

Protokoll der 56. Generalversammlung der Baugenossenschaft Familia

Vom 20. April 2023, 19.00 Uhr - City Hotel, Brunnen

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl des Stimmzählers
3. Protokoll der 55. Generalversammlung 2022
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 2023
10. Genossenschaftler: Neueintritte / Austritte
11. Anträge
12. Verschiedenes

1. Begrüssung

Um 19 Uhr begrüsst Präsident Hans-Ruedi Bürki alle anwesenden Personen zur 56. Generalversammlung im City Hotel Brunnen. Der Vorstand freut sich über rund 30 Genossenschaftler:innen, welche den Weg an die GV auf sich genommen haben.

Es sind keine Anträge eingegangen.

Gemäss Aktuarin Ariane Lalli-Schuler, haben sich 12 Genossenschaftler:innen für die GV entschuldigt.

Der Präsident nimmt die Gelegenheit wahr, ein paar Gedanken über das Genossenschaftswesen zu präsentieren.

2. Wahl des Stimmzählers

Als Stimmzähler wird Arnold Schuler vorgeschlagen und einstimmig gewählt.

3. Protokoll der 55. Generalversammlung 2022

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

Das Protokoll wird wiederum auf der Website der BG Familia abrufbar sein. Neu wird es auch per Email verschickt, sofern man seine Emailadresse bekannt gegeben hat.

4. Abnahme des Jahresberichts des Präsidenten / Vorstandes

Hans-Ruedi Bürki erwähnt den Jahresbericht, welcher zusammen mit der Einladung verschickt wurde. Es sind keine weiteren Fragen.

Ernst Stierli (Vorstand, Bauwesen), empfiehlt den Jahresbericht des Präsidenten anzunehmen. Der Bericht wird mit einem Handheben und Applaus angenommen und verdankt.

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

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

BG Familia ist auf Kurs und konnte mit einem Gewinn abschliessen.

BILANZ

Aktiven

Umlaufvermögen / Liquidität auf Konti bei SZKB rund CHF 100'000.00

Anlagevermögen / Wert der Liegenschaften / jährliche Abschreibungen

Passiven / Fremdkapital

Insgesamt Darlehen von CHF 5.6 Mio

Einzelne Liegenschaften

Alte Kantonsstrasse 14: freiwillige Amortisation CHF 200'000.00

Alte Kantonsstrasse 14a: Rückzahlung Darlehen Bund – letzte Zahlung 2023

Gätzlistrasse 16: Keine Amortisationen

Mettlenweg 3a: Fonds de Roulement

Pflichtamortisation CHF 5'900.00 / Halbjahr

SZKB freiwillige Amortisation CHF 50'000.00

Total Amortisationen rund CHF 300'000.00

Eigenkapital wächst um rund CHF 132'000.00

ERFOLGSRECHNUNG

Gliederung nach Liegenschaften

Alte Kantonsstrasse 14: optimal gelaufen, keine Leerstände / wenig Unterhalt

Alte Kantonsstrasse 14a: Unterhalt: Warmwasserboiler ersetzt durch AGRO-Fernwärme

Gätzlistrasse 16: optimal gelaufen, keine Leerstände / wenig Unterhalt /

zusätzliche Einnahmen Verkauf von Solarstrom

Mettlenweg 3a: zusätzliche Einnahmen Verkauf von Solarstrom

NEU Windschutz Balkone / Sanierung Wasserrinnen Balkone

JAHRESGEWINN rund CHF 130'000.00

Der Antrag über die Gewinnverwendung wird anschliessend, unter Traktandum Nr. 6 behandelt.

Markus Richner bedankt sich für die Aufmerksamkeit, es sind keine Fragen zur Jahresrechnung und er übergibt das Wort an den Revisor Philippe Inderbitzin.

