

## Protokoll

### Generalversammlung vom 17. Mai 2019

Restaurant Arcade, Hombrechtikon, 19.00 Uhr

Vorsitz	Präsident Beat Kuster
Protokoll	Judith Thiesson
Stimmzähler	Cécile Widmer
Stimmberechtigte (anwesend oder vertreten)	51
Absolutes Mehr	26

*Anmerkung der Verwaltung: Einige Genossenschafter haben sich auf der Präsenzliste leider in der falschen Spalte (Anwesend, Vertreten oder Entschuldigt), respektive teilweise sogar mehrfach, eingetragen. Die an der Generalversammlung kommunizierte Anzahl an Stimmberechtigten war daher nicht korrekt, dafür entschuldigen wir uns und bitten alle Genossenschafter zukünftig, sich in der korrekten Spalte einzutragen und zu kontrollieren, dass nicht mehrere Einträge pro Genossenschafter vorhanden sind. An den Abstimmungsergebnissen ändert sich nichts.*

#### Traktanden

1. Begrüssung durch den Präsidenten
  - a) Besondere Gäste: Frau Cécile Widmer, Segmüller Treuhand (Revisionsstelle)
2. Wahl Stimmzähler
3. Genehmigung des Protokolls der Generalversammlung 2018 (bereits vorgängig zugestellt)
4. Jahresbericht 2018
  - a) Hinweise
  - b) Abnahme
5. Abnahme Jahresrechnung 2018
  - a) Rechnungsbericht
  - b) Revisorenbericht
  - c) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
  - a) Hinweise
  - b) Décharge
7. Wahlen 2019
  - a) Revisionsstelle
8. Verschiedenes
  - a) Anträge
  - b) Verabschiedungen
  - c) Termin GV 2020

### **1. Begrüssung durch den Präsidenten**

Der Präsident, Beat Kuster, eröffnet die GV um 19.00 Uhr und begrüsst die anwesenden GenossenschafterInnen. Er stellt fest, dass die Einladung mit Traktandenliste und Jahresbericht rechtzeitig zugestellt wurde.

Es sind 51 von insgesamt 106 GenossenschafterInnen anwesend oder vertreten. 14 sind entschuldigt.

Beat Kuster begrüsst auch die anwesenden Vorstandsmitglieder (Beni Baur ist entschuldigt) sowie Marco Ruckstuhl, Mitarbeiter der Verwaltung Pfannenstiel Immobilien AG. Speziell begrüsst er Frau Cécile Widmer von der Segmüller Treuhand AG.

### **2. Wahl der Stimmzähler**

Cécile Widmer wird einstimmig als Stimmzählerin gewählt.

### **3. Genehmigung Protokoll der Generalversammlung 2018**

Das Protokoll wird von den Anwesenden bei einer Enthaltung gutgeheissen.

### **4. Jahresbericht 2018**

Der Präsident erläutert einige Punkte aus dem Jahresbericht.

Ergänzung/Ausblick zur Liegenschaft Breitlen: Bei den aktuell angebrachten Markierungen am Boden gibt es drei neue Parkplätze, sofern diese von der Gemeinde bewilligt werden. Dieses Jahr steht ein grösseres Bauvorhaben an, die bestehende Ölheizung wird durch eine Erdsondenheizung ersetzt. Dafür werden 10 Löcher à 250 m Tiefe gebohrt. Dies bedeutet eine grosse Baustelle. Weiter können die Aussenparkplätze während der Bauzeit von rund zwei Monaten nicht genutzt werden. Mit der neuen Heizung können u.a. die jährlichen Heizkosten gesenkt werden.

Beat Kuster fragt die Liegenschaftsverantwortlichen, ob es von ihrer Seite noch Ergänzungen zu den publizierten Jahresberichten gibt:

Daniel Köppel (LV Tobelmühle) informiert, dass er eine neue Handy-Nummer hat: **077 532 90 26**.

Es gibt keine weiteren Voten seitens des Vorstands.

Im Anschluss wird der Jahresbericht einstimmig von den Genossenschaftern abgenommen.

### **5. Abnahme der Jahresrechnung 2018**

Die Details zur Jahresrechnung sind der Broschüre „Jahresbericht 2018“ zu entnehmen.

#### **a) Rechnungsbericht (WGS-Finanzen, Bruno Stillhart):**

##### ***Bilanz (Jahresbericht, Seiten 9 bis 12):***

Bei den **Aktiven** haben die „Flüssigen Mittel“ um 122'472 Fr. auf den Stand von 450'207 Fr. abgenommen.

Aufgrund getätigter Abschreibungen von 191'000 Fr. hat sich der Buchwert der Immobilien auf 14'803'057 Mio.Fr. verringert.

Bei den **Passiven** hat sich das verzinsliche Hypothekendarlehen von 12,8 Mio.Fr. auf 12,4 Mio.Fr. verringert. Es wurden also Rückzahlungen von Hypothekendarlehen im Betrage von 400'000 Fr. getätigt.

