

# **Eigenheim-Genossenschaft Küsnacht**

## **Protokoll**

der 77. Generalversammlung vom Montag, 8. Mai 2023, 18.30 Uhr im Festsaal Hotel Sonne, Seestrasse 120, 8700 Küsnacht

Vorstand: Christian Frossard, Roman Fischer, Balths Häusermann, Humberto Montero, Sergio Zambra,

Revisoren: Kurt Birrer, Peter Keller

Genossenschafter: 54 Stimmberechtigte: 47

Entschuldigt: Marco Klingler

Vorsitz: Christian Frossard

Protokoll: Balths Häusermann

Traktanden:

1. Begrüssung und Regularien
2. Abnahme des Protokolls der 76. Generalversammlung vom 16. Mai 2022 (abrufbar unter [www.egkzh.ch/downloads/](http://www.egkzh.ch/downloads/))
3. Jahresbericht des Präsidenten
4. Jahresrechnung vom 01.01.2022 - 31.12.2022, Bilanz per 31.12.2022
5. Bericht der Kontrollstelle
6. Abnahme der Jahresrechnung 2022
7. Entlastung der Verwaltung
8. Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses 2022
9. Wahlen:
  - Präsident
  - zwei Mitglieder der Verwaltung
  - ein Mitglied der Kontrollstelle
10. Anträge
11. Diverses

## **Traktanden**

### **1. Begrüssung und Regularien**

Der Präsident Ch. Fossard begrüsst die Teilnehmer und Teilnehmerinnen zur 77. Generalversammlung.

Er verweist auf die korrekte Zustellfrist der Einladung und erinnert die Teilnehmenden bezüglich ihres Stimmrechtes.

Er weist darauf hin, dass von der Gemeinde keine Vertreter mehr gestellt werden.

Die Traktandenliste wird genehmigt, seitens der Genossenschafter sind keine Anträge gestellt.

Als Stimmzähler werden gewählt: Frau M. Gall, Herr G. Bortune und Herr T. Kellenberger.

### **2. Abnahme des Protokolls der 76. Generalversammlung vom 16. Mai 2022**

Das Protokoll muss nicht vorgelesen werden.

Es werden keine Fragen gestellt und das Protokoll wird einstimmig abgenommen und dem Verfasser verdankt.

### **3. Jahresbericht des Präsidenten**

Der Präsident liest den Jahresbericht vor. ( Siehe Anhang)

Roman Fischer ergänzt den Bericht mit Informationen, die den Neubau an der Unt. Heslibachstrasse 82 betreffen.

Er erwähnt:

- Die optimalen Abbrucharbeiten und Sicherungen der Baustelle
- Die Koordination mit der SBB, welche nicht sehr einfach war
- Den Stand der Arbeiten
- Dass das Einsteinmauerwerk keine zusätzliche Isolation verlangt
- Dass energietechnisch die Liegenschaft am Wärmenetz der Gemeinde angeschlossen ist
- Dass für die Stromversorgung Solarzellen montiert werden
- Dass mit 5 –10 % Mehrkosten gerechnet werden muss

Zum Schluss zeigt er noch die Grundrisspläne der 8 Wohneinheiten.

Es werden, ausser der Verständnisfrage, ob es keine 4 ½ Zimmer Wohnungen gibt, keine Fragen gestellt.

Zum Schluss dankt der Präsident den Vorstandskollegen für die geleistete Arbeit, den Revisoren für ihre Pflichterfüllung und den Genossenschaffterinnen und Genossenschafftern für das erbrachte Vertrauen und für ihre Teilnahme an der Generalversammlung.

#### 4. **Jahresrechnung vom 1.1.2022 bis 31.12.2022, Bilanz per 31.12.2022**

Sergio Zambra erläutert die Erfolgsrechnung und die Bilanz (siehe Anhang). Er begründet vereinzelte Differenzen zur letztjährigen Rechnung mit dem Neubau an der Unt. Heslibachstrasse.

Bezüglich Bilanz erklärt er, dass auf die Liegenschaft Eigenheimstrasse 44 eine Hypothek von CHF 700'000.- aufgenommen wurde, um die Eigenmittel für die Unt. Heslibachstrasse sicher zu stellen.

Es werden keine Fragen gestellt.

#### 5. **Bericht der Revisoren**

P. Keller liest den Bericht vor.

Einmal mehr wird S. Zambra für seine perfekte Leistung gelobt.

Es werden keine Fragen gestellt und der Bericht wird einstimmig abgenommen.

