



2009

JAHRESBERICHT UND JAHRESRECHNUNG

Einladung

zur

88. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 7. Mai 2010

im Saal des Swissôtel am Marktplatz,
Zürich - Oerlikon

18.30 Uhr	Türöffnung
19.00 Uhr	Begrüssung, gemeinsames Nachtessen
21.00 Uhr	Generalversammlung

- Geschäfte:**
1. Wahl der Stimmzähler und Protokollprüfer
 2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2009
 3. Jahresbericht 2009
 4. Abnahme der Jahresrechnung 2009
 - 4.1 Bilanz und Betriebsrechnung
 - 4.2 Verwendung des Rechnungsüberschusses
 5. Verschiedenes
 - Stand Bauleitbild, Orientierung durch arc Consulting
 - Breitbandnetz, Orientierung durch EWZ

Als Stimmausweis gilt die separate Stimmkarte. Für die Stellvertretung ist Art. 31 der Statuten massgebend.



Bühler Walter, Präsident

Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschafter

Wer hätte das gedacht? Nach dem tiefen Fall zu Beginn des Jahres 2009 hat sich die Aktienbörse von ihren Tiefstkursen erfreulich erholt. Das Barometer der Wirtschaft zeigt anscheinend wieder nach oben – der Optimismus kehrte schneller zurück als erwartet. Vielleicht eine trügerische Situation, welche es sehr kritisch zu beobachten gilt. Für unsere Genossenschaft ist das wirtschaftliche Umfeld von eminenter Bedeutung. Insbesondere die Zinsentwicklung verlangt Aufmerksamkeit und situatives Reagieren. Gelingt es uns, die Hypothekarzinsen im entscheidenden Moment vorteilhaft zu fixieren, so hat das positive Effekte auf unsere Finanzen und insbesondere auf unsere Mietzinsgestaltung. Diese schwierige Aufgabe zu lösen, ist uns bisher erfreulich gut gelungen. Wenn ich aus Sicht des Präsidenten das vergangene Jahr im Gesamten beurteile, so darf ich mit Überzeugung feststellen, dass wir unsere Ziele weitgehend erreicht haben. Dies gilt für das Finanzielle gleichwohl, wie auch für die Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit unseres Dienstleistungsangebotes gemessen am gesamten Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich. Die Jahresrechnung fällt trotz beachtlichem eigenen Aufwand für Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten zufriedenstellend aus. Unsere Wohnungen erfreuen sich nach wie vor einer guten Nachfrage.

Wichtig für mich ist die Tatsache, dass wir über motiviertes und fachlich kompetentes Personal verfügen. Oberstes Gebot für unsere Mitarbeitenden auf allen Stufen ist das Bestreben, beizutragen, dass Sie, meine Damen und Herren, sich in unserer Gemeinschaft wohlfühlen können. Voraussetzung dafür ist eine permanente Weiterbildung mit dem Ziel, jederzeit mit den neuesten Entwicklungen vertraut zu sein, wobei der zuvorkommende Umgang mit Mietenden und Publikum ebenso grosse Priorität erfährt. Der beruflichen Förderung von jungen Menschen messen wir grosses Gewicht bei – die Resultate sind in jeder Hinsicht erfreulich.

In Anlehnung an meine Ausführungen im letzten Jahresbericht darf ich Sie orientieren, dass wir mit unserer Zukunftsplanung, dem Bauleitbild, beachtliche Schritte weitergekommen sind. Ich erkenne das Werden eines spannenden und richtungsweisenden Werkes, welches für uns und unsere Nachkommen von Bedeutung ist. Unendlich viele Fragestellungen verlangen nach vernünftigen Antworten:

Vor- und Nachteile von Neubauten gegenüber Sanierungen? Sind geplante Bauvorhaben wirtschaftlich sinnvoll? Aktivierungsgrad von Investitionen? Vermietbarkeit? Mietzinsgestaltung? Marktfähigkeit budgetierter Zinsen? Verhältnis Erträge zu Rückstellungen? Liquidität versus Verschuldungsgrad? Beeinflussung der Investitionen des Bonitätsratings? Energieeffizienz? Zufriedenheit der Mieterschaft, verbunden mit einer geringen Fluktuation?

Diese Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie soll Ihnen lediglich einen Eindruck über die Komplexität von zu lösenden Problemstellungen aufzeigen. Wichtig scheint mir dabei vor allem, dass ein solches Unterfangen von allen Beteiligten mitgetragen wird. Sie, meine Damen und Herren, haben den legitimen Anspruch, mit aktuellen Informationen in die einst zu treffenden Entscheide mit einbezogen zu werden. Gemeinsames Handeln sichert eine solide und wettbewerbsfähige Zukunft unserer Genossenschaft.

Vieles haben wir im vergangenen Jahr erreicht. Eine objektive Betrachtung lässt selbst die Erkenntnis zu: Das Erscheinungsbild der BGL konnte auf hohem Niveau gehalten werden. Damit uns der Erfolg aber auch in der Zukunft beschieden sein wird, ist unser aller umsichtiges Handeln im wohlverstandenen Interesse unserer Genossenschaft unabdingbar.

In diesem Sinne danke ich allen Beteiligten für das gegenseitige Vertrauen und die aufbauende Zusammenarbeit.

Walter Bühler, Präsident

**„Wir sind nicht nur für unsere Taten verantwortlich,
sondern auch für unsere Unterlassungen – denn,
keine Zukunft vermag gutzumachen,
was wir in der Gegenwart versäumen!“**

Protokoll der 87. ordentlichen Generalversammlung vom Donnerstag, 7. Mai 2009

Um 21.15 Uhr eröffnet Präsident W. Bühler den offiziellen Teil der Versammlung. Einen speziellen Gruss richtet er an die Herren Imoberdorf und Hangartner von Ernst & Young AG und an die weiteren Mitglieder der Kontrollstelle.

Weiter begrüsst er Herrn Keusch von der ZKB, Herrn Schatzmann von der UBS AG sowie die Herren Schori und Widmer von der Clariden Leu AG.

Weiter heisst der Präsident auch alle Mitarbeitenden, die anwesenden Ehemaligen der BGL und den Architekten herzlich willkommen.

Neu unter den Gästen begrüsst er in diesem Jahr Herrn Moeschlin von der Firma arc Consulting. Er wird später ein Kurzreferat halten.

Einen speziellen Gruss entbietet er allen seit der letzten GV neu eingetretenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Für die erstmals an der Versammlung teilnehmenden Mieterinnen und Mieter werden Vorstand und Geschäftsführer namentlich vorgestellt.

Aus gesundheitlichen Gründen zieht es der Vizepräsident Jacob Casparis vor, die Versammlung vom Plenum aus zu verfolgen. Der Präsident freut sich, dass er trotzdem an der Generalversammlung teilnimmt und wünscht ihm weiterhin gute Besserung.

