

Protokoll der 54. Generalversammlung der Baugenossenschaft Familia

Vom 10. Juni 2021, 19.00 Uhr - City Hotel, Brunnen

Traktanden

Begrüssung und Eröffnung

1. Wahl des Stimmzählers
2. Protokoll der 53. Generalversammlung 2020
3. Abnahme des Jahresberichtes des Präsidenten/Vorstandes
4. Abnahme der Jahresrechnung, der Bilanz und des Berichtes der Kontrollstelle
5. Beschluss über die Verwendung des Rechnungsergebnisses
6. Entlastung des Vorstandes
7. Wahlen
8. Ersatzwahlen
9. Verabschiedungen / Verdankungen
10. Budget
11. Abschluss Projekt Mettlen
12. Genossenschaftler: Neueintritte / Austritte
13. Anträge
14. Verschiedenes

Begrüssung

Um 19 Uhr begrüsst Präsident Markus Richner alle Anwesenden zur 54. Generalversammlung im City Hotel Brunnen. Dieses Jahr erfreulicherweise wieder im gewohnten Rahmen. Der Vorstand freut sich über das zahlreiche Erscheinen der Genossenschaftler.

Die GV im 2020 hat schriftlich stattgefunden. Allen Genossenschaftlern, welche abgestimmt haben, wurde ein Glace-Gutschein zugestellt.

Entschuldigt:

Lea und Remo Ehrler, Aldona Wind, Silvia Betschart, Elsbeth Cuba, Frau Margrit Warth, Ursi und Martin Aschwanden, Verband Wohnen Schweiz.

Anträge:

Es sind keine Anträge eingetroffen.

1. Wahl des Stimmzählers

Als Stimmzähler wird das langjährige Vorstandsmitglied, Mariann Schelbert, vorgeschlagen und einstimmig gewählt.

2. Protokoll der 53. Generalversammlung 2020

Das Protokoll der letzten Generalversammlung (schriftliche Restversammlung mit Präsident, Aktuarin und Revisor), einsehbar auf der Website von BG Familia, wird genehmigt und verdankt.

3. Abnahme des Jahresberichts des Präsidenten / Vorstandes

Ergänzungen zum Jahresbericht:

Der Eingangsbereich beim MFH Alte Kantonsstrasse 14a, ist fertiggestellt und der Velounterstand wird in den nächsten Wochen erstellt.

An der alten Kantonsstrasse 14a, hat Arnold Schuler (nicht Noldi Arnold) die Tätigkeit als Hauswart aufgenommen. Der Präsident entschuldigt sich für den Schreibfehler.

Dank:

- Vorstand
- Baukommission Mettlen
- Hauswart Alte Kantonsstrasse: Thomas + Mariann Schelbert / Arnold Schuler
- Hauswart Gätzlistrasse: Ghebregziabher Berham
- Hauswart Mettlenweg: Fam. Jukovic
- Beatrice Holdener – Arlewo (vormals Svito), für die langjährige Unterstützung. Der Vorstand wünscht der Genossenschafterin für die bevorstehende Pensionierung alles Gute.

Karl Büeler empfiehlt den Jahresbericht des Präsidenten anzunehmen und dankt ihm gleichzeitig für seine herausragende Arbeit in diesem Jahr.

Der Bericht wird mit einem Applaus angenommen und verdankt.

4. Abnahme der Jahresrechnung, der Bilanz und des Berichtes der Kontrollstelle

Die Jahresrechnung liegt für die Genossenschafter auf. Folgende Erläuterungen werden durch Markus Richner gemacht:

- Seite 1:
 - neues Konto = MFH Mettlenweg 3a
 - saldiertes Konto = Baukonto Mettlen
 - Wertschriften: bestehende Anteilscheine egw (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger) in Buchhaltung erstmals erfasst
 - Abbau Umlaufvermögen = Amortisationen Hypotheken
- Seite 2:
 - Mettlenweg 3a: Refinanzierung abgeschlossen, 3 Hypotheken / 1 Privatdarlehen
- Seite 3:
 - Anteilscheinkapital Zunahme CHF 13'500 > Eigenkapital
- Seite 4+5:

- Referenzzinssatzsenkung rund CHF 15'000.00 Ertragsreduktion Mietzinsen über alle 4 MFH pro Jahr
- Verwaltungshonorar NEU verteilt auf 4 Objekte
- Seite 6:
 - Leerstandsverluste Mettlenweg: zwei Mieter sind erst im Mai eingezogen
 - Büro- und Verwaltungskosten: Gutschrift Anteilscheine egw, CHF 5'000.00
 - Abschluss mit Gewinn
- Seite 8:
 - Beanspruchte Kredite: Hypotheken Mettlenweg

Ergänzende Bemerkungen zur Jahresrechnung 2020 des Revisors Philipp Inderbitzin:

Der Gewinn vor Abschreibungen und Rückstellungen hat CHF 299'070.65 (Vorjahr CHF 170'440.49) betragen. Zur steuerlichen Optimierung sind Abschreibungen von CHF 133'731.20 (Vorjahr CHF 52'500.00) getätigt und vorsorgliche Rückstellungen für Renovationen von CHF 61'900.00 (Vorjahr 25'500.00) gebildet worden, die schlussendlich zu einem ausgewiesenen Gewinn von CHF 103'439.45 (Vorjahr CHF 92'440.49) geführt haben. In das Bauprojekt Mettlenweg 3a, sind im Berichtsjahr weitere CHF 1'297'944.79 investiert worden, die zu Anlagekosten von gesamthaft CHF 3'780'181.20 geführt haben. Davon sind Abschreibungen von CHF 80'181.20 getätigt worden, die zu einem Bilanzwert von CHF 3'700'000 geführt haben.

Das langfristige Fremdkapital, bestehend aus Darlehen und Hypotheken, hat im Berichtsjahr um CHF 1'135'240.00 auf gesamthaft CHF 6'363'900.00 zugenommen. Der gesamte Zinsaufwand beträgt CHF 57'267.85 und entspricht einer durchschnittlichen Verzinsung von 0.90%, was dem hervorragenden Kreditmanagement von Markus Richner zu verdanken ist.

Mittelflussrechnung:

Der Mittelfluss hat rund CHF 1'447'810.00 betragen und ist aus dem Reingewinn von CHF 103'439.00, den Abschreibungen von CHF 133'731.00, der neu gebildeten Rückstellungen von CHF 61'900.00, der Zunahme der Darlehen und Hypotheken von CHF 1'135'240.00 und des Anteilscheinkapitals von CHF 13'500.00 entstanden und ist für den Neubau am Mettlenweg 3a von CHF 1'297'945.00, der Zunahme der Bankguthaben und Wertschriften von CHF 162'044.00, der Zunahme der kurzfristigen Forderungen von CHF 2'341.00, der Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten und transitorischen Passiven von CHF 15'435.00 und der Verzinsung der Anteilscheine von CHF 915.00 verwendet worden.

Markus Richner dankt Philipp Inderbitzin für seine Zusammenstellung und Ergänzungen. Die Jahresrechnung wird einstimmig angenommen.

5. Beschluss über die Verwendung des Rechnungsergebnisses

Die Anteilscheine werden zu 1% verzinst. Dieser Antrag wird einstimmig angenommen. In Zukunft werden diese jährlich ausbezahlt.

Die maximale Zeichnung liegt bei 10 Anteilscheinen pro Person.

6. Entlastung des Vorstandes

Mit der Genehmigung der Jahresrechnung wird die Verwaltung und die Rechnungsführung in allen Teilen entlastet.

7. Wahlen

Der Vorstand schlägt folgende Wahlen vor:

Hans-Ruedi Bürki	Präsident	1 Jahr (Turnusgerecht)
------------------	-----------	------------------------

Nach dem Tod von Walti Grab hat der Präsident neben seiner Aufgabe als Finanzchef auch die Aufgaben des Präsidenten übernommen. Unterdessen ist der Vorstand mit Fachpersonen ergänzt worden. Diese haben sich mit der Funktionsweise einer Baugenossenschaft vertraut gemacht. Nun ist ein guter Zeitpunkt, um die Aufgaben des Präsidenten in neue Hände zu geben.

Hans-Ruedi Bürki (Jahrgang 1956) ist an der GV 2019 in den Vorstand gewählt worden. Er hat in den vergangenen zwei Jahren die verschiedenen Aufgabenbereiche in der Baugenossenschaft Familia kennengelernt. Mit dem Start in die Pension Ende März 2021 ist er bereit, die Aufgaben des Präsidenten der BG Familia zu übernehmen. Sein Vater hatte schon als Präsident in der BG Familia gewirkt.

Hans-Ruedi Bürki ist Tiefbauzeichner, Bauleiter, Bauingenieur HTL und verfügt über ein Nachdiplomstudium in Unternehmensführung. Er arbeitete in Luzern, im Tief- und Strassenbau der ewp bucher dillier AG.

