gesetzliche Gewinnreserven		249'000.00	244'000.00
Bilanzgewinn	2.10	115'381.35	111'292.13
Eigenkapital		4'633'781.35	4'596'592.13
GESAMTKAPITAL		70'752'194.95	72'379'017.06

ERFOLGSRECHNUNG

	Anm.	2016 CHF	2015 CHF
Nettoerlös aus Leistungen (Mietzinsnettoerlös)		5'230'264.30	5'306'095.50
Zuschüsse		44'667.00	51'333.00
Übrige Erträge		3'950.00	3'250.00
Liegenschaftenertrag		5'278'881.30	5'360'678.50
Laufender Unterhalt	3.1	-1'818'380.75	-1'620'745.47
Einlage Erneuerungsfonds		-996'300.00	-996'300.00
Entnahme Erneuerungsfonds		0.00	2'770'000.00
Grossreparaturen / Erneuerungen		0.00	-2'770'000.00
Liegenschaftsverwaltung		-53'141.85	-64'800.00
Liegenschaftenertrag		-2'867'822.60	-2'681'845.47
Liegenschaftenergebnis		2'411'058.70	2'678'833.03
Verwaltungsaufwand	3.2	-253'188.07	-232'055.49
Betriebsaufwand		-253'188.07	-232'055.49
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)		2'157'870.63	2'446'777.54
Abschreibungen und Wertberichtigungen mobile Sachanlagen		-5'423.55	-3'500.00
Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen	3.3	-632'805.00	-942'805.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)		1'519'642.08	1'500'472.54
Finanzertrag		2.45	42.25
Finanzaufwand	3.4	-1'396'425.11	-1'351'000.24
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)		123'219.42	149'514.55
Steuern		-30'520.80	-49'676.15
Jahresgewinn		92'698.62	99'838.40

ANHANG DER JAHRESRECHNUNG

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

1.1 Übergreifende Grundsätze

Die Rechnungslegung erfordert vom Vorstand 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. Der Vorstand entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei unter Beachtung des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Die Buchführung erfolgt in der Landeswährung Schweizer Franken (CHF). Die Fremdwährungsbewertung per Ende Jahr erfolgt zum Stichtagskurs bzw. wird, wo gesetzlich verlangt, zu historischen Kursen belassen. So entstehende Kursgewinne und -verluste, sowie diejenigen Kurserfolge, die sich unterjährig aus Transaktionen in Fremdwährungen ergeben, werden erfolgswirksam erfasst.

1.2 Bewertungsgrundsätze

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich grundsätzlich an historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Bewertungsgrundlage. Es gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. In Bezug auf die wichtigsten Bilanzpositionen bedeutet dies Folgendes:

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände und Bankguthaben. Diese sind zu Nominalwerten bewertet.

Wertschriften

Wertschriften sind zu aktuellen Werten bewertet. Liegt kein aktueller Wert vor, so sind die Wertschriften höchstens zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertbeeinträchtigungen bewertet.

Forderungen

Forderungen werden zum Nominalwert eingesetzt. Ausfallgefährdete Debitoren werden einzelwertberichtigt.

Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich notwendiger Abschreibungen. Sämtliche Sachanlagen werden zur Erbringung von Leistungen genutzt. Die Abschreibungen erfolgen im Rahmen der betrieblichen und steuerlichen Möglichkeiten. Die Heimfallkonti (Heimfallfonds) werden nach dem Baurechtvertrag mit der Stadt Zürich geäuft und von den aktivierten Anschaffungskosten der immobilien Sachanlagen im Baurecht in Abzug gebracht.

Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert eingesetzt. Rückstellungen werden auf der Basis der wahrscheinlichen Mittelabflüsse bewertet und aufgrund der Neubeurteilung erhöht, beibehalten oder aufgelöst. Der Erneuerungsfonds wird nach dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften geäuft.

Steuern

Die Steuern auf dem laufenden Ergebnis werden unter den Rechnungsabgrenzungen berücksichtigt.