Die unverzinslichen Darlehen von Kanton und Gemeinde im Betrage von 43'750 Fr. wurden im Jahr 2018 restlos abbezahlt. Es bestehen aktuell keinerlei Darlehen mehr vom Kanton und von der Gemeinde.

Der Bestand des Erneuerungsfonds reduziert sich um 36'200 Fr. auf neu 1,291 Mio.Fr. Es wurde für Sanierungen mehr Geld entnommen, als eingelegt wurde.

Die **Bilanzsumme** reduziert sich um 306'904 Fr. auf neu 15'369'374.17 Fr.

***Erfolgsrechnung (Jahresbericht, Seiten 13 bis 14):***

Der Liegenschaftsertrag beträgt 1'176'892 Fr., also praktisch gleich wie im Vorjahr.

Der Aufwand für Liegenschaften (laufender Unterhalt, Erneuerungsfonds, Sanierung, Versicherungen, Nebenkosten, usw.) ist minim tiefer als im Vorjahr bei 501'162 Fr.

Im Jahr 2018 wurden folgende «Sanierungen/Investitionen» im Umfang von 312'978 Fr. getätigt:

LG-Breitlen:       - Sanierung Spielplatz  
                      - Ersatz Wärmepumpe für Erzeugung Brauchwasser  
                      - Erstellen Photovoltaik-Anlage inkl. Sanierung Dachgiebel

LG-Tobelmühle: - Sanierung Hauseingangstüren  
                      - Isolation Kellergeschoss

Der Personalaufwand liegt auf Vorjahresniveau bei 48'384 Fr.

Der übrige Aufwand (Verwaltung und Abschreibungen) ist ebenfalls auf Vorjahresniveau bei 255'932 Fr.

Der Finanzerfolg reduziert sich minim auf neu 177'755 Fr.

Die Steuern betragen 43'997 Fr. und liegen auf Vorjahresniveau.

Der resultierende **Buchgewinn** von 150'161.79 Fr. im Rechnungsjahr bewegt sich ebenfalls auf Vorjahresniveau.

***Anhang zur Jahresrechnung (Jahresbericht, Seiten 16 bis 17):***

Der Anlagewert der Liegenschaften bleibt unverändert bei 22'777'757 Fr.

Der Buchwert der Liegenschaften reduziert sich wegen Abschreibungen auf neu 14'803'057 Fr.

Der Gebäudeversicherungswert bleibt unverändert bei 20'376'800 Fr.

Die Position Darlehen reduziert sich dank getätigter Rückzahlungen auf neu 12'400'000 Fr.

Präsident Beat Kuster informiert, dass sich alle geplanten Vorhaben im Rahmen des 10-Jahres-Finanzplans (2015–2025) bewegen und bedankt sich bei Bruno Stillhart für die Ausführungen sowie bei der Pfannenstiel Immobilien AG für die Erstellung der Abrechnung.

**b) Revisorenbericht von Cécile Widmer (Segmüller Treuhand AG):**

Die Revisionsstelle hat die Jahresrechnung der Genossenschaft geprüft (Jahresbericht Seite 18). Cécile Widmer erklärt, dass die Wirtschaftsprüfung unabhängig sein muss, was gegeben ist. Während der Prüfung ist die Segmüller Treuhand AG in regem Kontakt mit dem Finanzvorstand Bruno Stillhart, der Verwaltung Pfannenstiel Immobilien AG und dem Präsidenten Beat Kuster. Cécile Widmer bedankt sich bei ihnen für die gute Zusammenarbeit wie auch für die seriöse Arbeit.

Beat Kuster dankt Bruno Stillhart und Cécile Widmer für ihre Ausführungen und die Arbeit. Ein grosser Dank gilt auch der Verwaltung Pfannenstiel Immobilien AG.

**c) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes (Jahresbericht Seite 15)**

Jahresergebnis	Fr.	150'161.79
Zuweisung zu den Reserven	Fr.	7'500.00
Vortrag auf neue Rechnung	Fr.	1'043'483.32

Im Anschluss genehmigen die anwesenden Genossenschafter die Jahresrechnung 2018 sowie den Vorschlag der Ergebnisverwendung "Vortrag auf neue Rechnung" einstimmig.

## **6. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes**

Dem Vorstand wird von den anwesenden Genossenschaffern einstimmig die Décharge erteilt. Die vier Genossenschafter des Vorstandes enthalten sich dabei ihrer Stimme.

## **7. Wahlen 2019**

### **a) Revisionsstelle**

Nach einer kurzen Information durch Beat Kuster wird die Revisionsstelle, Segmüller Treuhand AG, von den anwesenden Genossenschaffern für ein weiteres Jahr einstimmig gewählt.