Die Einladung ist statutengemäss erfolgt. Es können somit über die vorliegenden Geschäfte verbindliche Beschlüsse gefasst werden. Anträge, gemäss Art. 33 der Statuten, sind keine eingereicht worden. Nach Art. 29 kann nur über Geschäfte abgestimmt werden, die auf der Traktandenliste stehen. Bezüglich Stellvertretung wird auf Art. 31 verwiesen. Eine Änderung der Traktandenliste wird nicht gewünscht.

Es sind 217 Personen anwesend, davon 135 Stimmberechtigte.

1. Wahl der Stimmzähler und Protokollprüfer

Als Stimmzähler werden die nachfolgenden Mieterinnen und Mieter vorgeschlagen:

Frau	Corina	Eggenberger	Stolzstrasse 15	Tisch 1 bis 10 + Vorstand
Herr	Ralph	Santschi	Stüssistrasse 49	Tisch 11 bis 20
Herr	Michael	Tschudy	Gugolzstrasse 12	Tisch 21 bis 30

Die Versammlung wählt die vorgeschlagenen Stimmzähler einstimmig.

Als Protokollprüfende stellen sich

Frau	Rosa-Maria	Vaccarella	Nordstrasse 201	bisher
Frau	Gabriela	Bloch Steinmann	Rousseaustrasse 56	bisher
Herr	Carlo	Zuccatti	Stüssistrasse 51	bisher

zur Verfügung, und sie werden von der Versammlung einstimmig gewählt.

2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2008

Die Damen Vaccarella und Bloch Steinmann sowie Herr Zuccatti haben gemäss Schreiben vom 13. August 2008 das Protokoll der 86. ordentlichen Generalversammlung vom Freitag 23. Mai 2008 geprüft und für richtig befunden. Auf Antrag der Protokollprüfer wird dasselbe, unter Verdankung an den Verfasser Hans Wettstein, einstimmig abgenommen.

3. Jahresbericht 2008

Der Jahresbericht ist allen Mitgliedern rechtzeitig zugestellt worden. Eine Diskussion wird nicht gewünscht und die Versammlung genehmigt den Jahresbericht 2008 einstimmig.

Im vergangenen Geschäftsjahr sind 13 GenossenschafterInnen verstorben. Zu Ehren der Verstorbenen erheben sich die Anwesenden von ihren Sitzen.

4. Abnahme der Jahresrechnung 2008

Der Vorsitzende verweist auf die ebenfalls im Jahresbericht auf Seiten 14 bis 16 abgedruckte Jahresrechnung 2008. Die Revisionsgesellschaft beantragt die Abnahme der Rechnung. Der gesetzlich notwendige Bericht ist auf Seite 20 zu finden.

Der Präsident verweist nochmals auf das Orientierungsschreiben vom Februar 2009, mit welchem über das neue Gesellschaftsrecht orientiert wurde.

Die Revisionsgesellschaft Ernst & Young AG hat, wie vom Vorstand beauftragt, die Jahresrechnung 2008 in gleichem Umfang wie bisher revidiert. Der ergänzende Bericht ist auf Seite 21 zu finden.

Auch der Bericht der internen Kontrollstelle ist auf Seite 22 des Jahresberichtes abgedruckt.

Der Geschäftsführer verweist auf die detaillierten Erläuterungen der Jahresrechnung auf Seite 23 des Jahresberichtes.

Bei der Bilanz gemäss Seite 14 und 15 haben sich lediglich geringfügige Abweichungen gegenüber den Vorjahren ergeben.

In der Betriebsrechnung gemäss Seite 16 und 17 haben wir das Vorjahresniveau im Bereich Allgemeinem Unterhalt halten können. Diese Kostenoptimierung ist im Zusammenhang mit der Mietzinsgestaltung auch weiterhin notwendig. Die ausgewiesene Erhöhung des Betriebsaufwandes ist praktisch vollumfänglich auf die neuerlich erhöhten Fondseinlagen zurückzuführen.

Wie in den vergangenen Jahren konnten wir also die Einlagen in das Wertberichtigungskonto und in den Erneuerungsfonds gemäss den reglementarischen Vorschriften tätigen.

Weiter weist Herr Wettstein an dieser Stelle einmal mehr darauf hin, dass die Einlage in den Erneuerungsfonds einen direkten Zusammenhang mit der Mietzinsberechnung hat. Der für diese Berechnung massgebende Teuerungsfaktor der Gebäudeversicherung ist ein weiteres Mal von 970 auf 1025 Punkte angehoben worden. In CHF ausgedrückt heisst dies, dass im Jahr 2009 knapp CHF 116'000 mehr in den Erneuerungsfonds eingelegt werden mussten.

Weiter vermerkt er, dass der Mietzins auf dem bisherigen Niveau belassen wurde. Die Mietzinsberechnung basiert noch immer auf einem Wert der 0,25% unter dem Richtwert liegt. Auch der zweite massgebende Faktor, der Index der Gebäudeversicherung, liegt noch immer bei 900 Punkten. Die zwischenzeitlichen Anpassungen auf 970 resp. 1025 Punkte sind noch nicht ausgeglichen worden.

Der Prozess über die Anpassung der mietzinsrelevanten Vorschriften ist bei den politischen Gremien noch im Gange. Eine Entscheidung wird noch im Laufe des Sommers erwartet. Anschliessend wird die Situation, wie in unserem letzten Schreiben erwähnt, neu beurteilt.

Abschliessend dankt er dem ganzen Verwaltungsteam für die stets tolle Unterstützung. In diesen Dank schloss er auch den gesamten Vorstand unter der Führung von Walter Bühler mit ein. Das Resultat dieser guten Zusammenarbeit liegt vor. Dies ist einmal mehr einen Applaus wert.

Der Präsident Walter Bühler dankt dem Geschäftsführer für seine Ausführungen. Er stellt mit Genugtuung fest, dass unsere Genossenschaft über eine gesunde finanzielle Basis verfügt.

4.1. Bilanz und Betriebsrechnung

Es werden keine weiteren Auskünfte mehr gewünscht und die Versammlung genehmigt die Jahresrechnung 2008 unter Entlastung der verantwortlichen Organe einstimmig.

4.2. Verwendung des Rechnungsüberschusses

Auch hier empfiehlt die Revisionsgesellschaft diesem Teil der Jahresrechnung zuzustimmen und die Versammlung genehmigt den entsprechenden Antrag des Vorstandes diskussionslos und einstimmig.

5. Wahlen

Die Mitglieder des Vorstandes, der Kontrollstelle und der Rekurskommission werden jeweils für die Dauer von drei Jahren gewählt. Ebenfalls für diesen Zeitraum muss über das Mandat der Revisionsgesellschaft bestimmt werden. Diese Amtsdauer ist 2009 abgelaufen.

Als 5. Mitglied gehört Herr Heinz Kollbrunner als Vertreter der Stadt Zürich dem Vorstand an. Er wird jeweils vom Stadtrat bestimmt und muss daher nicht von der GV gewählt werden.

Wahl des Vorstandes

Auf die diesjährige Generalversammlung hat unser Vizepräsident Jacob Casparis seinen Rücktritt eingereicht.

Herr Casparis ist seit 1962 in der BGL wohnhaft. An der GV 1988 wurde er als Beisitzer in den Vorstand gewählt. Seit 1998 erfüllte er die Funktion des Vizepräsidenten.

Im Namen aller Genossenschafterinnen und Genossenschafter dankt ihm der Präsident herzlich für sein Engagement zu Gunsten der BGL. Viele Stunden seiner Freizeit hat er der Genossenschaft zur Verfügung gestellt. Innerhalb des Vorstandes wurden seine Verdienste bereits eingehend gewürdigt.

Der Präsident wünscht ihm weiterhin Gesundheit, Glück und Wohlergehen.

Er überreicht dem scheidenden Vizepräsidenten einen Blumenstraus und die Versammlung verdankt seine Verdienste mit einem lang anhaltenden Applaus.

Zur Wiederwahl stellen sich die folgenden Vorstandsmitglieder:

Herr Emil Eichmann
Frau Lilo Obba

Der Vorstand schlägt der Versammlung vor, die Vorgeschlagenen in globo zu wählen.

Die Versammlung bestätigt beide einstimmig in ihrem Amt.

Damit das Gremium wieder vollzählig ist, schlägt der Vorstand der Versammlung Frau Gabi Stuber zur Wahl vor. Sie ist bereits in einer Beilage zum Jahresbericht kurz vorgestellt worden. Der Präsident bittet sie, sich kurz zu erheben.

Frau Stuber ist verheiratet, Hausfrau und Mutter von drei Kindern. Als dipl. Pflegefachfrau ist sie wieder im Berufsleben aktiv. Die Familie Stuber wohnt in der Kolonie Letten. In den letzten Jahren hat Frau Stuber sich bereits in anderen Organisationen in Wipkingen engagiert. Mit ihrer offenen, spontanen Art, ihrer kritisch aber lösungsorientierten Haltung und dem praktischen Denken und Wirken, wird sie im Genossenschaftsvorstand wertvolle Beiträge leisten können. Sie setzt sich für eine lebendige und wohnliche Genossenschaft ein, in der gute Nachbarschaft gepflegt wird.

Der Vorstand ist davon überzeugt, in der Person von Frau Stuber eine qualifizierte und engagierte Nachfolgerin für Herrn Casparis als Vorstandsmitglied zur Wahl empfehlen zu können.

Die Versammlung wählt Frau Stuber einstimmig als neues Vorstandsmitglied.

Mit einem Blumenstrauss gratuliert der Präsident Frau Stuber zu dieser Wahl und er freut sich auf eine gute Zusammenarbeit.

Für das Geschäft Wahl des Präsidenten übergibt er das Wort an Hans Wettstein.

Der Geschäftsführer ist geehrt, dass er die Wahl des Präsidenten durchführen kann. Drei, vor allem wirtschaftlich anspruchsvolle Jahre, in denen die Führung der BGL sehr gefordert war, sind vorüber. Mit Kompetenz und fachlichem Geschick, aber auch mit dem nötigen Mut zu den geforderten Entscheidungen, hat Walter Bühler auch die vergangene Amtsperiode mit Bravour gemeistert. Er ist in jeder Beziehung eine ausgewiesene Führungsperson. Sei es gegenüber der Vorstandskollegin, den Vorstandskollegen oder gegenüber den Mitarbeitenden. Engagement, Initiative und Einsatzbereitschaft für die Sache der Genossenschaft fordert er nicht nur von sich, sondern erwartet dies auch von seinem Umfeld. Die ersten Weichen für eine zukunftsorientierte Entwicklung der BGL sind durch ihn gestellt worden. Die BGL ist in der glücklichen Lage, einen Präsidenten zu haben, der auf Grund seiner beruflichen Tätigkeit nicht nur über entsprechende Führungsqualitäten verfügt, sondern auch ein versierter Finanzfachmann ist. Er dankt Walter Bühler für seine umsichtige Führung zu Gunsten der Baugenossenschaft Letten.

Der Vorstand empfiehlt den geschätzten Genossenschafteerinnen und Genossenschaftern, den Präsidenten Walter Bühler für eine weitere Amtsdauer zu bestätigen.

Die Versammlung wählt Walter Bühler einstimmig für eine weitere Amtsdauer als Präsident der BGL.

Der Geschäftsführer gratuliert dem Präsidenten Walter Bühler zu seiner Wiederwahl.

Der Präsident Walter Bühler bedankt sich beim Geschäftsführer Hans Wettstein. Er erklärt der Versammlung die Annahme der Wahl und dankt für das Vertrauen. Er versichert den Anwesenden, auch in den kommenden Jahren den vollen Einsatz zum Wohle der BGL.

Wahl der Kontrollstelle

Trotz der Veränderungen im Revisionsrecht möchten wir auch in Zukunft nicht auf die Kontrollstelle, bestehend aus drei Genossenschaftsmitgliedern, verzichten.

Der Kontrollstelle gehören

Frau Rita Bohrer
Herr Claude Piola
Herr Rudolf Thoma

an.

Der Vorsitzende schlägt der Versammlung vor, Frau Rita Bohrer, die Herren Claude Piola und Rudolf Thoma in globo zu bestätigen.

Einstimmig bestätigt die Versammlung Rita Bohrer, Claude Piola und Rudolf Thoma für eine weitere Amtsdauer in ihrem Amt.

Er dankt den Anwesenden im Namen der Gewählten für das Vertrauen.

Wahl der Revisionsgesellschaft

Der Präsident schlägt der Versammlung vor, dass die Firma

Ernst & Young AG als Revisionsgesellschaft

weiterhin die bewährte und verlässliche Partnerin der BGL bleibt.

Ohne Gegenstimme wird die Firma Ernst & Young AG als Revisionsgesellschaft für eine weitere Amtsdauer bestätigt.

Walter Bühler dankt der Versammlung für das der Revisionsgesellschaft entgegengebrachte Vertrauen.

Wahl der Rekurskommission

Aus diesem Gremium ist kein Rücktritt eingereicht worden. Alle bisherigen Damen und Herren stellen sich zur Wiederwahl zur Verfügung. Es sind dies

Frau Brigitta Schär	Hotzesteig 9
Frau Eva Haupt	Hotzesteig 4
Frau Ursula Wüest	Gugolzstrasse 26
Herr Beni Locher	Zeppelinstrasse 72
Herr Reinhard Dietrich	Rousseaustrasse 68

Auch hier ist die Versammlung damit einverstanden, die bisherigen Mitglieder der Rekurskommission in globo zu bestätigen.

Ohne Gegenstimme sind die genannten Personen für eine weitere Amtsdauer gewählt worden.

Damit ist das Traktandum Wahlen erledigt.

6. Verschiedenes

Geschätzte Damen und Herren

Die Zukunft der Baugenossenschaft Letten hat bereits angefangen. Der Präsident verweist an dieser Stelle auf seine einleitenden Worte im Jahresbericht.

Eines von unseren Zielen ist folglich die Erarbeitung eines Bauleitbildes, welches uns ermöglichen wird, jederzeit über die ungefähre Lebensdauer von unseren Liegenschaften einen Überblick sicher zu stellen. Für diese anspruchsvolle Herausforderung haben wir als Partner die fachlich kompetente Firma arc Consulting gewählt. Mit Erfolg haben sie schon andere Genossenschaften diesbezüglich begleitet. In welchen Schritten eine solche Planung abläuft, wird Ihnen nun Herr Ivo Moeschlin von arc Consulting in einem Kurzreferat erläutern.

Herr Moeschlin stellt der Versammlung kurz die Firma arc Consulting und sich selber vor. Er schildert den Anwesenden die einzelnen Schritte bei der Erarbeitung eines Bauleitbildes. Dabei erklärt er einzelne ausgewählte Punkte. Mit Ausführungen zum Nutzen eines Bauleitbildes für die Mieterschaft und den Vorstand schliesst er sein Kurzreferat ab.

Der Präsident dankt Herr Moeschlin für diesen aufschlussreichen und informativen Beitrag.

Schlussendlich macht Walter Bühler noch folgende Bemerkungen:

Die gepflegten Grünanlagen werden neuerdings vermehrt für Drogen- und Saufgelage, vor allem von jugendlichen Gruppierungen, missbraucht. Lärmbelästigungen nach 22.00 Uhr und Hinterlassen von Unrat sind die Folge davon. Wir sind alle aufgerufen, solche Entwicklungen im Interesse von uns allen im Keime zu ersticken.

Er bittet deshalb alle, beim Wahrnehmen entsprechender Ereignisse – vor allem auch in der Nacht – unverzüglich die Polizei unter der Nummer 117 zu benachrichtigen. Damit kann ein wertvoller Beitrag zur Erhaltung von Ruhe und Ordnung in unseren Kolonien geleistet werden.

Er dankt für die Unterstützung.

Ein permanentes Anliegen ist ihm abschliessend, dass die Geschäftsstelle jederzeit ein offenes Ohr für Anliegen der Mietenden hat. Daraus ergibt sich, dass die Generalversammlung nicht mit unbedeutenden Voten befrachtet werden muss.

Für allfällige Wortmeldungen gibt er das Mikrofon frei

Nachdem niemand mehr das Wort wünscht, leitet der Präsident zum Schlusswort über.

Schlusswort

Der Präsident dankt dem scheidenden Vizepräsidenten, der Vorstandskollegin, den Vorstandskollegen und dem städtischen Vertreter für die aufbauende Mitarbeit. In diesen Dank schliesst er die Mitarbeitenden unter der Leitung des Geschäftsführers, Hans Wettstein, und unsere Geschäftspartner mit ein.

Vereint leisten alle ihren Beitrag zur Weiterentwicklung der Baugenossenschaft Letten.

Schlussendlich gebührt aber sein Dank den Anwesenden. Sie sind das tragende Element in diesem Prozess.

Ihr Vertrauenskredit ist unerlässlich, damit die Baugenossenschaft Letten weiterhin in eine sichere Zukunft gesteuert werden kann.

Walter Bühler freut sich auf eine weiterhin engagierte und erfolgreiche Zusammenarbeit. Lassen wir uns leiten, von C.F. Ramuz's Worten;

**Das Beste entsteht
durch ein hartnäckiges Streben nach dem Nächstbesten.**

In diesem Sinne wünscht der Präsident der Versammlung noch einen schönen Abend und eine gute Heimkehr. Mit dem Hinweis, dass die nächste Generalversammlung wieder an einem Freitag, nämlich am 7. Mai 2010, stattfindet, schliesst er die 87. ordentliche Generalversammlung.

Schluss der Versammlung: 22.20 Uhr

Wettstein Hans H., Geschäftsführer

Unsere Wohnkolonien

Letten



In der Kolonie Letten wurden 22 Wohnungen durch unsere Maler neu gestrichen. In weiteren 12 Wohnungen war eine Schimmelpilzbehandlung nötig. Mit dem Einbau der keramischen Bodenplatten in Waschküchen und Trockenräumen konnte fortgefahren werden. 5 Wohnungen wurden mit einem neuen Parkettboden versehen und in einem Haus musste die Waschmaschine ausgetauscht werden.

Riedtli

Im Berichtsjahr wurden 3 Wohnungen komplett neu gestrichen. Die Behandlung von Schimmelpilz-Befall war in zwei Fällen erforderlich. Altersbedingt mussten eine Waschmaschine und ein Tumbler ausgetauscht werden. Weitere ausserordentliche Arbeiten waren im Berichtsjahr nicht erforderlich.



Hotze



Im laufenden Jahr konnte mit den ordentlichen Malerarbeiten begonnen werden. Dabei wurden 10 Wohnungen komplett gestrichen. Des weiteren erhielten 15 Küchen, 8 Badezimmer, 8 Korridore und 9 Zimmer einen neuen Anstrich. In 2 Wohnungen musste Schimmelpilz entfernt werden. Zusätzlich war der Austausch von 2 Tumblern notwendig.

Hard



Durch unsere Maler wurden in 5 Wohnungen die Decken, die Wände und das Holzwerk neu gestrichen. 8 Zimmer, 2 Badezimmer und 3 Küchen wurden ebenfalls mit einem neuen Anstrich versehen. In 12 weiteren Fällen musste durch unsere Maler-Equipe Schimmelpilz entfernt werden. In 2 Wohnungen wurde ein neuer Parkettboden eingebaut, bei 2 Wohnungen war lediglich eine Anpassung im Korridorbereich nötig. Eine Waschmaschine musste ausgetauscht werden.

Oerlikon

Auch in dieser Kolonie wurden die ordentlichen Malerrenovationen durchgeführt. Dabei erhielten 5 Wohnungen sowie 9 weitere Räume einen neuen Anstrich. Bei einem Wohnungswechsel wurde ein neuer Parkettboden eingebaut. Weitere Anpassungen mussten nicht vorgenommen werden.



Buchegg



Im Berichtsjahr erhielten 9 Wohnungen, 4 Küchen, 3 Badezimmer sowie 13 Zimmer durch unsere Maler einen neuen Anstrich. Bei 4 Wohnungswechseln wurde ein neuer Parkettboden verlegt. Gleichzeitig waren in den entsprechenden Wohnungen Korrekturen der Elektroinstallation notwendig. In einem Haus wurde der defekte Waschautomat ersetzt.

Garteneinsatzgruppe des Werkheim Uster



Für uns als Garteneinsatzgruppe des Werkheim Uster ist der Auftrag in der Baugenossenschaft Letten sehr attraktiv. Bietet er doch eine hohe Regelmässigkeit welche es zulässt, einzelnen Mitarbeitern Teilverantwortungen zu übertragen und sie gezielt zu fördern.

„Ich fand es cool dort (BGL) zu mähen. Manchmal auch schmerzhaft wegen meiner Hüfte. Es war für mich eine Abwechslung.“

Fredy (Betreuer Mitarbeiter)

Vermietungen

Mutationen bei den Wohnungsvermietungen

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Kündigungen	37	42	49	31	45	44	77
Umzüge innerhalb der BGL	11	11	11	8	6	12	29

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich keine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt eingestellt. Trotz intensiver Bemühungen konnte keine Verbesserung gegenüber den Vorjahren erzielt werden. Auch die Aussicht auf eine Veränderung, nicht nur beim Angebot von kostengünstigen Wohnungen, zeichnet sich nicht ab. Somit sind wir gezwungen, unser Angebot weiterhin entsprechend zu bewirtschaften und ständig mögliche Anpassungen vorzunehmen.

Rekurskommission

Rekursfälle im Sinne unserer Statuten waren keine zu behandeln.



Aus dem Kreise unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter wurden im Berichtsjahr durch den Tod abberufen:

Dick Katharina	Moosbergerweg 5
Epper Hans-Ulrich	Rousseaustrasse 76
Epper Rosa	Rousseaustrasse 46
Hunziker Elisabeth	Friedheimstrasse 32
Hürlimann Hannes	Bucheggstrasse 84
Masina Gilberto	Rousseaustrasse 72
Oefeli Nelly	Zeppelinstrasse 68
Pereira Silva Joao	Bucheggstrasse 84
Ritter Annerösli	Zeppelinstrasse 64
Siegrist Maria del Pilar	Schaffhauserstrasse 68
von Känel Hans	Hotzesteig 9
Wüest Ursula	Gugolzstrasse 26

Wir werden den lieben Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren. Den Angehörigen sprechen wir unser tief empfundenes Beileid aus.

**Wie einen,
den seine Mutter tröstet,
so werde ich euch trösten.**

Jesaja 66,13

Personelles

Rücktritt von Herr Jacob Casparis, Vizepräsident



An der Generalversammlung 1988 ist Herr Jacob Casparis in den Vorstand der BGL gewählt worden. Seit 1998 bekleidete er die Funktion des Vizepräsidenten. Manche Stunden seiner Freizeit hat er unserer Genossenschaft zur Verfügung gestellt. Er hat mit seiner umsichtigen Art viel zur Weiterentwicklung und damit zum heutigen Erscheinungsbild beigetragen. Wir danken „Köbi“ für den unermüdlichen Einsatz zu Gunsten der BGL und wünschen ihm für die Zukunft Gesundheit, Glück und Wohlergehen.

Austritt von Herr Heinz Kollbrunner, Städtischer Vertreter



Per Oktober 2009 ist Herr Heinz Kollbrunner aus dem aktiven Berufsleben ausgeschieden und somit auch aus unserem Vorstand. Seit 1988 amtierte er als Delegierter der Stadt Zürich in unserer Genossenschaft. Seine hohe fachliche Kompetenz hat der BGL immer wieder sehr viel geholfen. Seine menschliche Art wurde von uns allen sehr geschätzt. Wir danken für seine hervorragende Arbeit und wünschen ihm und seiner Gattin weiterhin viele schöne und gemeinsame Stunden.

Eintritt von Frau Gaby Stuber, Vorstandsmitglied



An der Generalversammlung 2009 wurde Frau Gaby Stuber in den Vorstand gewählt. Frau Stuber ergänzt den Vorstand in jeder Hinsicht optimal. Zusammen mit ihrer Familie ist sie in der Kolonie Letten wohnhaft. Wir freuen uns auf eine, im Sinne unserer Genossenschaft, gute Zusammenarbeit.

25. Dienstjubiläum von Max Dobler, Maler



Am 1. November 1984 ist Herr Max Dobler als Mitarbeiter in den Malerbetrieb der BGL eingetreten. Wir durften ihn als exakten und bewährten Maler in unseren Reihen schätzen lernen. Wir danken Herrn Dobler für seine langjährige Firmentreue und freuen uns auch weiterhin auf seine Erfahrung und Unterstützung zählen zu können.

Eintritt von Frau Caroline Iten, Finanzwesen/Administration



Seit dem 1. Januar 2009 unterstützt Frau Caroline Iten das Team der Verwaltung. Sie hat die entsprechenden Aufgaben im Bereich des Finanzwesens und der Buchhaltung übernommen. Wir freuen uns, eine weitere kompetente Fachfrau in unserem Team zu wissen. Wir haben Sie als umsichtige und umgängliche Mitarbeiterin kennen gelernt und freuen uns auf weitere erfolgreiche Zusammenarbeit.

Eintritt von Herr Sasa Lazic, Praktikant Hauswartung



Am 13. Oktober 2009 hat Herr Lazic seine Arbeit als Praktikant im Bereich der Hauswartung begonnen. Es ist für uns toll zu erfahren, wie ein junger dynamischer Mitarbeiter seine neue Aufgabe anpackt. Gemeinsam streben wir an, ihm im laufenden Jahr die Möglichkeit zu bieten, im Hauswartbereich die Lehre zu absolvieren.

Austritt von Herr Roger Tiefenthaler, Hauswart Kolonien Hotze, Oerlikon und Buchegg



Per 1. April 2009 hat Herr Roger Tiefenthaler eine neue berufliche Herausforderung angenommen. Mit viel Elan war er als Hauswart für die Kolonien Hotze, Oerlikon und Buchegg im Einsatz. Wir danken ihm für die stets gute Arbeit, die er für die BGL geleistet hat. Für die berufliche und familiäre Zukunft wünschen wir ihm und seiner Familie weiterhin nur das Beste.

Die Organe der Genossenschaft 2009

Vorstand

Präsident	Bühler Walter	Stüssistrasse 53	
Vizepräsident	Casparis Jacob		(bis 07.05.2009)
	Eichmann Emil	Zeppelinstrasse 64	(ab 07.05.2009)
Mitglieder	Obba Lilo	Rousseaustrasse 84	
	Stuber Gaby	Rousseaustrasse 86	
Vertreter der Stadt	Kollbrunner Heinz	Ruedi Walter-Strasse 4	(bis 07.10.2009)

Kontrollstelle

Ernst & Young
Brandschenkestrasse 100
Postfach
8022 Zürich

Bohrer Rita Ruebsteinstrasse 37, 8706 Meilen
Piola Claude Riedtlstrasse 74
Thoma Rudolf Rousseaustrasse 74

Rekurskommission

Mitglieder	Schär Brigitta	Hotzesteig 9	
	Haupt Eva	Hotzesteig 4	
	Wüest Ursula	Gugolzstrasse 26	(† 04.09.2009)
	Locher Beni	Zeppelinstrasse 72	
	Dietrich Reinhard	Rousseaustrasse 68	

Geschäftsstelle

Geschäftsführer	Wettstein Hans H.
Betriebsleiter	Kofel David
Vermietung	Eigensatz Silvia
Finanzwesen/Administration	Iten Caroline
KV-Lernende	Aeschlimann Janice

Regiebetrieb

Hauswarte

Letten	Lopomo Lino	
Riedtli, Hard	Montesano Teo	
Hotze	Tiefenthaler Roger	(bis 30.04.2009)
	Montesano Teo	(ab 01.05.2009)
Oerlikon, Buchegg	Tiefenthaler Roger	(bis 30.04.2009)
	Lopomo Lino	(ab 01.05.2009)
Alle Kolonien	Lazic Sasa, Praktikant	(ab 13.10.2009)

Gärtner

Neubauer Franz
Werkheim Uster

Gruppenleiterin Malerei Maler

Derungs Nicole
Dobler Max
Bähler Nicole
Valente Patrizia

Geschäftsstelle

Schaffhauserstrasse 68
Postfach
Tel. **044 361 20 56** 8042 Zürich
www.bgl-zuerich.ch Fax 044 361 20 60
info@bgl-zuerich.ch

Reparatur- und Störungsmeldungen sowie Meldungen für Malerarbeiten

Tel. **044 361 20 59**
Reparaturmeldungen erfolgen über den Betriebsleiter und die oben erwähnte Nummer.
Sie werden während den üblichen Bürozeiten entgegengenommen.

Telefonische Erreichbarkeit & Schalteröffnungszeiten

Montag bis Freitag
08.00 – 11.30 und 13.30 – 16.30 Uhr

Sprechstunde

nach Vereinbarung

Pikettdienst BGL bitte nur in Notfällen

Ausserhalb der Öffnungszeiten sowie
Samstag / Sonntag und allgemeinen Feiertagen
Tel. **044 361 20 61**

CABLECOM

Bei Störungen von Radio- / Fernsehempfang
Tel. **0844 80 40 20** (kostenloser 24-Std.-Dienst)

Bilanz per 31. Dezember 2009 in CHF

Aktiven

		Vorjahr	
Umlaufvermögen			
Kassa	615.40	284'142.70	186'397.65
Postcheck	23'711.25		
Banken	<u>259'816.05</u>		
Debitoren		37'382.50	17'105.20
Transitorische Aktiven		264'527.15	361'252.50
Vorräte		2.00	2.00
Wertschriften		145'529.00	130'640.00
Anlagevermögen			
Mobilien		8.00	8.00
Liegenschaften		147'756'600.00	146'646'600.00
		148'488'191.35	147'342'005.35

Passiven

		Vorjahr
Fremdkapital		
Kreditoren	876'848.85	805'096.30
Kreditoren Mieter	852.05	3'050.90
Transit. Passiven	902'135.90	860'135.55
Hypotheken 1. Rang	116'203'000.00	116'887'000.00
Schuldscheine	1'248'000.00	1'299'000.00
Erneuerungsfonds	8'556'600.00	7'467'200.00
Fürsorgefonds	50'000.00	50'000.00
Wertberichtigungskonto	18'346'400.00	17'672'400.00
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	1'934'780.00	1'933'480.00
Reservefonds	360'000.00	355'000.00
Vortrag Vorjahr	4'642.60	
Betriebserfolg 2009	<u>4'931.95</u>	
	9'574.55	9'642.60
	148'488'191.35	147'342'005.35

Verwendung des Rechnungsüberschusses

Überschuss vor Verteilung	CHF	9'574.55
Gesetzliche Einlage in den Reservefonds	CHF	<u>5'000.00</u>
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	<u>4'574.55</u>

Betriebsrechnung per 31. Dezember 2009 in CHF

Aufwand

		Vorjahr
Hypothekarzinsen	3'629'036.60	3'823'782.40
Schuldscheinzinsen	19'248.40	26'741.40
Eigenmiete	15'750.00	7'095.00
Reparaturen / Unterhalt		
Letten	597'095.95	
Letten Garage	7'793.55	
Riedtli	102'688.30	
Riedtli Garage	1'619.55	
Hotze	303'562.75	
Hotze Garage	4'128.65	
Hard	429'063.05	
Hard Garage 1	1'568.75	
Hard Garage 2	831.90	
Oerlikon	74'086.80	
Oerlikon Garage	2'406.60	
Buchegg	152'816.70	
Buchegg Garage	<u>907.35</u>	
	1'678'569.90	1'531'301.00
Gartenunterhalt	385'796.40	238'134.80
Oeffentliche Abgaben	380'540.60	390'114.55
Versicherungen	65'632.10	62'091.90
Steuern	3'279.70	3'615.45
Abschreibungen	686'767.65	717'505.00
Fondseinlagen und Rückstellungen	1'699'400.00	1'608'100.00
Vorstand	83'754.00	78'154.00
Verwaltungs- und übrige Kosten	673'042.45	671'205.65
Bankzinsen und Wertschriftenerfolg	0.00	39'038.10
Betriebserfolg 2009	4'931.95	5'698.45
	9'325'749.75	9'202'577.70

Ertrag

		Vorjahr	
Mietzinse			
Letten	3'921'216.00		
Riedtli	815'380.00		
Hotze	1'303'177.50		
Hard	2'021'227.50		
Oerlikon	372'102.50		
Buchegg	<u>864'235.00</u>	9'297'338.50	9'197'952.95
Bankzinsen und Wertschriftenerfolg		18'638.45	0.00
Uebrige Erträge		9'772.80	4'624.75
		9'325'749.75	9'202'577.70

Wertberichtigungskonto und Fonds

per 31. Dezember 2009

in CHF

Wertberichtigungskonto

Bestand am 1. Januar 2009
 Einlage 2009 (0,5% des Anlagewertes ab dem
 11. Jahr nach Bezug, ohne Land)

17'672'400.00

674'000.00

Bestand per 31. Dezember 2009

18'346'400.00

Erneuerungsfonds

Bestand am 1. Januar 2009
 Entnahme 2009
 Einlage 2009 (1% des Gebäudeversicherungswertes)

7'467'200.00

610'000.00

1'699'400.00

Bestand per 31. Dezember 2009

8'556'600.00

Reservefonds

Bestand am 1. Januar 2009
 Gesetzliche Einlage 2009

355'000.00

5'000.00

Bestand per 31. Dezember 2009

360'000.00

Fürsorgefonds

Bestand am 1. Januar 2009
 Entnahme 2009
 Einlage 2009

50'000.00

0.00

0.00

Bestand per 31. Dezember 2009

50'000.00

Anhang per 31. Dezember 2009 in CHF

Stand der Hypotheken

Rang	Grundpfandrechte Grundpfandverschreibung	Bestand per 1. Januar 2009	Netto Erhöhung 2009	Amortisationen 2009	Bestand per 31. Dez 09
1.	120'045'000.00	116'887'000.00	500'000.00	1'184'000.00	116'203'000.00
Total	120'045'000.00	116'887'000.00	500'000.00	1'184'000.00	116'203'000.00

Erstellungskosten/Buch- und Versicherungswerte

Kolonie	Erstellungs- jahr	Erstellungskosten (inkl. Land)	Buchwert 2009	Vorkriegswert 1939 (100%)	Versicherungswert 2009 (1025%)
Letten R. 48 N.201/203 Garage	1924 - 1928	4'898'366.15			
	1964	482'640.75			
	1897	90'000.00			
	2001	<u>1'800'000.00</u>	67'277'000.00	6'905'415.00	67'369'900.00
Riedtli St. 9 Garage	1926	838'451.35			
	1992	1'590'380.50			
	1991	<u>1'328'826.75</u>	12'514'000.00	1'547'801.00	15'100'500.00
	1929 - 1930	2'095'505.70			
Hotze Garage	1989	<u>1'165'317.00</u>	19'234'000.00	2'570'352.00	25'076'600.00
	1931 - 1933	3'270'216.90			
Hard Garagen	1996	<u>14'200'000.00</u>	29'451'000.00	3'991'576.00	38'942'200.00
	1926	243'039.85			
Oerlikon F. 30/32 G. 25 Garage	1960	464'905.85			
	1991	<u>673'430.70</u>	5'698'600.00	756'573.00	7'381'200.00
	1946	2'123'069.10			
Buchegg Garage	1998	<u>670'000.00</u>	13'582'000.00	1'647'677.00	16'074'900.00
	Total	23'154'150.60	147'756'600.00	17'419'393.00	169'945'300.00

An die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Letten (BGL), Zürich

Zürich, 9. April 2009

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Letten (BGL) für das am 31. Dezember 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie die Verwendung des Rechnungsüberschusses nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Ernst & Young AG

Armin Imoberdorf
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

i. V. Susanne Baeriswyl
Betriebsökonomin FH

An den Vorstand der

Baugenossenschaft Letten (BGL), Zürich

Zürich, 9. April 2009

Zusätzlicher Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2009

Auftragsgemäss haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Baugenossenschaft Letten (BGL), bestehend aus Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Aufgrund unserer Prüfungshandlungen empfehlen wir dem Vorstand, die vorliegende Jahresrechnung sowie den Antrag über die Verwendung des Rechnungsüberschusses der Generalversammlung zur Genehmigung vorzuschlagen.

Ernst & Young AG

Armin Imoberdorf
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

i.V. Susanne Baeriswyl
Betriebsökonomin FH

An den Vorstand der

Baugenossenschaft Letten (BGL), Zürich

Zürich, 12. Februar 2010

**Kontrollarbeiten vom 10. Februar 2010
Jahresrechnung 2009**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Vorstandsmitglieder

Am 10. Februar 2010 haben wir, in Absprache mit der Revisionsstelle, folgende Teilgebiete der Jahresrechnung 2009 der Baugenossenschaft Letten überprüft:

- Prüfung Anteilscheinkapital / Pflichtkapital
- Prüfung Schuldscheinkapital / Freiwilliges Kapital

Die Kontrollarbeiten in den zwei oben erwähnten Teilgebieten fassen wir wie folgt zusammen:

Prüfung Anteilscheinkapital / Pflichtkapital

Alle Rückzahlungen des Pflichtkapitals konnten überprüft werden. Alle Positionen des freiwilligen Anteilscheinkapitals konnten überprüft werden. Es konnten keine Unstimmigkeiten festgestellt werden.

Prüfung Schuldscheinkapital / Freiwilliges Kapital

Alle Rückzahlungen konnten überprüft werden. Gegenüber dem Vorjahr reduzierte sich das Schuldscheinkapital um CHF 51'000, resp. 3,9%. Es konnten keine Unstimmigkeiten festgestellt werden.

Die Unterlagen für die oben genannten Kontrollarbeiten waren seitens der BGL sehr gut vorbereitet worden, wofür wir uns bedanken möchten.

Die Mitglieder der Kontrollstelle

Thoma Rudolf Bohrer Rita Piola Claude

Erläuterungen zur Jahresrechnung

Im vergangenen Jahr konnte ein guter Jahresabschluss erzielt werden. Nachfolgend einige Erläuterungen:

Bilanz: Aktiven

Das Umlaufvermögen hat gegenüber dem Vorjahr etwas zugenommen und liegt im Streubereich der üblichen Schwankungen. Bei den Debitoren konnte erfreulicherweise eine Abnahme erzielt werden. Im Bereich der Wertschriften musste eine weitere kleine Reduktion in Kauf genommen werden. Der gestiegene Liegenschaftenwert ist darauf zurückzuführen, dass wir getätigte Investitionen weiterhin aktivierten. Dies betrifft alle Kolonien gleichermassen.

Bilanz: Passiven

In der Position Kreditoren sind Zahlungen enthalten, die zu Beginn des Jahres 2010 bezahlt wurden, aber noch das Berichtsjahr betreffen. Bereits bezahlte Mieten 2010 sowie geleistete Akontozahlungen für Heizung und Warmwasser sind in den Transitorischen Passiven enthalten. Im Rahmen der vereinbarten Rückzahlungen hat der Hypothekarbestand entsprechend abgenommen. Bei den Schuldscheinen musste im Berichtsjahr lediglich ein kleiner Rückgang in Kauf genommen werden. Entnahmen und Einlagen in den Erneuerungsfonds sind nach den gesetzlichen Vorschriften erfolgt. Ebenfalls wurde die Einlage in das Wertberichtigungskonto per 2009 nach den gesetzlichen Vorschriften vorgenommen.

Betriebsrechnung: Aufwand

Die zu tieferen Zinssätzen getätigten Anlagen haben zu einer Reduktion des Aufwandes bei den Hypothekarzinsen geführt. Der Aufwand für die Schuldscheinverzinsung hat sich leicht reduziert. Im Bereich Reparaturen und Unterhalt konnte das bisherige Niveau, ohne Qualitätseinbusse, knapp gehalten werden. Ein kleiner Anstieg des Hypothekenbestandes hat dazu beigetragen, dass der Aufwand leicht angestiegen ist. Infolge notwendiger Anpassungen im Bereich der Kinderspielplätze ist beim Gartenunterhalt eine Zunahme zu verzeichnen. Bei den Fondseinlagen macht sich nochmals die Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte bemerkbar. Sie trägt einmal mehr massgeblich zur Erhöhung des Betriebsaufwandes bei. Bei den restlichen Positionen sind Veränderungen im üblichen Mass festzustellen.

Betriebsrechnung: Ertrag

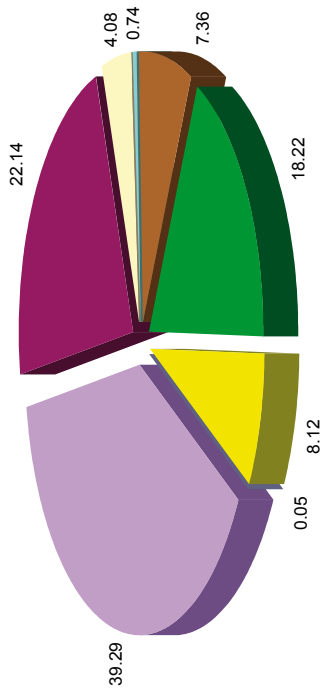
Durch Aktualisierungen der Mieten und Verminderung von Leerständen bei Wohnungswechseln, sind die Einnahmen nochmals leicht angestiegen. Bei den Bankzinsen und beim Wertschriftenerfolg ist zu beachten, dass per Ende Jahr eine Beurteilung gegenüber dem ursprünglichen Wert vorgenommen wird und entsprechend ein Gewinn (im Ertrag) oder ein Verlust (im Aufwand) verbucht werden muss. Auf dem Konto „Übrige Erträge“ ist die Restzahlung der Erbschaft Rosa Iten nochmals zu erwähnen.

Bühler Walter, Präsident; Wettstein Hans H., Geschäftsführer

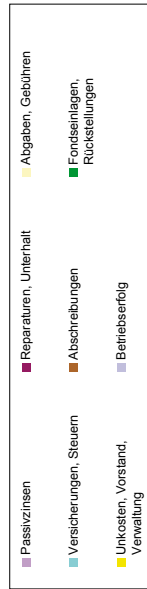
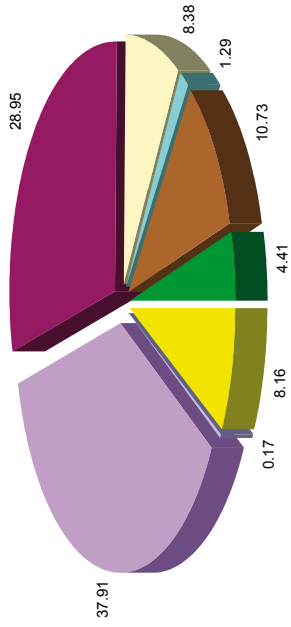
Von CHF 100.-- Einnahmen wurden verwendet für

	2009	2008	2007	2006	2005	1999	1989
Passivzinsen	39.29	41.92	42.12	41.11	45.61	37.91	37.91
Reparaturen, Unterhalt	22.14	19.23	19.10	22.02	15.71	20.50	28.95
Abgaben, Gebühren	4.08	4.24	4.47	4.61	4.86	7.42	8.38
Versicherungen, Steuern	0.74	0.71	0.70	0.71	0.65	0.70	1.29
Abschreibungen	7.36	7.80	8.45	7.24	7.41	7.41	10.73
Fondseinlagen, Rückstellungen	18.22	17.47	16.65	16.62	17.04	19.18	4.41
Unkosten, Vorstand, Verwaltung	8.12	8.57	8.50	7.61	8.70	6.78	8.16
Betriebserfolg	0.05	0.06	0.01	0.08	0.02	0.10	0.17
Total	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

2009



1989



Liegenschaftsverzeichnis

Wohnkolonien	Wohnungen										Garagen	Abstellpl. inkl. Bes.	Kindergarten Gem.-Raum	Gewerbe- Räume
	1-Zi.	2-Zi.	2 1/2-Zi.	3-Zi.	3 1/2-Zi.	4-Zi.	4 1/2-Zi.	5 1/2-Zi.	Total					
Letten Lettenstrasse 26, 27, 31 Moosbergerweg 4-5 Nordstrasse 113-123, 201-205 Rousseaustrasse 44-102 Einstellgarage	6	35		101		65	9	3	219		7 47	36		12
Riedlil Riedlilstrasse 74-76 Stolzstrasse 5, 7, 9, 15 Einstellgarage		5		28		12			45		43	4	1	2
Hotze Schafhauserstrasse 68 Hotzstrasse 72-74 Hotzsteig 2-6, 7-11 Stüssistrasse 49-53 Einstellgarage		2	2	12	57	15			88		5 44	10		4
Hard Hohlstrasse 271-281 Gugolzstrasse 4-32 Einstellgaragen		56	29	74			4		163			6	1	4
Oerlikon Friedheimstrasse 30-32 Gorwiden 25 Einstellgarage				9		11	1		21		22			
Buchegg Zepplinstrasse 64-74 Bucheggstrasse 80-88 Einstellgarage		20		32		14			66		20	5		
Total Mietobjekte	925	6	118	31	256	57	117	14	3	602	238	61	2	22

**Berücksichtigen Sie die Geschäftsbeziehungen in unserer
Genossenschaft**

La Cuisine Kochschule GmbH		044 201 24 34
Peter Bechter / Niklaus Räss	Nordstrasse 201	8037 Zürich
<hr/>		
Praxis für Akupunktur und Naturheilkunde		079 562 83 73
Ralph Santschi	Nordstrasse 201	8037 Zürich
<hr/>		
Physiotherapiepraxis		043 537 89 60
Eleonora Raimondo-Potaeva	Nordstrasse 201	8037 Zürich
<hr/>		
Shaba biolog. Haarentfernung		079 641 78 00
Nicole Ulli	Nordstrasse 201	8037 Zürich
<hr/>		
Ajurveda-Therapie und Joga-Praxis		044 362 17 16
Georgeta Straton	Nordstrasse 201	8037 Zürich
<hr/>		
Café Letten		044 361 72 12
Carmen Archidiacono	Nordstrasse 205	8037 Zürich
<hr/>		
Sanitäre Anlagen + Installationen		044 361 32 02
Robert Brühwiler	Nordstrasse 205	8037 Zürich
<hr/>		
Polsterwerkstätte Bettfedern-Reinigung		044 362 15 17
Richard Surber	Lettenstrasse 26	8037 Zürich
<hr/>		
Ingenieurbüro W. Züst		043 268 99 90
Werner Züst	Rousseaustrasse 48	8037 Zürich
<hr/>		
Lehrerin für Pflege / Polarity Therapeutin		043 268 99 10
Hedwig Eisele	Stolzestrasse 9	8006 Zürich

Rolfing Therapiemethode (Strukturelle Integration)

Sabine Ehrlich **Stolzestrasse 9** **8006 Zürich**

Hair Création Zoro 044 361 77 80

Despina Zoro **Stolzestrasse 15** **8006 Zürich**

Massagepraxis 076 592 68 40

Silke Hoffmann **Hotzesteig 7** **8006 Zürich**

Metzgerei Konya Kasabi 044 492 15 32

Ragip Oezdemir **Hohlstrasse 271** **8004 Zürich**

Alumess AG, Spenglerei- / Buntmetallhalbfabrikate 044 405 43 00

Gugolzstrasse 2 **8004 Zürich**

und für Ihren nächsten Anlass empfehlen wir Ihnen den

Gemeinschaftsraum der BGL 044 361 20 56

Stolzestrasse 9 **8006 Zürich**