ANHANG DER JAHRESRECHNUNG

2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

	31.12.2016	31.12.2015
2.1 Forderungen aus Leistungen		
Mieter / Genossenschafter (Beteiligte)	9'947.55	10'492.65
Total	9'947.55	10'492.65
2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Dritte	597.35	7'348.45
Mieter / Genossenschafter (Beteiligte)	148'686.70	147'632.35
Total	149'284.05	154'980.80
2.3 Immobile Sachanlagen		
Eigene 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
Zwischentotal eigene Liegenschaften zu Anschaffungskosten	16'716'727.00	16'716'727.00
Amortisationskonti eigene Liegenschaften		
Bestand 01.01.	-4'297'882.00	-4'165'237.00
Einlagen	-132'645.00	-132'645.00
Zwischentotal Amortisationskonti eigene Liegenschaften	-4'430'527.00	-4'297'882.00
Total eigene Liegenschaften	12'286'200.00	12'418'845.00
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
Zwischentotal Liegenschaften im Baurecht zu Anschaffungskosten	55'666'000.00	55'666'000.00
Heimfallkonti Liegenschaften im Baurecht		
Bestand 01.01.	-8'407'720.00	-8'007'560.00
Einlagen	-400'160.00	-400'160.00
Zwischentotal Heimfallkonti Liegenschaften im Baurecht	-8'807'880.00	-8'407'720.00
Total Liegenschaften im Baurecht	46'858'120.00	47'258'280.00
Liegenschaften im Bau (Baukonti)		
Projekt Sanierung 4. Etappe	10'090'000.00	10'190'000.00
Total Liegenschaften im Bau	10'090'000.00	10'190'000.00
Total immobile Sachanlagen	69'234'320.00	69'867'125.00
Die Umlage des "Projekt Sanierung 4. Etappe" auf die Anlagekosten wurde noch nicht vorgenommen, da die Bauabrechnung seitens der Stadt Zürich zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses 2016 noch nicht genehmigt wurde.		
2.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Dritte	143'123.60	260'226.38
Erhaltene Anzahlungen von Mieter	418'653.50	476'669.00
Total	561'777.10	736'895.38

ANHANG DER JAHRESRECHNUNG

2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	31.12.2016	31.12.2015
sonstige Dritte	10'000.00	75'000.00
Darlehenskasse		
Bestand 01.01.	3'315'310.60	3'275'800.50
Einzahlungen	169'635.90	19'000.00
Rückzahlungen	-30'405.50	-44'923.60
Verzinsung 2.00 %	67'849.80	65'433.70
Bestand 31.12.	3'522'390.80	3'315'310.60
Total	3'532'390.80	3'390'310.60
2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	31.12.2016	31.12.2015
Finanzinstitute (Hypotheken)		
Bestand 01.01.	40'950'000.00	41'210'000.00
Amortisationen	-600'000.00	-260'000.00
Bestand 31.12.	40'350'000.00	40'950'000.00
Stadt und Kanton Zürich (Darlehen)		
Bestand 01.01.	9'316'212.90	8'700'500.00
Amortisationen	-1'966'212.90	-188'968.10
Umwandlung unverzinsliche in verzinsliche Darlehen	0.00	804'681.00
Bestand 31.12.	7'350'000.00	9'316'212.90
Total	47'700'000.00	50'266'212.90
2.7 Übrige langfristige Verbindlichkeiten	31.12.2016	31.12.2015
Stadt und Kanton Zürich (Darlehen)		
Bestand 01.01.	1'647'908.00	2'478'989.00
Amortisationen	-71'316.00	-26'400.00
Umwandlung unverzinsliche in verzinsliche Darlehen	0.00	-804'681.00
Bestand 31.12.	1'576'592.00	1'647'908.00
Total	1'576'592.00	1'647'908.00
2.8 Rückstellungen	31.12.2016	31.12.2015
Erneuerungsfonds		
Bestand 01.01.	11'649'465.00	13'423'165.00
Einlagen	996'300.00	996'300.00
Entnahmen	0.00	-2'770'000.00
Total Erneuerungsfonds	12'645'765.00	11'649'465.00
Rückstellung Solidaritätsfonds	27'600.00	27'600.00
Total	12'673'365.00	11'677'065.00
2.9 Genossenschaftskapital	31.12.2016	31.12.2015
Stand 01.01.	4'241'300.00	4'263'400.00
Einlagen	262'131.70	194'100.00
Rückzahlungen	-234'031.70	-216'200.00
Total	4'269'400.00	4'241'300.00
2.10 Bilanzgewinn	31.12.2016	31.12.2015
Gewinnvortrag	22'682.73	11'453.73
Jahresgewinn	92'698.62	99'838.40
Total	115'381.35	111'292.13

