

GENERALVERSAMMLUNG 2020 SCHRIFTLICH

1. Begrüssung

Werte Mitglieder der Genossenschaft und des Vereins hindernisfreies Wohnen

Besondere Situationen erfordern besondere Massnahmen.

Leider ist es aufgrund der vorliegenden Situation nicht möglich und auch nicht sinnvoll die GV dieses Jahr fristgerecht durchzuführen.

Gemäss Statuten müsste die GV im ersten Halbjahr durchgeführt werden. Es ist im Augenblick nicht abzusehen ob dies dannzumal für ü65 Personen möglich sein wird. Eine Verschiebung in den Herbst ist zu spät.

Alternativ wäre die GV ausfallen zu lassen, was wir auch nicht als optimal empfinden. Gemäss Statuten ist nicht vorgesehen eine Ur-Abstimmung durchzuführen. Aber genau das werden wir nun machen.

Nachfolgend finden Sie nun zu jedem Traktandum die nötigen Informationen.

Um Papier zu sparen haben wir die Unterlagen verkleinert. Die originalgrossen Unterlagen finden Sie unter www.ghw.turgi.ch.

Wir bitten Sie diese zu prüfen und mit dem beiliegenden Papier abzustimmen.

Den Abstimmzettel schicken Sie anschliessend an:

Genossenschaft hindernisfreies Wohnen
c/o Peter Heiniger
Gebenstorferstrasse 5
5300 Turgi

oder

peter@heiniger-turgi.ch

oder

wenn Sie mit allen Traktanden einverstanden sind eine kurze Notiz im WhatsApp an.

079 403 59 80

Wir freuen uns sehr Sie wieder gesund und munter an der nächsten GV anzutreffen und wünschen Ihnen eine virenfreie Zeit.

Im Namen des Vorstandes

Der Präsident

Peter Heiniger

Zuständig:

PETER HEINIGER - GEBENSTORFERSTRASSE 5 - CH-5300 TURGI - TEL: 056 223 18 45

E-Mail: peter@heiniger-turgi.ch

2. Feststellen der Präsenz

Wir hoffen, dass möglichst viele Mitglieder auf diesem Weg mitmachen und uns mit der Abstimmung in unserer Tätigkeit bestätigen.

3. Jahresbericht des Präsidenten

In diesem Bericht wird gleichzeitig auf das Jahr des Vereins wie auch der Genossenschaft hindernisfreies Wohnen zurückgeschaut.

Das Jahr 2019 war wieder ein ruhiges Jahr. Es geht ein ruhiges Genossenschafts- und Vereinsjahr zu Ende.

Wir hatten keinen Mieterwechsel.

Einzig gestört haben auch weiterhin die diversen Mängel an unseren Wohnungen, deren Reparatur aber meist von unseren Mietern in Auftrag gegeben wurden – herzlichen Dank dafür.

Offenbar enthalten heutige Geräte eine Sollbruchstelle, welche nach ca. 10 Jahren zur Wirkung kommt. Und immer wieder wurde mir erklärt, dass es sich nicht lohnt die Geräte zu flicken.

Unruhe oder allenfalls auch Ruhe bringt uns dieses Jahr das Corona-Virus, welches uns wahrscheinlich noch lange beschäftigen wird.

Den Ü65 und Kranken wünsche ich in der Isolation alles Gute und die nötige Ruhe das auszuhalten. Bleibt zuhause und lasst Euch ausnahmsweise von der jüngeren Generation bedienen. Den Jüngeren wünsche ich eine möglichst virenfreie Zeit und denjenigen, welche unser System aufrecht halten, danke ich ganz herzlich für das nicht ganz einfache Engagement für uns alle.

Hoffen wir alle, dass unsere Behörden da einen vernünftigen, verkraftbaren Ausweg finden.

Ich möchte wieder einmal in Erinnerung rufen, dass wir eine eigene Homepage haben. Ich habe diese auch mit der neuen Homepage von Turgi über die Runden retten können.

Wir können die Homepage nur noch mit www.ghw.turgi.ch aufrufen.

Ich möchte mich ganz herzlich bedanken:

- Bei unseren Genossenschaftern und insbesondere bei den Mietern, welche es mit Ihren Anteilscheinen und mit den freiwilligen Darlehen erst möglich gemacht haben dieses Vorhaben zu realisieren.
- Meiner Kollegin und den Kollegen im Vorstand, welche das Projekt mittragen und insbesondere Hans Lenzhofer, welcher als Financer mich tatkräftig unterstützt.

Wie aus dem Bericht entnommen werden kann, sind die Arbeiten der Genossenschaft und des Vereins nicht strikte zu trennen. So werden wir unsere Tätigkeiten auch weiterhin im Namen der Genossenschaft und des Vereins wahrnehmen und ich meine, dass wir auch die nächste Generalversammlung gemeinsam durchführen können.

Ich wünsche uns allen ein weiteres erfolgreiches Genossenschafts- und Vereinsjahr.