#### 6. **Abnahme der Jahresrechnung 2022**

Einstimmig werden Erfolgsrechnung und Bilanz genehmigt.

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

Decharge wird einstimmig erteilt.

#### 8. **Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresgewinnes 2022**

Der Vorschlag des Vorstandes (siehe Anhang) wird einstimmig genehmigt.

## 9. **Wahlen**

- Als Präsident wird Christian Frossard für 1 Jahr mit Applaus einstimmig gewählt
- Es werden Roman Fischer für 2 Jahre und Balths Häusermann für 1 Jahr einstimmig bestätigt
- Als Revisor wird auch Peter Keller einstimmig in seinem Amt bestätigt

## 10. **Anträge**

Weder vom Vorstand noch von den Genossenschaf tern liegen Anträge vor.

## 11. **Diverses**

Seitens der Anwesenden gibt es keine Bemerkungen.

Ch. Frossard bedankt sich bei ihnen für ihre Teilnahme an der GV und beim Vorstand für die geleistete Mitarbeit .

Er gibt noch das Datum der 78. GV bekannt: Montag, 13. Mai 2024, am gleichen Ort und zur gleichen Zeit.

Es werden keine Einwände oder Beanstandungen gemacht und somit wird der offizielle Teil um 19.20 Uhr abgeschlossen.

Küsnacht, 20.5.2023

Für die Richtigkeit

Der Protokollführer



Balths Häusermann

## **Jahresbericht des Präsidenten zuhanden der 77. Generalversammlung der Eigenheimgenossenschaft, Küsnacht vom 8. Mai 2023**

Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte EGK-Mitglieder

2022 bescherte uns bewegende und weniger bewegende Momente. Corona war immer noch präsent fiel aber mit dem Ukraine-Krieg aus den Schlagzeilen. Erste Gerüchte über die Schieflage der CS waren zu hören. Wir haben auch 2 neue Bundesrätinnen. Die Mieten steigen nach langen Jahren wieder; auch die Inflation hat Schwung aufgenommen. Es wird schweizweit ein Wohnungsmangel von 50'000 Einheiten prognostiziert. Auch beschäftigen uns Fragen wie: Warum steigen Zinsen, die Preise für Benzin, Heizöl, Strom und Lebensmittel?

Das abgelaufene Geschäftsjahr war für die EGK im normalen Ablauf eher ruhig, so dass der Einsatz des Vorstandes sich hauptsächlich auf die Projekte konzentrierte.

- Neubau untere Heslibachstrasse 82
- Wohnungskauf Sonnenrain 64
- Räumung Archiv

### Liegenschaften

#### Untere Heslibachstrasse 82

Im Februar wurden die letzten Arbeiten für den Umzug des Archivs erledigt. Mein Dank gilt Balths Häusermann für die tatkräftige Hilfe.

Nachdem wir die Baubewilligung am 08.06.2021 erhalten haben, wurde, nach Erfüllung aller Auflagen am 13.04.2022 die Baufreigabe erteilt.

Die Arbeiten wurden in Angriff genommen und sind bis jetzt im Zeitplan so dass der Bezug ab Ende 2023 erfolgen sollte.

Weitere Informationen und Details wird Ihnen anschliessend an den Jahresbericht Roman Fischer geben.

#### Eigenheimstrasse 44

Nach einem internen Wohnungswechsel wurde die Dachwohnung neu vermietet. Mit dem Mieterwechsel sind Renovationsarbeiten angefallen.

#### Rietstrasse + UNG Rietstrasse

Für die UNG ist die Einrichtung von Ladestationen für E-Fahrzeuge immer noch ein Diskussionspunkt.

Ein PP für Motorräder ist zurzeit nicht vermietet.

### Alte Forchstrasse 2 a+b

Die Stockwerkeigentümergeinschaft hat sich für den Bau von Photovoltaikanlagen auf Dach und Fassade entschieden. Die Arbeiten werden im Laufe des Sommers ausgeführt werden.

Die EGK ist noch Besitzerin von 2 Wohnungen (inkl. PP in UNG) und des Bastelraumes. Alle Räumlichkeiten sind voll vermietet.

### Alte Forchstrasse 47 (Forch II)

Nichts Neues zu vermelden. Das Quartier- und Gestaltungsplanverfahren ist weiterhin im Gange bzw. blockiert.

### Tollwiesstrasse 18

Das Einfamilienhaus ist vermietet.

### Tägermoosstr. 15 (Baurechtsgrundstück)

Baurechtsgrundstück nichts zu vermelden.