ANHANG DER JAHRESRECHNUNG

3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

	2016	2015
3.1 Laufender Unterhalt		
Unterhalt und Reparaturen	921'217.84	730'133.98
Hauswartung / Hauswartmaterial	487'084.29	431'588.62
Strom allgemein	40'133.92	44'715.77
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	170'729.80	185'640.90
Kehrichtabfuhr	43'904.55	55'245.00
TV- und Radiogebühren	101'639.45	104'565.65
Gebäudeversicherung	31'900.20	31'880.20
Sachversicherung	21'770.70	36'975.35
Total	1'818'380.75	1'620'745.47

	2016	2015
3.2 Verwaltungsaufwand		
Entschädigung Vorstand	85'000.00	85'000.00
Entschädigung Revisionsstelle	16'069.30	21'218.65
Beratungsaufwand	11'219.90	6'704.35
Unterhalt, Reparatur, Büroeinrichtung	565.70	360.84
Telefon, Fax, Porti, Internet	7'535.65	6'343.85
Büromaterial, Drucksachen	20'323.06	11'606.20
Generalversammlung	27'561.60	12'188.50
Beiträge und Spenden	9'333.00	9'899.15
GISA-Fest / Veranstaltungen	3'066.70	720.00
Übriger Verwaltungsaufwand	72'513.16	78'013.95
Total	253'188.07	232'055.49

	2016	2015
3.3 Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen		
Planmässige Abschreibungen	532'805.00	532'805.00
Sonderabschreibung Sanierung 4. Etappe	100'000.00	410'000.00
Total	632'805.00	942'805.00

Die Sonderabschreibung der Sanierung der 4. Etappe ergibt sich aus der Tatsache, dass der bilanzierte Projektaufwand gemäss Abschnitt 2.3 nicht vollumfänglich aktiviert und somit nicht vollständig auf die Anlagekosten angerechnet werden kann.

	2016	2015
3.4 Finanzaufwand		
Hypothekar- und Darlehenszinsen	991'269.46	1'030'172.87
Zinsen Darlehenskasse an Genossenschaftler	67'849.80	65'433.70
Baurechtszinsen	336'535.65	254'400.35
Übriger Finanzaufwand	770.20	993.32
Total	1'396'425.11	1'351'000.24

4 Anzahl Mitarbeiter

Die Anzahl der Vollzeitstellen hat im Jahresdurchschnitt die Schwelle von 250 nicht erreicht.

5 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

	31.12.2016	31.12.2015
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	69'234'320.00	69'867'125.00

ANHANG DER JAHRESRECHNUNG

6 Brandversicherungswerte der Liegenschaften

	31.12.2016	31.12.2015
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	29'395'100.00	29'395'100.00
LS 4. Etappe B, 8050 Zürich	6'615'100.00	6'615'100.00
LS 5. Etappe, 8050 Zürich	29'804'700.00	29'804'700.00
Total	99'625'700.00	99'625'700.00

7 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche eine Anpassung der vorliegenden Jahresrechnung zur Folge gehabt hätten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

8 Angaben über Entschädigungen an Baukommission

	2016	2015
Entschädigungen an Baukommission (auf Projekten aktiviert)	0.00	12'055.25

ANTRAG DES VORSTANDS ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Verfügbarer Bilanzgewinn	CHF 115'381.35
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-5'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	-84'234.95
Vortrag auf neue Rechnung	26'146.40

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

Zürich, 9. Mai 2017

Als Revisionsstelle haben wir die vorliegende Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft GISA für das am 31. Dezember 2016 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 doloser 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


Michael Eichenberger
Zugelassener
Revisor

Kommentar zur Jahresrechnung

Jahresgewinn

Der Jahresgewinn fällt mit CHF 92'698.62 (Vorjahr CHF 99'838.40) gegenüber dem Vorjahr leicht höher aus. Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 22'682.73 stehen der Generalversammlung somit insgesamt CHF 115'381.35 zur Verfügung. Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von CHF 84'234.95. CHF 5'000.00 werden den allgemeinen gesetzlichen Reserven zugewiesen.

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 1'508'874.95. Es hat somit um CHF 996'654.10 abgenommen. Dies ist vor allem auf die Abnahme der Flüssigen Mittel zurückzuführen. Es wurden vermehrt Rückzahlungen der langfristigen Verbindlichkeiten getätigt, was uns später bei den Kreditgebern zugutekommt.

Liegenschaften/Nicht abgerechnete Bauten

Die Abschreibungen auf den eigenen Liegenschaften von CHF 132'645.00 und die Zuweisung an den Heimfallfonds von CHF 400'160.00 erfolgten im gleichen Umfang wie im Vorjahr.

Die Umlage des „Projekt Sanierung 4. Etappe“ auf die Anlagekosten wurde noch nicht vorgenommen, da die Bauabrechnung seitens der Stadt Zürich zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses 2016 noch nicht genehmigt wurde.

Passiven

Im Gegensatz zum langfristigen Fremdkapital und zum Eigenkapital hat das kurzfristige Fremdkapital auf CHF 4'168'456.60 (Vorjahr CHF 4'191'239.03) abgenommen. Das langfristige Fremdkapital konnte im Berichtsjahr dank den zusätzlichen Rückzahlungen deutlich gesenkt werden.

Das Eigenkapital hat auf CHF 4'633'781.35 zugenommen.

Einlagen in den Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds wurde im Rahmen der gesetzlichen und steuerlichen Vorschriften geäuft. Dies gilt ebenfalls für die Einlagen in die Heimfallkonti sowie für die Amortisationskonti und Wertberichtigungen/Abschreibungen der immobilien Sachanlagen.



Kommentar zur Jahresrechnung

Cash Flow

Der Cash Flow, also der Mittelzufluss aus der betrieblichen Tätigkeit der Baugenossenschaft GISA hat von CHF 2'042'443 auf CHF 1'632'027 abgenommen. Nach den Abschreibungen von CHF 10'223 auf dem Mobiliar und den Fahrzeugen sowie den Fondseinlagen von 1'529'105 ergibt dies einen Betriebsvorschlag von CHF 92'699. Die selbst erarbeiteten Mittel betragen in Prozenten des Umsatzes ausgedrückt demnach stolze 30.92 %.

Mietzinseinnahmen

Im Berichtsjahr konnten gegenüber dem Vorjahr CHF 75'831.20 weniger generiert werden. Hauptgrund hierfür sind die Mietzinssenkungen der 1. und 2. Etappe per 1. April 2016 sowie die Senkung des Mietzinses per 1. September 2016 im Wohnstadion.

Verwaltungsaufwand

Der Büro- und Verwaltungsaufwand fällt gesamthaft leicht höher aus. Der Hauptgrund sind die zusätzlichen Kosten für die ausserordentliche Generalversammlung (Druck und Räumlichkeiten).

Finanzaufwand

Die Baurechtszinsen sind wieder höher, da ja letztes Jahr eine grosse Rückzahlung durch die Stadt Zürich erfolgte.