Ergänzende Bemerkungen zur Jahresrechnung 2022 des Revisors Philipp Inderbitzin:

Der Gewinn vor Abschreibungen und Rückstellungen hat CHF 302'627.09 (Vorjahr CHF 236'248.33) betragen – das sind CHF 66'378.76 mehr als im Vorjahr. Zur steuerlichen Optimierung sind Abschreibungen von CHF 131'000.00 (Vorjahr CHF 131'000.00) getätigt worden – gleichviel wie im Vorjahr - und vorsorgliche Rückstellungen für Renovationen von CHF 41'700 (Vorjahr CHF 50'500) gebildet worden – das sind CHF 8'800 weniger als im Vorjahr. Wie schon im Vorjahr für die Liegenschaft an der alten Kantonsstrasse 14a konnten jetzt auch für die Liegenschaft Kantonsstrasse 14 keine Rückstellung mehr gebildet werden, da die steuerliche Begrenzung von 10% des Gebäudebuchwertes – also ohne Bodenwert überschritten worden sind. Das hat schlussendlich zu einem ausgewiesenen Gewinn von CHF 129'927.09 (Vorjahr CHF 54'748.33) geführt – das sind CHF 75'178.76 mehr als im Vorjahr. Der Gewinn wäre noch höher ausgefallen, wenn bei der Liegenschaft alte Kantonsstrasse 14a nicht eine Akontozahlung von CHF 30'000.00 für den Ersatz des Wohnungsboilers geleistet worden wäre und die nachträglichen Investitionen in die Liegenschaft Mettlenweg 3a von rd. CHF 44'000 über das Anlagevermögen statt über die Erfolgsrechnung verbucht worden wären. Ohne dieses Vorgehen wäre ein Mehrgewinn von rd. CHF 74'000 und ein Gesamtgewinn von rd. CHF 200'000 entstanden.

Das langfristige Fremdkapital, bestehend aus Darlehen und Hypotheken, hat im Berichtsjahr um CHF 296'560 auf gesamthaft CHF 5'662'580.00 abgenommen. Der gesamte Zinsaufwand (ohne Baurechtszins von konstant CHF 7'718.40) beträgt CHF 46'519.45 – CHF 5'963.50 weniger als im Vorjahr – und entspricht einer durchschnittlichen Verzinsung von 0.80% (Vorjahr 0.85%). Dieser Zinssatz wird leider bis auf weiteres der Vergangenheit angehören.

Mittelflussrechnung:

Der *Mittelzufluss* hat CHF 310'197.09 betragen und ist aus dem Reingewinn von CHF 129'927.09, den Abschreibungen von CHF 131'000.00, den neu gebildeten Rückstellungen von CHF 41'700.00, der Zunahme der übrigen Guthaben von CHF 4'570.00 und des Anteilscheinkapitals von CHF 3'000.00. Der *Mittelabfluss* von CHF 310'197.09 setzt sich zusammen aus der Zunahme der Bankguthaben von CHF 5'275.99, der Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten von CHF 7421.10, der Amortisation der Darlehen und Hypotheken von CHF 296'560.00 und der Zinsauszahlung von CHF 940.00 für das Anteilscheinkapital.

Hans-Ruedi Bürki (Präsident), empfiehlt die Jahresrechnung anzunehmen.
Diese wird einstimmig angenommen.

6. Beschluss über die Verwendung des Rechnungsergebnisses

Das Anteilscheinkapital soll neu mit 2% verzinst werden. Es soll ein Zeichen sein, denn die Genossenschafter sind diejenigen, welche die Genossenschaft tragen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Anteilscheine werden ab sofort mit 2% verzinst. Der Vorstand sowie die Genossenschafter freuen sich über dieses Zeichen.

7. Entlastung des Vorstandes

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

8. Wahlen

Rücktritt Aktuarin:

Der Vorstand bedankt sich für die verlässliche Arbeit und wünscht Ariane Lalli-Schuler alles Gute für ihre berufliche und private Zukunft. Sie wird mit Blumen, einem Geschenk sowie Applaus verabschiedet.

Vorschlag Nachfolge:

Céline Kopp ist Mieterin an der alten Kantonsstrasse 14. Ihre berufliche Karriere begann Sie im Haug in Schwyz und schloss als Konditor Confiseurin ab. Dann folgten Lehr- und Wanderjahre. Sie hat sich zur Marketingfachfrau weitergebildet und arbeitet Teilzeit bei Felchlin in Ibach. Céline Kopp hat bereits in eine Vorstandssitzung hineingeschnuppert und der Vorstand ist der Meinung, dass die Chemie gegenseitig stimmt und schlägt Céline Kopp zur Wahl vor.

Der Vorstand schlägt folgende Wahlen vor:

Céline Kopp (Aktuarin)	Vorstandsmitglied	2 Jahre
Kari Büeler (Verwalter)	Vorstandsmitglied	2 Jahre
Markus Richner (Finanzen)	Vorstandsmitglied	2 Jahre
Ernst Stierli (Bauwesen)	Vorstandsmitglied	2 Jahre

Die Vorstandmitglieder werden einstimmig für 2 Jahre gewählt.

Hans-Ruedi Bürki	Präsident	1 Jahr
------------------	-----------	--------

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: Céline Kopp
Vorstandsmitglied: Markus Richner
Vorstandsmitglied: Ernst Stierli
Vorstandsmitglied: Sibylle Schmid
Vorstandsmitglied: Gion Tomaschett

Prüfstelle: Inderbitzin Treuhand und Partner

9. Budget

Markus Richner präsentiert die Budgetaussichten 2023:

Mietzinseinnahmen:

Die erwartete Referenzzinssatzerhöhung im Juni 2023 wird die Mietzinseinnahmen im Jahre 2023 nicht gross beeinflussen, 2024 aber 3% mehr Einnahmen generieren – rund CHF 15'000.00

Gebäudeunterhalt

Gätzlistrasse 16: normaler Unterhalt

Alte Kantonsstrasse 14: Wohnung Scherrer: Backofen / Kühlschrank / Eingangstüre /
Wohnung Jöhri: Backofen / Kühlschrank

Alte Kantonsstrasse 14a: Warmwasserboiler ersetzt durch AGRO-Fernwärme

Mettlenweg 3a: Sanierung / Fertigstellung Zufahrtsstrasse (Wasserabfluss bei starken
Regenfällen, Schäden durch Bauarbeiten SBB, Belagseinbau ganze
Strasse
Sanierung Parkplätze

Passivzinsen

Die Zinserhöhungen der Nationalbank von – 0.75% auf 1.5% (Stand März 2023) haben Auswirkungen auf die Passivzinsen unserer Hypotheken bei der SZKB.

Wir haben bei der SZKB für CHF 2.75 Mio. SARON-Hypotheken, welche nun mit über 2% verzinst werden müssen (Stand März 2023)

Die restlichen Darlehen von rund CHF 2.9 Mio. sind festverzinslich.

Amortisationen

Rückzahlung Darlehen Bund / Kredit vollständig zurückbezahlt Ende Juni 2023

Rückgang der freiwilligen Amortisationen

Es sind keine Fragen zum Budget.

10. Genossenschafter:innen

Der Präsident Hans-Ruedi Bürki gibt mit Freude bekannt, dass die BG Familia am heutigen Tag den 100. Genossenschafter aufgenommen hat. Ein wichtiges Ziel wurde erreicht.

Leider sind auch zwei Genossenschafterinnen von uns gegangen. Für Margrith Elsner-Wiesli, welche am 28. Oktober 2021 sowie für Rosamrie Scherer-Strüby, welche am 28. März 2023 verstorben ist, wird eine Schweigeminute gehalten.

Dem Mieter und Genossenschafter Remo Wiget, wird zur Wahl als Gemeindevizepräsidenten herzlich gratuliert.

11. Anträge

Es sind keine Anträge eingegangen.

12. Verschiedenes

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

Ende der Generalversammlung: 19.50 Uhr.

Für das Protokoll,

Brunnen, 23. April 2023



Die Aktuarin
Ariane Lalli