### Tägermoosstrasse (Baurechtsgrundstück Garagen)

Beim Baurechtsgrundstück ist nichts zu vermerken. Die Garage der EGK ist vermietet.

### Mitglieder

4 Austritte + 8 Eintritte = per 31.12.2022 ist der Bestand bei 296 Mitglieder.

### Jahresrechnung 2022

Bilanz und Jahresrechnung wurden Ihnen, zusammen mit der Einladung, zugestellt.

Ich stelle fest, dass das Ergebnis aufgrund ausserordentlicher Buchungen in Zusammenhang mit der Liegenschaft UH 82 stark beeinflusst wurde.

Die Erklärungen zu den Zahlen und die Entwicklung gegenüber Vorjahr wird Ihnen der Rechnungsführer S. Zambra ausführen.

Trotz anziehenden Zinsen sind wir immer noch im Genuss eines tiefen Zinsniveaus.

Aktuell werden 10 jährige Festhypotheken für über 3% angeboten. Die weitere Entwicklung ist nicht abzusehen aber die Zeit der Tiefzinsen scheint ein Ende zu finden.

### Vorstand

Im 2022 genügten 2 ordentliche Vorstandssitzungen. Dafür wurden 8 Besprechungen in Zusammenhang mit den Projekten benötigt.

Der bewilligte Kredit für die Machbarkeitsstudie Alderwiese wurde noch nicht beansprucht, da die Rahmenbedingungen eines neuen Baurechts-Vertrages vom Gemeinderat noch nicht kommuniziert wurden. Es scheint aber noch nicht spruchreif zu sein, wurde die befristete Vermietung von 2024 um zwei Jahre verlängert.

Nachdem der Verfall des Baurechtsvertrages 2020 seit Jahrzehnten bekannt war, hat sich der Gemeinderat nicht rechtzeitig damit beschäftigt. Da 2026 wieder GR-Wahlen anstehen, kann man sich fragen ob noch in dieser Amtsdauer Entscheide gefällt werden.

Der Vorstand hat auf den Kauf der Wohnung Sonnenrain 64 verzichtet. Es lagen mehrere Gründe dem Entscheid zugrunde. Die Renovations- und Sanierungskosten waren doppelt so hoch als angenommen und können nicht als wertvermehrend angerechnet werden. Anstehende Erneuerungen, wie die Heizung, können nicht aus dem Erneuerungsfonds finanziert werden, da dieser zu wenig geäufnet wurde. Die Vorgaben der Gemeinde bezüglich Vermietung und Belegung. Nicht zuletzt aus der Gesamtbetrachtung, dass die EGK die zu erwartenden künftige Übernahmen nicht stemmen kann.

Ich danke den Vorstandskollegen für Ihre Arbeit und tatkräftige Unterstützung, Den Revisoren für ihre Pflichterfüllung und Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter danke ich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ihr Präsident  
Christian Frossard

## Eigenheim-Genossenschaft Küsnacht (E.G.K.)

## Erfolgsrechnung

	1.1.-31.12.22 CHF	Vorjahr CHF	Differenz
Mietzinsertrag	265'952.00	312'391.70	-46'439.70
Baurechtszinsertrag	117'917.23	117'910.40	6.83
übriger Ertrag	751.87	704.10	47.77
<b>Total Liegenschaftsertrag</b>	<b>384'621.10</b>	<b>431'006.20</b>	<b>-46'385.10</b>
Reparaturen/Renovationen	9'865.15	12'742.00	-2'876.85
Unterhalt und Service	19'542.15	21'406.00	-1'863.85
Hauswartung, Reinigung	5'815.80	7'183.95	-1'368.15
Heizkosten	10'664.30	5'484.70	5'179.60
Strom	2'803.40	2'978.45	-175.05
Wasser	4'941.35	7'918.70	-2'977.35
Entsorgung	609.40	904.70	-295.30
Internet	660.00	656.00	4.00
Abgaben, Versicherungen	4'219.05	4'453.50	-234.45
NK STWEG	11'565.00	11'924.80	-359.80
Hypothekar- & Baukreditzinsen	104'706.85	109'717.40	-5'010.55
Baurechtszinsaufwand	5'839.20	5'839.20	0.00
Wertberichtigung Liegenschaften	58'600.00	58'600.00	0.00
Rückstellung Erneuerungsfonds	21'900.00	30'900.00	-9'000.00
Rückstellung Allgemein	0.00	30'000.00	-30'000.00
RST Zinsschwankungsreserven	0.00	50'900.00	-50'900.00
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>261'731.65</b>	<b>361'609.40</b>	<b>-99'877.75</b>
<b>Total Liegenschaftserfolg</b>	<b>122'889.45</b>	<b>69'396.80</b>	<b>53'492.65</b>
Verwaltungsaufwand	30'781.10	34'604.20	-3'823.10
Finanzerfolg	274.59	218.92	55.67
Ausserordentlicher Erfolg	-187'968.00	-10'000.00	-177'968.00
Steuern	72'000.00	18'378.00	53'622.00
<b>Total sonstiger Betriebsaufwand</b>	<b>-84'912.31</b>	<b>43'201.12</b>	<b>-128'113.43</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>207'801.76</b>	<b>26'195.68</b>	<b>181'606.08</b>

## Eigenheim-Genossenschaft Küsnacht (E.G.K.)

## Bilanz

	31.12.22 CHF	Vorjahr CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	162'981.44	504'468.84
ausstehende Miet- & BR-Zinsen	5'690.30	2'645.00
übrige Forderungen	0.00	217.45
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>168'671.74</b>	<b>507'331.29</b>
Liegenschaften	14'130'924.20	13'696'384.20
Projekt Neubau UH82	1'173'287.60	266'987.75
Amortisationsfonds	-1'222'863.65	-1'307'163.65
<b>Anlagevermögen</b>	<b>14'081'348.15</b>	<b>12'656'208.30</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>14'250'019.89</b>	<b>13'163'539.59</b>
<b>PASSIVEN</b>		
vorausbezahlte Mieten & BRZ	19'862.21	23'507.15
kurzfristige Verbindlichkeiten	278'703.65	18'110.50
aufgelaufene Kapitalzinsen	2'210.12	1'489.14
Rechnungsabgrenzungen	35'363.75	29'807.05
kurzfristige Rückstellungen	0.00	89'168.25
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>336'139.73</b>	<b>162'082.09</b>
Hypotheken	11'034'000.00	10'312'000.00
langfristige Rückstellungen	770'976.55	621'602.85
Erneuerungsfonds	559'250.00	724'850.00
Fonds für Härtefälle	5'000.00	5'000.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>12'369'226.55</b>	<b>11'663'452.85</b>
Genossenschaftskapital	294'900.00	294'800.00
Gesetzliche Reserven	59'600.00	58'200.00
Versteuerte Reserven	914'081.71	900'614.39
Gewinn-/Verlustvortrag	68'378.04	58'194.58
Jahresgewinn	207'693.86	26'195.68
<b>Eigenkapital</b>	<b>1'544'653.61</b>	<b>1'338'004.65</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>14'250'019.89</b>	<b>13'163'539.59</b>



# Eigenheim-Genossenschaft Künsnacht (E.G.K.)

## **Verwendung des Bilanzergebnisses per 31. Dezember 2022**

(Vorschlag des Vorstands an die Generalversammlung)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vortrag vom Vorjahr	68'378.04	58'194.58
Jahresverlust/-gewinn	207'693.86	26'195.68
Bilanzgewinn (Verfügbarer Gewinnsaldo)	<u>276'071.90</u>	<u>84'390.26</u>
Zuweisung an gesetzliche Reserven	10'400.00	1'400.00
Verzinsung Mitgliedschaftskapital 0% (Vorjahr 0%)	-	-
Verzinsung Sicherstellungskapital 0,5% (Vorjahr 0.5%)	1'114.75	1'144.90
1.5% Verzinsung versteuerte Reserven (Vorjahr 1.5%)	13'711.25	13'467.32
Sonderzuweisung an versteuerte Reserven	200'000.00	-
Vortrag auf neue Rechnung	50'845.90	68'378.04
Total Gewinnverwendung	<u>276'071.90</u>	<u>84'390.26</u>

## Eigenheim-Genossenschaft Küsnacht (E.G.K.)

## Erfolgsrechnung

	1.1.-31.12.22 CHF	Vorjahr CHF	Differenz
Mietzinsertrag	265'952.00	312'391.70	-46'439.70
Baurechtszinsertrag	117'917.23	117'910.40	6.83
übriger Ertrag	751.87	704.10	47.77
<b>Total Liegenschaftsertrag</b>	<b>384'621.10</b>	<b>431'006.20</b>	<b>-46'385.10</b>
Reparaturen/Renovationen	9'865.15	12'742.00	-2'876.85
Unterhalt und Service	19'542.15	21'406.00	-1'863.85
Hauswartung, Reinigung	5'815.80	7'183.95	-1'368.15
Heizkosten	10'664.30	5'484.70	5'179.60
Strom	2'803.40	2'978.45	-175.05
Wasser	4'941.35	7'918.70	-2'977.35
Entsorgung	609.40	904.70	-295.30
Internet	660.00	656.00	4.00
Abgaben, Versicherungen	4'219.05	4'453.50	-234.45
NK STWEG	11'565.00	11'924.80	-359.80
Hypothekar- & Baukreditzinsen	104'706.85	109'717.40	-5'010.55
Baurechtszinsaufwand	5'839.20	5'839.20	0.00
Wertberichtigung Liegenschaften	58'600.00	58'600.00	0.00
Rückstellung Erneuerungsfonds	21'900.00	30'900.00	-9'000.00
Rückstellung Allgemein	0.00	30'000.00	-30'000.00
RST Zinsschwankungsreserven	0.00	50'900.00	-50'900.00
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>261'731.65</b>	<b>361'609.40</b>	<b>-99'877.75</b>
<b>Total Liegenschaftserfolg</b>	<b>122'889.45</b>	<b>69'396.80</b>	<b>53'492.65</b>
Verwaltungsaufwand	30'781.10	34'604.20	-3'823.10
Finanzerfolg	274.59	218.92	55.67
Ausserordentlicher Erfolg	-187'968.00	-10'000.00	-177'968.00
Steuern	72'000.00	18'378.00	53'622.00
<b>Total sonstiger Betriebsaufwand</b>	<b>-84'912.31</b>	<b>43'201.12</b>	<b>-128'113.43</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>207'801.76</b>	<b>26'195.68</b>	<b>181'606.08</b>

## Eigenheim-Genossenschaft Küsnacht (E.G.K.)

## Bilanz

	31.12.22 CHF	Vorjahr CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	162'981.44	504'468.84
ausstehende Miet- & BR-Zinsen	5'690.30	2'645.00
übrige Forderungen	0.00	217.45
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>168'671.74</b>	<b>507'331.29</b>
Liegenschaften	14'130'924.20	13'696'384.20
Projekt Neubau UH82	1'173'287.60	266'987.75
Amortisationsfonds	-1'222'863.65	-1'307'163.65
<b>Anlagevermögen</b>	<b>14'081'348.15</b>	<b>12'656'208.30</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>14'250'019.89</b>	<b>13'163'539.59</b>
<b>PASSIVEN</b>		
vorausbezahlte Mieten & BRZ	19'862.21	23'507.15
kurzfristige Verbindlichkeiten	278'703.65	18'110.50
aufgelaufene Kapitalzinsen	2'210.12	1'489.14
Rechnungsabgrenzungen	35'363.75	29'807.05
kurzfristige Rückstellungen	0.00	89'168.25
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>336'139.73</b>	<b>162'082.09</b>
Hypotheken	11'034'000.00	10'312'000.00
langfristige Rückstellungen	770'976.55	621'602.85
Erneuerungsfonds	559'250.00	724'850.00
Fonds für Härtefälle	5'000.00	5'000.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>12'369'226.55</b>	<b>11'663'452.85</b>
Genossenschaftskapital	294'900.00	294'800.00
Gesetzliche Reserven	59'600.00	58'200.00
Versteuerte Reserven	914'081.71	900'614.39
Gewinn-/Verlustvortrag	68'378.04	58'194.58
Jahresgewinn	207'693.86	26'195.68
<b>Eigenkapital</b>	<b>1'544'653.61</b>	<b>1'338'004.65</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>14'250'019.89</b>	<b>13'163'539.59</b>

# Eigenheim-Genossenschaft Künsnacht (E.G.K.)

## **Verwendung des Bilanzergebnisses per 31. Dezember 2022**

(Vorschlag des Vorstands an die Generalversammlung)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vortrag vom Vorjahr	68'378.04	58'194.58
Jahresverlust/-gewinn	207'693.86	26'195.68
Bilanzgewinn (Verfügbarer Gewinnsaldo)	<u>276'071.90</u>	<u>84'390.26</u>
Zuweisung an gesetzliche Reserven	10'400.00	1'400.00
Verzinsung Mitgliedschaftskapital 0% (Vorjahr 0%)	-	-
Verzinsung Sicherstellungskapital 0,5% (Vorjahr 0.5%)	1'114.75	1'144.90
1.5% Verzinsung versteuerte Reserven (Vorjahr 1.5%)	13'711.25	13'467.32
Sonderzuweisung an versteuerte Reserven	200'000.00	-
Vortrag auf neue Rechnung	50'845.90	68'378.04
Total Gewinnverwendung	<u>276'071.90</u>	<u>84'390.26</u>