## **8. Verschiedenes**

- a) *Anträge*: Es sind keine Anträge eingegangen.
- b) *Verabschiedungen*: Keine Verabschiedungen.
- c) *Termin nächste GV*: **15. Mai 2020**.

### ***Anliegen Breitlen:***

#### **Alois Bischofberger**

Herr Bischofberger bedankt sich bei Herrn Kuster für den grossen Aufwand in Sachen Heizung. Dies wird auch von den restlichen Genossenschaffern mit einem Applaus gewürdigt. Weiter wünscht sich Herr Bischofberger, dass keine Glasflaschen oder Aludosen im Hauskehricht entsorgt werden.

#### **Diverse Votanten**

Allgemein wird gewünscht, dass mehr informiert wird bei Bauvorhaben (Breitlen). Antwort Vorstand: Der Vorstand bedauert die Informationspanne beim Gerüststellen für die PV-Anlage Breitlen. Darüber wurde auch bereits über die Homepage informiert. Bei den **geplanten** Abschaltungen während Arbeiten am Warmwasser Breitlen wurde jedoch immer vorgängig am Anschlagbrett und auf der Homepage informiert. Bei längeren Arbeiten wurde der Stand der Arbeiten auf der Homepage sogar 2-stündlich aktualisiert. Bei **unvorhersehbaren** Ereignissen mit der Warmwasseraufbereitung konnte die WGS jeweils nicht **vorgängig** informieren, das liegt in der Natur von **unvorhersehbaren** Ereignissen. Herr Kuster teilt den Genossenschaffern mit, dass die Informationen jeweils auch auf der Homepage der WGS [www.wgs-sunehalde.ch](http://www.wgs-sunehalde.ch) zu finden sind.

#### **Alban Ibri**

Er wünscht, dass die Umgebung mehr gepflegt wird. Unter anderem liegt viel Abfall herum und der Rasen wird nur selten gemäht. Der Vorstand wird dies anhand der Pflichtenhefter überprüfen und allenfalls Anpassungen vornehmen.

### ***Anliegen Tobelmühle:***

#### **Ueli Wildermuth**

Er fragt, wann der Container entfernt wird und ob die Besucherparkplätze eingezeichnet werden können. Herr Köppel informiert die Genossenschafter, dass es nach wie vor Gegenstände von Mietern in den Containern hat, diese aber in den nächsten Tagen entsorgt werden und die Container danach wegkommen. Das Einzeichnen der Parkplätze wird vom Vorstand angegangen.

**Kerstin Seiler**

Sie stört sich daran, dass immer noch diverse Gegenstände in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft herumliegen. Weiter wünscht sie, dass die Hauseingangstür wieder arretiert werden kann, wenn diese nur für kurze Zeit offenstehen soll. Der Vorstand informiert die Genossenschafter, dass Gegenstände nicht einfach so entsorgt werden dürfen und auch nicht mehrmals im Jahr eine Entrümpelungsaktion stattfinden kann. Die Genossenschafter werden angehalten, den eigenen Abfall selbst zu entsorgen und Genossenschafter zu melden, welche Gegenstände in den Allgemeinräumen der Liegenschaft entsorgen. Die Kosten für die Entsorgung tragen schlussendlich alle zusammen. Weiter können die Türen aus Gründen der Sicherheit nicht mehr arretiert werden, da in der Vergangenheit vermehrt Einbrüche oder Einbruchversuche stattgefunden haben.

**Diverse Votanten**

Es wird beklagt, dass es sehr lange dauert, bis Reparaturen in den Wohnungen ausgeführt werden. Der Präsident teilt den Genossenschäftern mit, dass sich diese bei Abwesenheit eines Liegenschaftsverantwortlichen an dessen Stellvertreter halten sollen. Bei Problemen mit einem Liegenschaftsverantwortlichen soll die Verwaltung oder ein anderes Vorstandsmitglied beigezogen werden.

**Diverse Votanten**

Es wird gewünscht, dass die Anschlagbretter in der Tobelmühle wieder zurückkommen. Der Vorstand wird dies angehen.

*Anmerkung des Vorstandes sowie der Verwaltung: Es wird gewünscht, dass die einzelnen Themen unter dem Traktandum "Diverses" zukünftig traktandiert werden, damit sich die betroffenen / angegriffenen Personen entsprechend vorbereiten können und zum korrekten zeitlichen Ablauf einer Sache beitragen, respektive zu anscheinend getätigten Aussagen besser Stellung nehmen können.*

Bevor der Präsident die Versammlung schliesst, dankt er den Anwesenden für die rege Teilnahme, das Mitdiskutieren sowie für alle Inputs an der heutigen GV. Er lädt alle herzlich ein zum anschliessenden gemütlichen Beisammensein bei Dessert und Kaffee.

Schluss der Versammlung: 19.55 Uhr

Hombrechtikon, 10.6.2019/jt

Der Präsident



Beat Kuster

Die Aktuarin



Judith Thiesson