Euer Präsident

Peter Heiniger

4. Information über die finanzielle Lage

Genossenschaft hindernisfreies Wohnen > GHW

Fakten:

Mitgliederbestand am 1. 1. 2019: 26 Genossenschafter
 Zahlungsmoral der Mieter ist gut.

Finanzkennzahlen:

Bilanzgewinn 2019	CHF	2417
Vermögen am Jahresende 2019	CHF	1'897'712

Finanz Ausblick

Liquiditätsplanung für 2020 → kein Engpass zu erwarten

Risiken:

- Wohnungsleerstand
- Nebenkosten leicht steigend

Chancen:

- 2020 stabile Zinssituation
- Stabile Mieten im Zeithorizont von 3 Jahren
- Verzinsung der Darlehen 2020 mit 1%
- Verzinsung der Pflichtanteile 2020 mit 0.75%

Hypotheken:

Raiffeisen, fest bis 22.11.2020, 1%	CHF	350'000
Raiffeisen, Libor bis 20.11.2020, 1%	CHF	300'000
Fonds de Roulement, 1%	CHF	75'000
EGW Anteil, 0.5%	CHF	700'000
Gesamt	CHF	1'425'000

Amortisationen p.a.

Fonds de Roulement	CHF	10'000
--------------------	-----	--------

Verein hindernisfreies Wohnen > VHW

Mitgliederbestand am 31.12.2019:

34 Vereinsmitglieder, davon
 12 Einzelmitglieder
 20 Paarmitglieder
 2 Gönner / Kollektivmitglied

Finanzkennzahlen

Einnahmenüberschuss	CHF	1'435
Vermögen am 31. 12. 2019	CHF	10'038

5. Protokoll der letzten Generalversammlung

Lassen Sie uns wissen, wenn es darin eine Unstimmigkeit gibt, oder wenn wir ein Thema noch einmal aufnehmen müssen.

Traktanden Genossenschaft

6. Jahresrechnung GHW 2019

Finanzkennzahlen

Aktiven

Umlaufvermögen	CHF	176'000
Anlagevermögen	CHF	1'721'700
Total Aktiva	CHF	1'897'700

Passiven

Vorauszahlungen von Mieten	CHF	6'760
Freiwillige Darlehen	CHF	126'000
Hypotheken	CHF	1'425'000
Erneuerungsfonds Wohnungen & TG	CHF	68'200
Passive Rechnungsabgrenzungen	CHF	8'500
Total Fremdkapital	CHF	1'634'460

Eigenkapital

Pflichtanteile	CHF	216'000
Genossenschaft Grundkapital	CHF	44'000
Gesetzliche Reserven	CHF	820
Gewinnvortrag	CHF	2'420
Total Eigenkapital	CHF	263'240
Total Passiva	CHF	1'897'700

Erfolgsrechnung vom 1.1.2019 - 31.12.2019

Aufwand

Betriebsaufwand

Hypothekar- und Darlehenszinsen	CHF	12'300
Abschreibungen	CHF	43'000
Erneuerungsfonds VIVA Guet	CHF	8'300
Erneuerungsfonds GHW Intern	CHF	5'000
Liegenschaftsunterhalt	CHF	14'100
Büro- & Verwaltungskosten	CHF	15'350
Ausserordentlicher Aufwand	CHF	3'500
Abgaben Gebühren und Steuern	CHF	350
Gesamt Aufwand	CHF	101'900

Betriebsertrag

Mieterträge netto	CHF	104'300
Kapitalertrag	CHF	20
Gesamt Ertrag	CHF	104'320
Jahresgewinn	CHF	2'420

7. Revisionsbericht



wohnbau**genossenschaften 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

Bericht über die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung nach den Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)

an die Generalversammlung der

Genossenschaft hindernisfreies Wohnen mit Sitz in Turgi

Auftragsgemäss haben wir eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft hindernisfreies Wohnen für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand beziehungsweise die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer prüferischen Durchsicht einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben.

Unsere prüferische Durchsicht erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 sowie der Anleitung für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung von gemeinnützigen Organisationen des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO. Danach ist eine prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer eingeschränkten Revision. Eine prüferische Durchsicht besteht hauptsächlich aus der Befragung von Organen und Mitarbeitenden sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine prüferische Durchsicht, nicht aber eine eingeschränkten Revision durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer prüferischen Durchsicht sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und nicht in allen wesentlichen Punkten den anzuwendenden Regeln über die Rechnungslegung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten des gemeinnützigen Wohnbauträgers entspricht.