Liegenschaftenaufwand

Der gesamte Liegenschaftenaufwand ist gegenüber 2015 höher ausgefallen.



Kommentar zur Jahresrechnung

Grösste Aufwendungen Unterhalt und Reparaturen

1. Etappe

Unterhalt allgemein:	Elektr. Install. gem. Auflage	CHF 2'400.00
	Demontage Rutschbahnen	CHF 3'400.00
Häuser:	Sanierung Binzmühlestr. 284	CHF 25'090.00
	Sanierung Binderweg 18	CHF 55'900.00
	Sanierung Binzmühlestr. 238	CHF 12'900.00
	Geräteersatz/Reparaturen übrige Häuser	CHF 27'100.00
Waschküchen:	Gerätetausch/Reparaturen	CHF 6'200.00
Kosten Umgebung:	Gartenunterhalt	CHF 12'300.00

2. Etappe

Unterhalt allgemein:	Reparaturen Heizung	CHF 17'400.00
Wohnungen:	Geräteersatz/Reparaturen	CHF 12'700.00
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF 32'300.00
	Sanitärarbeiten	CHF 6'500.00
Kosten Umgebung:	Gartenunterhalt	CHF 5'900.00

3. Etappe

Unterhalt allgemein:	Leitungen spülen	CHF 8'300.00
	Kosten Sanierung Kanalisation	CHF 13'300.00
	Ersatz Beleuchtung Häuser	CHF 6'800.00
	Sanierung Sockel Haus Ki 36	CHF 9'200.00
	Reparaturen HZ	CHF 5'700.00
Wohnungen:	Geräteaustausch/Reparaturen	CHF 13'900.00
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF 50'100.00
	Rest neue Küche	CHF 12'400.00
Kosten Umgebung:	Gartenunterhalt	CHF 4'900.00
Waschküchen:	Gerätetausch/Reparaturen	CHF 2'500.00

Kommentar zur Jahresrechnung

Grösste Aufwendungen Unterhalt und Reparaturen

4. Etappe

Häuser:	Wartungsarbeiten Dächer	CHF 23'200.00
	Dilatationsdichtung Ki29	CHF 2'000.00
	Metallzaun	CHF 5'300.00
	Reparatur Heizung	CHF 7'600.00
Wohnungen:	Geräteaustausch/Reparaturen	CHF 53'000.00
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF 47'000.00
	Service Wintergärten	CHF 10'300.00
Waschküchen:	Geräteersatz/Reparaturen	CHF 9'100.00
Kosten Umgebung:	Gartenunterhalt	CHF 20'600.00

5. Etappe

Häuser:	Leitungen spülen	CHF 8'400.00
	Ausgaben für Sanierung	
	Fenster Innenhof	CHF 30'600.00
Wohnungen:	Geräteaustausch/Reparaturen	CHF 49'600.00
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF 41'600.00
	Bekämpfung Bettwanzen	CHF 9'300.00
Waschküchen:	Geräteersatz/Reparaturen	CHF 23'000.00
Kosten Umgebung:	Unterhalt Garten/Spielplatz	CHF 16'100.00



Fondsrechnung mit Abschreibungen

Fondsrechnung mit Abschreibungen 2016

Amortisationskonto Etappen 1-3		
1. Etappe, 8046 Zürich Bestand 1. Januar 2016	CHF	2'598'988.00
Einlage 2016	CHF	81'915.00
Bestand am 31. Dezember 2016	CHF	2'671'803.00
2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2016	CHF	877'580.00
Einlage 2016	CHF	27'305.00
Bestand am 31. Dezember 2016	CHF	904'885.00
3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2016	CHF	830'414.00
Einlage 2016	CHF	23'425.00
Bestand am 31. Dezember 2016	CHF	853'839.00
Total Amortisation/Wertberichtigung	CHF	4'430'527.00
Heimfallfonds (Etappe 4)		
4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2016	CHF	5'628'470.00
Einlage 2016	CHF	196'190.00
Bestand am 31. Dezember 2016	CHF	5'824'660.00
4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2016	CHF	1'240'750.00
Einlage 2016	CHF	47'470.00
Bestand am 31. Dezember 2016	CHF	1'288'220.00
Heimfallfonds (Etappe 5)		
5. Etappe, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2016	CHF	1'538'500.00
Einlage 2016	CHF	156'500.00
Bestand am 31. Dezember 2016	CHF	1'695'000.00
Total Heimfallfonds	CHF	8'807'880.00

Fondsrechnung mit Abschreibungen

Fondsrechnung mit Abschreibungen 2016

Erneuerungsfonds alle Etappen		
1. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2016	CHF	3'269'148.00
Einlage 2016	CHF	196'800.00
Bestand am 31. Dezember 2016	CHF	3'465'948.00
2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2016	CHF	1'105'264.00
Einlage 2016	CHF	66'200.00
Bestand am 31. Dezember 2016	CHF	1'171'464.00
3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2016	CHF	667'960.00
Einlage 2016	CHF	75'100.00
Bestand am 31. Dezember 2016	CHF	743'060.00
4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2016	CHF	4'752'692.00
Einlage 2016	CHF	294'000.00
Bestand am 31. Dezember 2016	CHF	5'046'692.00
4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2016	CHF	898'241.00
Einlage 2016	CHF	66'200.00
Bestand am 31. Dezember 2016	CHF	964'441.00
5. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2016	CHF	956'160.00
Einlage 2016	CHF	298'000.00
Bestand am 31. Dezember 2016	CHF	1'254'160.00
Total Erneuerungsfonds	CHF	12'645'765.00
Rückstellung Solidaritätsfonds		
Bestand am 1. Januar 2016	CHF	27'600.00
Einlage 2016	CHF	0.00
Bestand am 31. Dezember 2016	CHF	27'600.00
Betriebseinrichtungen und EDV		
Bestand am 1. Januar 2016	CHF	1.00
Kauf PC und Drucker	CHF	8'060.55
Abschreibung 2016	./ CHF	3'261.55
Bestand am 31. Dezember 2016	CHF	4'800.00

Fondsrechnung mit Abschreibungen

Fondsrechnung mit Abschreibungen 2016

Fahrzeuge		
Bestand am 1. Januar 2016	CHF	5'362.00
Abschreibung 2016	CHF	2'162.00
Bestand am 31. Dezember 2016	CHF	3'200.00

Gesetzliche Reserven		
Bestand am 1. Januar 2016	CHF	244'000.00
Zuweisung 2016	CHF	5'000.00
Bestand am 31. Dezember 2016	CHF	249'000.00



Liegenschaften und Mietobjekte

Liegenschaften und Mietobjekte per 31. Dezember 2016

Wohnungskategorie Zimmerzahl Übrige Objekte	1. + 2. Etappe * Bezug 1948/1949 Binderweg Binzmühlestr. Kügelilostr. 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	29'395'100.00	29'804'700.00	99'625'700.00
GVZ-Wert (Index 1025%)			6'615'100.00		
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	1	6	5	5	20
FT	91	24	80	77	269
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 per 31. Dezember 2016

Gläubiger	Etappe	Zins 31.12. %	Bestand ursprünglich	Bestand am 01.01.2016 CHF	Amortisation 2016 CHF	Bestand am 31.12.2016 CHF
UBS AG diverse Finanzierungs- Produkte: SWAP, Libor, Festhypotheken und feste Vorschüsse						
UBS AG Fest bis 4.10.2017/ 2.2.2021/8.9.2023/5.3.2024**	1 + 2	1.96*	11'600'000.00	9'800'000.00	400'000.00	9'400'000.00
UBS AG Fest bis 4.10.2017/ 2.2.2021/8.9.2023/5.3.2024**	3	1.96*	1'400'000.00	1'400'000.00	0.00	1'400'000.00
UBS AG Fest bis 4.10.2017/ 2.2.2021/8.9.2023/5.3.2024**	4A	1.96*	11'600'000.00	10'000'000.00	100'000.00	10'000'000.00
UBS AG Fest bis 4.10.2017/ 2.2.2021/8.9.2023/5.3.2024**	4B	1.96*	3'000'000.00	2'600'000.00	0	2'600'000.00
UBS AG Fest bis 4.10.2017/ 2.2.2021/8.9.2023/5.3.2024**	5	1.96*	20'000'000.00	17'150'000.00	100'000.00	17'150'000.00
1. Rang			47'600'000.00	40'950'000.00	600'000.00	40'350'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	1.25	4'100'000.00	2'362'000.00	662'000.00	1'700'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	1.25	755'000.00	620'000.00	520'000.00	100'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	5	1.25	6'000'000.00	5'610'000.00	60'000.00	5'550'000.00
2. Rang			10'855'000.00	8'592'000.00	1'242'000.00	7'350'000.00
Stadt Zürich	1, 2 + 4	0	1'852'940.00	473'708.00	44'916.00	428'792.00
Stadt Zürich gew. Darlehen 1.1.15	4	2.50		724'212.90	724'212.90	0.00
Stadt Zürich	5	0	699'000.00	699'000.00	0.00	699'000.00
Kanton Zürich	5	0	528'000.00	475'200.00	26'400.00	448'800.00
Darlehen			3'079'940.00	2'372'120.90	795'528.90	1'576'592.00
Total Hypotheken / Darlehen			61'534'940.00	51'914'120.90	2'637'528.90	49'276'592.00

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

* Durchschnitt aller Produkte
** Laufzeiten aller Produkte



Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2



wohnbauenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Baugenossenschaft GISA
Vorstand
Kirchenackerweg 29
8050 Zürich

22. August 2016 mb/eg

Telefon direkt: 044 360 26 59

martin.bachmann@wbg-schweiz.ch

Anträge auf Traktandierung

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne habe ich mir die anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 12. Juni 2016 beschlossene Statutenänderung angesehen. Danach lautet die Statutenbestimmung von Art. 26 Abs. 2 neu wie folgt:

"Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäfts gemäss Buchst. I) müssen spätestens 30 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils drei Monate zum Voraus bekannt zu geben."

Im Gegensatz dazu sehen die von Wohnbaugenossenschaften Schweiz herausgegebenen Musterstatuten vor, dass die Anträge auf Traktandierung spätestens 60 Tage vor dem Versammlungstag eingereicht werden müssen. Diese Frist ist begründet. Dem Vorstand muss Zeit eingeräumt werden, um sich mit dem Gegenstand vertraut zu machen, allenfalls externes Fachwissen beizuziehen und mit dem antragstellenden Mitglied in Kontakt zu treten. Erst dann kann sich der Vorstand vernünftigerweise eine Meinung bilden und eine Stellungnahme zuhanden der Generalversammlung ausarbeiten. Der Antrag mit seiner Begründung und die dazugehörige Stellungnahme des Vorstands werden mit der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung verschickt. Ausserdem wird das Begehren der antragsstellenden Person in die Traktandenliste aufgenommen. Diese ist ebenfalls Teil der Einladung. Damit bietet der Vorstand Gewähr dafür, dass zum einen über das betreffende Begehren gültig abgestimmt wird, zum anderen sich die Generalversammlung mit dem Antrag im Voraus in einer sachgerechten Art und Weise auseinandersetzen kann. Dementsprechend kann die Einladung zur ordentlichen Generalversammlung erst einige Zeit nach Ablauf des Termins für die Einreichung von Anträgen auf Traktandierung in Druck gehen. Die Erledigung dieses Druckauftrags beansprucht wiederum eine gewisse Zeit.

Alles in allem reichen zwei Wochen nicht aus, um die gestellten Anträge entgegenzunehmen und zu beurteilen sowie die Einladung zu erstellen. Es ist daher empfehlenswert, dass die Anträge auf Traktandierung 60 Tage vor dem Versammlungstag beim Vorstand einzugeben sind. Diese Frist stellt einen Mittelweg zwischen der bisherigen und der gegenwärtigen Statutenbestimmung von Art. 26 Abs. 2 dar. Dabei werden sowohl die Interessen der Generalversammlung als auch diejenigen des Vorstandes berücksichtigt. Insgesamt soll ein faires Abstimmungsverfahren sichergestellt sein.

Bucheggstrasse 109 | Postfach | CH-8042 Zürich | Telefon +41 (0)44 360 28 40 | Fax +41 (0)44 360 28 41
info@wbg-schweiz.ch | www.wbg-schweiz.ch | CHE-107.285.057 MWST

Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2



wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Hinzu kommt der Umstand, dass für Statutenänderungen das Zweidrittelmehr gemäss Art. 888 Abs. 2 OR und Art. 29 Abs. 5 der Statuten verlangt wird. Dieses Mehr wurde vorliegend (sehr) knapp nicht erreicht, womit die Gültigkeit der Abstimmung in Frage gestellt werden muss. Folglich muss die vorliegende Abstimmung sowieso wiederholt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass anlässlich der kommenden Generalversammlung über die beantragte Änderung von Art. 26 Abs. 2 der Statuten nochmals abgestimmt werden muss. Dabei ist – wie dargetan – ratsam, dass anstelle einer 30- eine 60-tägige Frist vorgesehen wird.

Abschliessend ist festzuhalten, dass im Hinblick auf die nächste ordentliche Generalversammlung bis 30 Tage vor dem Versammlungstermin gestellte Anträge auf Traktandierung zugelassen werden sollen.

Ich bitte um Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

MLaw Martin Bachmann
Rechtsanwalt

Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2

Antrag Statutenänderung

Generalversammlung / Beschlüsse und Wahlen

Artikel 29 Absatz 7

Bisher	Neu
Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.	Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist. Das Protokoll ist innert 60 Tage zu erstellen und muss für alle Genossenschaftler/innen einsehbar sein. Den Präsidenten der Siedlungskommissionen wird jeweils ein Exemplar zugestellt.

Aufgaben Vorstand

Artikel 31 Absatz 4

Bisher	Neu
	Bei Informationsveranstaltungen die der Vorstand durchführt, ist ein Protokoll zu erstellen. Das Protokoll ist innert 60 Tage zu erstellen und muss für alle Genossenschaftler/innen einsehbar sein. Den Präsidenten der Siedlungskommissionen wird jeweils ein Exemplar zugestellt.

Begründung:

- Um ein genaues Protokoll erstellen zu können, muss dies während der GV erstellt werden. Das bedeutet, dass nach einer GV das Protokoll grösstenteils bereits vorhanden sein sollte und hauptsächlich noch Arbeiten am Layout anfallen.
Dies gilt auch für Informationsveranstaltungen für die Genossenschaft, welche der Vorstand durchführt.
- Mehrkosten fallen keine an, da das fertige Protokoll als pdf-Datei an die Präsident/Innen der SiKo's verschickt werden, und auf der Homepage publiziert werden kann.

K. Gyga 18.03.2017

Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2

Kommentar :

Antrag 1: Statutenänderung "Anträge auf Traktandierung" Gemäss Schreiben von RA Martin Bachmann wbg Schweiz.

Der Vorstand empfiehlt seinen eigenen Antrag zur Annahme.

Antrag 2: "Statutenänderung von Herr Kurt Gyga "

Weil es keine gesetzlichen Vorschriften in Sachen Fristen für ein Protokoll gibt und Herr Gyga selber sagt, dass es sich um eine Aufgabe des Vorstandes handelt sollte der Antrag ersatzlos gestrichen werden. Ganz nebenbei erwähnt - das Protokoll sollten alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter erhalten und nicht die Präsidentinnen und Präsidenten der Siedlungskommissionen.





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