Hans-Ruedi Bürki wird als Präsident einstimmig gewählt.

Er dankt den Anwesenden für das Vertrauen.

Die folgenden Vorstandmitglieder werden einstimmig für 2 Jahre gewählt:

Markus Richner	Vorstandsmitglied	2 Jahre
Karl Büeler	Vorstandsmitglied	2 Jahre
Ariane Schuler	Vorstandsmitglied	2 Jahre
Ernst Stierli	Vorstandsmitglied	2 Jahre

Der Vorstand dankt der Versammlung für das geschenkte Vertrauen. Er ist nun gut aufgestellt und alle Chargen sind gedeckt.

Ebenso wird die Revisionsstelle einstimmig gewählt:

Prüfstelle	Inderbitzin Treuhand und Partner	1 Jahr
------------	----------------------------------	--------

Markus Richner bedankt sich bei Philipp Inderbitzin für die langjährige und gute Zusammenarbeit.

8. Ersatzwahlen

Erich Bucher (Beisitzer), Mariann Schelbert (vormals Aktuarin) und Marcel Kieliger (Beisitzer) müssen ersetzt werden:

Es werden folgende Kandidaten vorgeschlagen:

Sibylle Schmid	Vorstandsmitglied	1 Jahr
Gion Tomaschett	Vorstandsmitglied	1 Jahr

Sibylle Schmid ist Genossenschafterin, Familienfrau, Mutter von zwei Kinder und lebt zusammen mit ihrem Mann, Stefan Grab, in der Grossmatt in Brunnen.

Sie arbeitet 60% beim Bund in Bern im Bereich Personal-Controlling. Wir schätzen sehr, dass sie sich als engagierte Mutter und berufstätige Frau, Zeit nimmt, für die Arbeit im Vorstand der BG Familia.

Die Wahl von Sibylle Schmid wird einstimmig angenommen. Markus Richner bedankt sich und freut sich auf die gemeinsame Zusammenarbeit.

Gion Tomaschett ist Genossenschafter, ebenfalls wohnhaft in der Grossmatt in Brunnen. Er arbeitet beim Kanton im Verwaltungsgericht und ist bereit den Vorstand mit seinen Fähigkeiten zu erweitern.

Die Wahl von Gion Tomaschett wird einstimmig angenommen.

Gion Tomaschett bedankt sich für die Wahl und das Vertrauen. Ebenfalls bedankt sich Hans-Ruedi Bürki für die Bereitschaft von Gion Tomaschett.

Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

Präsident:	Hans-Ruedi Bürki
Verwalter:	Karl Büeler
Aktuarin:	Ariane Schuler
Vorstandsmitglied:	Markus Richner
Vorstandsmitglied:	Ernst Stierli
Vorstandsmitglied:	Sibylle Schmid
Vorstandsmitglied:	Gion Tomaschett

Prüfstelle: Inderbitzin Treuhand und Partner

9. Verabschiedungen & Verdankungen

Mariann Schelbert, Aktuarin

Mariann ist mit ihrem Mann im Jahr 2004 an die alte Kantonsstrasse 14a gezogen und wurde Genossenschafterin.

Im darauffolgenden Jahr kam sie auf Anfrage von Christian Ballat, dazumal Verwalter und Bekannter ihres Mannes Thomas Schelbert, als Beisitzerin unter Präsident Walti Grab, in den Vorstand der BG Familia.

Aufgrund der Krankheit von Christian Ballat hat Mariann im Jahre 2006 sein Amt als Verwalter*In übernommen. Sie war fast 10 Jahre lang Verwalterin, bis Erich Bucher, welcher im Jahr 2015 pensioniert wurde, die Verwaltung übernommen hat. Es war eine geeignete Rochade, denn Mariann konnte direkt von Erich das Aktuaren-Amt übernehmen.

Durch die Ausführung der verschiedenen Ämter bekam Mariann Einblicke in die vielfältigen Aufgaben einer Baugenossenschaft, sie konnte zahlreiche Erfahrungen sammeln und sich weiterentwickeln.

Ein paar Meilensteine:

-Viele interessante Sitzungen mit Walti als Präsident, Erich Bucher (Verwalter / Aktuar) und Noldi Schuler (Beisitzer)- unter anderem noch im Büro der alten Kantonsstrasse 14.