Zürich, 16. April 2020

wohnbau**genossenschaften schweiz**
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Gian-Marco Huber
Leitender Prüfer

Robert Schwarzenbach
Leiter Finanzen

8. Verwendung des Jahresgewinnes

Gewinn 2019	CHF	2420
Zins Pflichtdarlehen 0.75% von 216'000	CHF -	1620
Gesetzliche Reserven 5% von 2'420	CHF -	120
Gewinnvortrag	CHF	680

9. Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes u. Präsidenten

10. Wahl der Revisionsstelle

Vorschlag für bisherige Revisionsstelle:
Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Zürich

11. Budget 2020 – GHW

Aufwand

Betriebsaufwand

Unterhalt und Reparaturen	CHF	13'000
Abgaben Gebühren/Versicherungen	CHF	500
Hypothekar- und Darlehenszinsen	CHF	14'000
Büro & Verwaltungskosten	CHF	13'000
Gesamt Betriebsaufwand	CHF	40'500

Amortisation Hypotheken	CHF	17'000
Abschreibung Liegenschaft	CHF	32'500
Erneuerungs- & Risikofonds	CHF	13'000
Vermögens- & Ertragssteuern	CHF	300
Gesamt Aufwand	CHF	103'300

Betriebsertrag

Mieterträge	CHF	104'280
Kapital Ertrag	CHF	20
Gesamt Ertrag	CHF	104'300
Jahresgewinn	CHF	1'000

Traktanden Verein

6. Jahresrechnung 2019 > VHW

Einnahmen

12	Einzelmitglieder	CHF	240
20	Familienmitglieder	CHF	600
1	Gönner	CHF	300
1	Kollektivmitglied	CHF	100
	Spenden	CHF	255
34	Gesamt	CHF	1'495

Ausgaben

	Diverse	CHF	60
	Einnahmen Überschuss 2019	CHF	1'435

Vermögensausweis am 31. 12. 2019

	Vermögen am 1. Januar 2019	CHF	8'603
	Gewinn 2019	CHF	1'435
	Vermögen am 31. 12. 2019	CHF	10'038

Vermögensnachweis

	AKB Konto am 31.12.2019	CHF	10'038
--	-------------------------	-----	--------

7. Revisionsbericht



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung des
Vereins hindernisfreies Wohnen, Turgi, vom _____

Als Revisionsstelle des Vereins hindernisfreies Wohnen haben Frank Felix und Silvana Marbach die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr im Sinne der gesetzlichen und statutarischen Vorschriften geprüft:

Betriebsrechnung 2019

Ausgaben	CHF	59.78
Einnahmen	CHF	1495.00
Einnahmenüberschuss	CHF	1435.22

Bilanz per 31.12.2019

Vermögen am 31. Dezember 2018	CHF	8603.11
Vermögen am 31. Dezember 2019	CHF	10038.33
Vermögenszunahme	CHF	1435.22

Aufgrund unserer Prüfung stellen wir fest:

- ✓ Die Bilanz und die Erfolgsrechnung stimmen mit der Buchhaltung überein.
- ✓ Die Bestände in der Bilanz sind nachgewiesen.
- ✓ Die Buchhaltung wird sauber und ordnungsgemäss geführt.
- ✓ Die Darstellung der Vermögenswerte und des Geschäftserfolges entspricht den gesetzlichen sowie statutarischen Vorschriften.

Wir, beantragen daher, die vorliegende Jahresrechnung 2019 zu genehmigen.
Gleichzeitig danken wir dem Vorstand und dem Kassier für die geleistete Arbeit
bestens.

Turgi, 20. März 2020

Die Revisorin

Silvana Marbach, Revisorin

Der Revisor

Frank Felix, Revisor

8. Entlastung des Vorstandes

9. Budget 2020 VHW

20	Einzelmitglieder	CHF	200
30	Familienmitglieder	CHF	480
2	Gönner / Spenden	CHF	400
1	Kollektivmitglied	CHF	100
Einnahmen gesamt		CHF	1'180
Ausgaben		CHF	60
Einnahmen Überschuss		CHF	1'120

10. Verschiedenes

Sonnenkollektoren

Die Sonnenkollektoren werden in der nächsten Zeit installiert. Ich hoffe, dass die Verträge unterschrieben worden sind.

Anschluss E-Auto

Im Augenblick sind es nur wenige, welche ein E-Auto laden. Diese laden ihre Autos an einer Haushaltsteckdose, welche am persönlichen Stromzähler angeschlossen ist. Neue Wünsche sind an die Verwaltung zu richten. Diese klärt die Situation mit einem Mitarbeiter der Firma Hitz.

Sobald die Möglichkeiten des Hauptanschlusses überschritten werden, wird eine intelligente Lademöglichkeit installiert. Alle, welche jetzt schon laden, müssen dannzumal mitmachen.

Stockwerkeigentümergeinschaft GV

Wird ausfallen.

Abstimmung

Beachten Sie, dass Sie je nach Ihrer Mitgliedschaft nur bei den Traktanden der Genossenschaft oder/und Verein abstimmen müssen.

Es würde uns sehr freuen von Ihnen zu hören und vielleicht auch wie es Ihnen geht und wie Sie bis heute die Wirren um das Corona-Virus erlebt haben.

Allgemein	Ja	Nein	Enthalten
3. Jahresbericht des Präsidenten			
5. Protokoll 2019			
Genossenschaft			
9. Jahresrechnung, Revision Entlastung des Vorstandes			
10. Wahl der Revisionsstelle			
11. Budget 2020			
Verein			
8. Jahresrechnung, Revision Entlastung des Vorstandes			
9. Budget 2020			

Vorname

Nachname

Ort / Datum:

Unterschrift

Adressänderung:

Bemerkungen: