

## Protokoll der 55. Generalversammlung der Baugenossenschaft Familia

Vom 28. April 2022, 19.00 Uhr - City Hotel, Brunnen

### Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl des Stimmzählers
3. Protokoll der 54. Generalversammlung 2021
4. Abnahme des Jahresberichtes des Präsidenten/Vorstandes
5. Abnahme der Jahresrechnung, der Bilanz und des Berichtes der Kontrollstelle
6. Beschluss über die Verwendung des Rechnungsergebnisses
7. Entlastung des Vorstandes
8. Wahlen
9. Budget
10. Genossenschaftler: Neueintritte / Austritte
11. Anträge
12. Verschiedenes

### 1. Begrüssung

Um 19 Uhr begrüsst Präsident Hans-Ruedi Bürki alle anwesenden Personen zur 55. Generalversammlung im City Hotel Brunnen. Es ist erfreulich, dass die diesjährige GV wieder im gewohnten Rahmen, ohne Corona-Massnahmen stattfinden kann.

Der Vorstand freut sich über die Teilnahme von 20 Genossenschaftler\*Innen.

Entschuldigt:

Verbände und Genossenschaften:

- Adrian Achermann, Geschäftsführer Wohnen Schweiz
- Vorstand, Wohnbaugenossenschaft St. Martin, Schwyz

Genossenschaftler:

- Konrad Annen-Schuler
- Werner & Esther Kamer
- Lea & Remo Ehrler
- Marlis Walker
- Romy & Paul Lalli
- Margrit Warth
- Petra Epp-Büeler
- Mariann Schelbert
- Erich & Irene Bucher
- Trudi & Elsbeth Emmenegger

- Aldona Wind
- Ruth Richner
- Stefan Grab
- Hans-Urs & Claudia Lütolf
- Paul Grab
- Peter Grab

Anträge:

Es sind keine Anträge eingegangen.

## **2. Wahl des Stimmenzählers**

Als Stimmenzähler wird Peter Müller, vorgeschlagen und einstimmig gewählt.

## **3. Protokoll der 54. Generalversammlung 2021**

Das Protokoll der letzten Generalversammlung, einsehbar auf der Website von BG Familia, wird genehmigt und verdankt.

## **4. Abnahme des Jahresberichts des Präsidenten / Vorstandes**

Hans-Ruedi Bürki präsentiert den Jahresbericht. Dieser liegt für alle Genossenschafter auf.

Ergänzungen:

Der Präsident dankt allen Vorstandsmitglieder für ihren Einsatz im vergangenen Jahr.

Markus Richner empfiehlt den Jahresbericht des Präsidenten anzunehmen.

Der Bericht wird mit einem Applaus angenommen und verdankt.

## **5. Abnahme der Jahresrechnung, der Bilanz und des Berichtes der Kontrollstelle**

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

### **Aktiven**

Umlaufvermögen: Es wurden Amortisationen von rund CHF 400'000.00 getätigt. (Senkung der Passivzinsen)

Anlagevermögen: Der Buchwert aller Liegenschaften der BG Familia beträgt CHF 7'147'000.00.

### **Passiven**

Darlehen Emmissionszentrale: Fixe Hypothek, Laufzeit 18-25 Jahre (Geldgeber für Baugenossenschaften – Bund gibt Bürgschaft)

Darlehenstypen: Privatdarlehen, Fond de Roulements FdR, BBVM, SZKB.

Die Info über den Jahresabschluss der BG Familia geht an alle ihre Geldgeber.

## **Rückstellungen**

Boilerentkalkung für die alte Kantonsstrasse 14 & 14a

Alle anderen Liegenschaften bereiten das Warmwasser mit Agro Energie auf.

## **Erneuerungsfonds**

In diesen Fonds wird für grössere Reparaturen einbezahlt.

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds können bei den Steuern in Abzug gebracht werden.

Das Anteilscheinkapital hat sich aufgrund neuer Genossenschafter auf CHF 94'000.00 erhöht.

## **Erfolgsrechnung:**

Aufgrund von besseren Zinskonditionen und Amortisationen konnten bei allen Liegenschaften die Passivzinsen gedenkt werden.

## **Alte Kantonsstrasse 14 & 14a**

Bei der Liegenschaft 14a war ein Leerstandverlust zu verzeichnen.

Die Unterhaltskosten und Erneuerungen haben sich durch die Sanierung einer Wohnung nur wenig erhöht.

## **Gätzlistrasse 16**

Auch die Gätzlistrasse 16 hatte einen Leerstandverlust zu verzeichnen. (Sanierung während zwei Monaten)

Die Kontrolle der Elektroinstallationen (alle 20 Jahre) hat ergeben, dass ein neues Elektrotabelleau installiert werden muss. Dies hat zu einer Erhöhung der Unterhaltskosten und Erneuerungen geführt.

## **Mettlenweg 3a**

Die Mieteinnahmen belaufen sich neu auf CHF 187'000.00, nun für das ganze Jahr. (Einzug April 2020)

Die aufwändigen Arbeiten der Abwasserkanalleitung des Nachbarn, welche unter dem Grundstück verläuft, hat zu einer Erhöhung der Unterhaltskosten und Erneuerungen geführt.

Zukünftige Aufwände:

Sanierung Balkonböden

Zufahrtsstrasse (Fertigstellung / Gemeinde: Einigung mit Nachbar)

## **Übriger Liegenschaftsaufwand- und Ertrag:**

Die Büro- und Verwaltungskosten sind nun für alle Liegenschaften zusammengenommen und haben sich leicht erhöht.

Die BG Familia kann einen Jahresgewinn von CHF 54'748.33 ausweisen.

Die Brandversicherungswerte der Sachanlagen aller Liegenschaften ergeben einen Wert von rund CHF 10 Mio.

Markus Richner bedankt sich für die Aufmerksamkeit. Es sind keine Fragen und die Jahresrechnung wird einstimmig angenommen.

## **Ergänzende Bemerkungen zur Jahresrechnung 2021 des Revisors Philipp Inderbitzin:**

Der Gewinn vor Abschreibungen und Rückstellungen hat CHF 236'248.33 (Vorjahr CHF 299'070.65) betragen – das sind CHF 62'822.32 weniger als im Vorjahr. Zur steuerlichen Optimierung sind Abschreibungen von CHF 131'000.00 (Vorjahr CHF 133'731.20) getätigt worden – das sind geringfügig weniger als im Vorjahr - und vorsorgliche Rückstellungen für Renovationen von CHF 50'500 (Vorjahr CHF 61'900) gebildet worden – das sind CHF 11'400 weniger als im Vorjahr. Erstmals konnten im Berichtsjahr für die Liegenschaft an der alten Kantonsstrasse 14a keine Rückstellung mehr gebildet werden, da die steuerliche Begrenzung von 10% des Gebäudebuchwertes – also ohne Bodenwert - von CHF 1'124'500 bereits im Vorjahr überschritten worden ist. Das hat schlussendlich zu einem ausgewiesenen Gewinn von CHF 54'748.33 (Vorjahr CHF 103'439.45) geführt – das sind CHF 48'691.12 weniger als im Vorjahr. Grund dafür ist, dass an der Gätzlistrasse 16 in mehreren Wohnungen Renovationsarbeiten durchgeführt worden sind. Die Unterhaltskosten und Erneuerungen haben für diese Liegenschaft im Berichtsjahr CHF 103'511.80 betragen, CHF 78'470.60 mehr als im Vorjahr. Auch die Kanalsanierung, die 2-Jahres Garantieabnahme durch die ARDE Architektur AG und die Vermessung durch die HSK für den Neubau und die Zufahrt am Mettlenweg 3a hat mit CHF 15'878.00 zu einmaligen Mehrkosten geführt.

Das langfristige Fremdkapital, bestehend aus Darlehen und Hypotheken, hat im Berichtsjahr um CHF 404'760.00 auf gesamthaft CHF 5'959'140.00 abgenommen. Der gesamte Zinsaufwand beträgt CHF 52'482.95 – CHF 4'784.90 weniger als im Vorjahr – und entspricht einer durchschnittlichen Verzinsung von 0.85%, was dem hervorragenden Kredit-management von Markus Richner zu verdanken ist.

Mittelflussrechnung:

Der Mittelzufluss hat CHF 408'062.50 betragen und ist aus dem Reingewinn von CHF 54'748.33, den Abschreibungen von CHF 131'000.00, den neu gebildeten Rückstellungen von CHF 50'814.00, der Abnahme der Bankguthaben von CHF 167'851.57, der Zunahme der kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten von per Saldo CHF 1'148.60 und der Zunahme des Anteilscheinkapitals von CHF 2'500 entstanden und ist für die Amortisation der Darlehen und Hypotheken von CHF 404'760.00, der Abnahme der transitorischen Passiven von CHF 2'387.50 und der Verzinsung für das Jahr 2020 der Anteilscheine von CHF 915.00 verwendet worden.

### **6. Beschluss über die Verwendung des Rechnungsergebnisses**

Die Anteilscheine werden zu 1% verzinst. Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

### **7. Entlastung des Vorstandes**

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

## 8. Wahlen

Der Vorstand schlägt folgende Wahlen vor:

Sibylle Schmid	Vorstandsmitglied	2 Jahre
Gion Tomaschett	Vorstandsmitglied	2 Jahre
Hans-Ruedi Bürki	Vorstandsmitglied	2 Jahre

Die Vorstandmitglieder werden einstimmig für 2 Jahre gewählt.

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

Hans-Ruedi Bürki wird als Präsident einstimmig gewählt.

Ebenso wird die Revisionsstelle einstimmig gewählt:

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

Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

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

Prüfstelle:	Inderbitzin Treuhand und Partner
-------------	----------------------------------

## 9. Budget

Markus Richner präsentiert welche Investitionen in den verschiedenen Liegenschaften geplant sind:

### Alte Kantonstrasse

Spielplatz und Eingangsbereich wurden gemacht. Evtl. fällen eines Baumes auf der Südseite.

### Gätzlistrasse

Optimierung der Umgebungsgestaltung.

Ideen für mehr Wohnraum sowie der Einbau eines Liftes wurden verworfen.

### Mettlenweg

Vollendung von Strasse sowie Ausbesserung der Parkplätze. Die Sanierung der Balkonböden sind zurzeit im Gange. Weiteres Projekt: Windschutz auf Balkonen (Südseite).

Markus Richner teilt mit, dass die Baugenossenschaft Familia interessiert ist an Möglichkeiten für preisgünstigen Wohnraum in der Gemeinde Ingenbohl. Die BG Familie freut sich über Hinweise von bestehenden Gebäuden sowie auch als Partner zum Bauen.

Es sind keine Fragen zum Budget.

## 10. Genossenschafter

Wie bereits im Jahresbericht erwähnt, ist die BG Familia dem Ziel von 100 Genossenschafter im 2021 mit Total 91 Genossenschafter näher gekommen.

Leider hat die Genossenschaft mit Xaver Heinzer-Tornjanski ein Mitglied verloren. Für ihn wird eine Schweigeminute gehalten.

## 11. Anträge

Es sind keine Anträge eingegangen.

## 12. Verschiedenes

-

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

Ende der Generalversammlung: 19.55 Uhr.

Für das Protokoll,

Brunnen, 7. Mai 2022



Die Aktuarin  
Ariane Lalli