-Durch Tätigkeit als Verwalterin war sie nahe am Geschehen und hat viele Kenntnisse auch im handwerklichen Bereich gewinnen können. Sie hat gelernt sich in dieser Männerdomäne durchzusetzen, was nicht immer einfach war.

Unter anderem konnten auch viele Projekte umgesetzt werden:

- Balkonverbreiterung Gätzli
- Neue Fenster alte Kantonsstrasse 14
- Agro-Anschluss alte Kantonsstr. 14 & 14a
- Photovoltaik -Anlage Gätzli

- Viele Begehungen der versch. Liegenschaften
- Projekt Mettlen, von der Idee bis zur Umsetzung

Mit der Aufstockung ihres Arbeitspensums im Jahr 2019, kam für Mariann der Wunsch nach einer Veränderung und sie hat im April 2020 ihren Rücktritt als Aktuarin gegeben.

Ariane Schuler bedankt sich im Namen des Vorstandes bei Mariann Schelbert für ihr Herzblut und langjähriges Engagement für die BG Familia und wünscht ihr für die Zukunft alles Gute.

Erich Bucher, Beisitzer

Um das Wirken von Erich zu erfassen musste Markus Richner mehr als 30 Jahre in den Protokollen und Präsidentenberichten zurückgehen.

1983 wurde er erstmals fündig; Erich Bucher bewirbt sich mit seiner Familie für eine Wohnung an der Gätzlistrasse. 1984 startet Erich seine Laufbahn im Vorstand der BG Familia. 1990 übernimmt er die Aufgabe als Aktuar von Anton Warth.

Erstmals seit Gründung der Baugenossenschaft im Jahr 1967, war eine Erweiterung in Sicht. Die BG kann die Liegenschaft von Franz Odermatt an der alten Kantonsstrasse 14, kaufen.

Sanierung Gätzlistrasse:

- 1978 Flachdach > Walmdach
- 1990 Erneuerung Badezimmer
- 1994 Neue Küchen
- 2000 neue Holz-Metall Fenster
- 2008 Fassadenisolation / Vergrößerung der Terrassen

An der GV im Jahre 2015 übernimmt Erich von Mariann Schelbert die Aufgabe als Verwalter und gibt nach 25 Jahren sein Amt als Aktuar ab.

2017 kommt er in die Baukommission für das Projekt Mettlen. Bei den gemeinsamen Aufgaben in der Baukommission und im Vorstand hat Erich viele Geschichten aus seiner Verwaltungstätigkeit erzählt. Er hat als Vermittler und Sozialarbeiter viel Geduld und Einfühlungsvermögen für die Mieter aufgewendet. 2019 übergibt Erich die Aufgabe als Verwalter an Kari Büeler.

2021, nach 37 Jahren, verlässt Erich den Vorstand. Wir danken Erich für seinen langjährigen und unermüdlichen Einsatz für die BG Familia.

Marcel Kieliger, Beisitzer

Marcel ist an der GV im Jahre 2015 in den Vorstand gewählt worden. Er war Mieter im Gätzli und somit auch Bindeglied zum Vorstand. Er ist an der heutigen GV leider abwesend.

Aufgrund dessen, dass er Wohneigentum im Ried erwerben konnte, wo er zusammen mit seiner Familie nun lebt, ist ihm der Einsatz für die BG Familie nicht mehr möglich.

Hans-Ruedi Bürki dankt Marcel Kieliger für seinen Einsatz für die BG Familia.

Markus Richner, Präsident

Hans-Ruedi Bürki dankt Markus Richner herzlich für seine hervorragende Arbeit als Präsident der BG Familia. Er hat das Amt nach Walti Grab's Tod im 2018 übernommen.

Er ist verantwortlich für eine gute Basis im Vorstand, er ist sozial engagiert und glaubwürdig.

Markus, welcher neben dem Präsidentenamte auch noch jenes der Finanzen innehat, macht sehr vieles erstklassig. Er ist auch verantwortlich für das Aushängeschild der BG Familia, den schönen Naturgarten am Mettlenweg 3a. Die Arbeit geht nicht aus, die Übergabe des Präsidentenamtes an Hans-Ruedi Bürki soll bei einem guten Abendessen zusammen mit seiner Frau Ruth vonstattengehen. Nun kann sich Markus Richner wieder fokussiert um die Finanzen der Baugenossenschaft kümmern.

10. Budget

Eine Übersicht des Budgets 2021 wird den Anwesenden ausgeteilt.

Markus Richner geht auf folgende Punkte ein und erläutert diese:

- Mietzinseinnahmen Mettlenweg – Neu Einnahmen von 12 Monaten
- Gebäudeunterhalt Gätzlistrasse: Wohnung sanieren / Neues Elektrotabelleu
- Gebäudeunterhalt Alte Kantonsstrasse 14a: Sanierung Gebäudezugang
- Gebäudeunterhalt Mettlenweg 3a: Sanierung Abwasserleitung (Pendenz aus Bauphase), Spielhaus + Wandtafel, Fertigstellung Zufahrtsstrasse
- Verwaltungshonorar tiefer – keine Baukommission mehr aktiv
- Amortisationen: CHF 200'000.00 bereits getätigt

Das Budget wird einstimmig angenommen.

11. Abschluss Projekt Mettlen

Schlussbericht von Erich Stierli (Bauwesen)

Die BG Familia hat einen weiteren Meilenstein mit dem Neubau des MFH Mettlen im Immobilienwesen gesetzt. Der erste Meilenstein war das MFH an der Gätzlistrasse. Der zweite Meilenstein die Häuser an der alten Kantonsstrasse.

Durch den Baurechtsvertrag mit der Gemeinde Ingenbohl wurde der Weg frei gegeben für das MFH am Mettlenweg 3a.

Das Projekt mit 8 Wohnungen, welche sofort vermietet werden konnten, wurde ein voller Erfolg. Die Finanzen und Kosten sprechen dafür. Es wurde mit einem Kostenvoranschlag von Fr. 4'540'000.00 inkl. Landanteil im Wert von Fr. 515'000.00 gestartet. Mit der Bauabrechnung von Fr. 4'340'000.00 wurden die Reserven nicht gebraucht, sondern konnten während der Bauzeit von 100'000.00 auf 200'000.00 erhöht werden. Zurzeit sind noch kleinere Ergänzungsarbeiten sowie die zweijährigen Garantearbeiten zu bearbeiten.

Die Baukommission wird sich an der letzten Kommissionssitzung vom 18. Juli 2021 auflösen und ein Rückblick auf den vergangenen Weg halten. Diese Erkenntnisse sollen für zukünftige Projekte mitgenommen werden.

12. Genossenschafter: Neueintritte / Austritte

Ariane Schuler teilt mit, dass das Jahresziel von 100 Genossenschafter im 2020 noch nicht erreicht werden konnte. Die BG Familia ist jedoch auf einen guten Weg. Im 2020 konnte die BG Familia auch Mitglieder aus anderen Kantonsteilen gewinnen.

Wie bereits im Jahresbericht des Präsidenten erwähnt, konnten im 2020 über 12 neue Genossenschafter gewonnen werden:

Neueintritte:

Herr und Frau Remo & Lea Ehrler, Brunnen

Herr und Frau Vincenzo & Janine Gallicchio, Brunnen

Herr und Frau Paul Grab & Sara Schuler, Brunnen

Herr und Frau Stefan Grab & Sibylle Schmid, Brunnen
Herr Peter Grab, Brunnen
Herr Christoph Stierli, Schwyz
Herr und Frau Hans-Urs und Claudia Lütolf, Rickenbach
Herr Hubert Jauch, Giswil (OW)
Herr Thomas Richner, Zürich (ZH)

Stand heute verfügt die BG Familia über 86 Genossenschaftsmitglieder, wobei wir bereits drei weitere Anmeldungen für 2021 bekannt geben können.

Austritte:

Herr und Frau Marcel & Jessica Kieliger

Wir möchten den Kreis der Genosschafter erweitern und laden alle Personen, welche die Idee des preisgünstigen Wohnungsbaus unterstützen, Anteilscheine zu zeichnen.

13. Anträge

Es sind keine Anträge eingegangen.

14. Verschiedenes

Verzinsung Anteilscheine:

In Zukunft werden die Zinse für die Anteilscheine jährlich ausbezahlt. Auf eine Anzeige wird verzichtet. Falls diese trotzdem benötigt wird, kann man sich bei der BG Familia melden.

Einführung in die Umgebung MFH Mettlenweg 3a:

Am 26. Juni 2021 findet eine Begehung des Gartens mit dem Gartenplaner, Pirmin Rohrer, von der Firma NatUrban statt. Interessierte sind willkommen.

Im Anschluss an die Versammlung wird eine kalte Platte für alle offeriert.

Ende der Generalversammlung: 20.15 Uhr.

Für das Protokoll,

Brunnen, 03.07.2021

Die Aktuarin
Ariane Schuler

