



2008

JAHRESBERICHT UND JAHRESRECHNUNG

Einladung

zur

87. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 7. Mai 2009

**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 2008
 3. Jahresbericht 2008
 4. Abnahme der Jahresrechnung 2008
 - 4.1 Bilanz und Betriebsrechnung
 - 4.2 Verwendung des Rechnungsüberschusses
 5. Wahlen
 - des Vorstandes
 - der Kontrollstelle
 - der Revisionsstelle
 - der Rekurskommission
 6. Verschiedenes

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



Bühler Walter, Präsident

Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschafter

Ein ereignisreiches und für uns alle sehr anspruchsvolles Jahr 2008 liegt hinter uns. Die wirtschaftlichen Turbulenzen – vor allem auch im Finanzsektor – forderten Vorstand und Verwaltung in hohem Ausmass. Es ist uns dank umsichtiger und verantwortungsbewusster Handlungsweise, gemeinsam mit Ihnen, einmal mehr gelungen, eine ausgewogene Bilanz und Betriebsrechnung präsentieren zu können. Viel haben wir erreicht. Unser Wohnungsangebot erfreut sich dank neuzeitlichem Ausbaustandard und vernünftigen Preisen einer guten Nachfrage. Dieser Umstand erlaubt es uns, mit Zuversicht nach vorne zu schauen. Die kommenden Jahre werden uns aber vor beachtliche Herausforderungen stellen. Unsere Bemühungen, die Wohnungen stets in einem ansprechenden Zustand zu erhalten, werden irgendwann ein Ende haben. Der Zahn der Zeit wird von uns Entscheidungen abverlangen, welche sich nicht mehr lediglich mit Sanierungsarbeiten bewältigen lassen, sondern schrittweise eine Neukonzeption unserer Liegenschaften erfordert. Dies wird nicht bereits Morgen der Fall sein. Wichtig scheint mir aber bereits heute die Erkenntnis, dass, mit einem Zeithorizont von zehn und mehr Jahren, wir uns von einem Teil unserer herkömmlichen Häuser notgedrungen werden trennen müssen. Neue, der aktuellen Situation angepasste Ideen werden im wohlverstandenen Interesse der BGL und vor allem unserer Nachkommen gefragt sein. Vorstand und Verwaltung sind mit dieser wichtigen Thematik befasst. Auch mit Hilfe externer Fachkompetenz erarbeiten wir eine sinnvolle Zukunftsplanung, welche Ihnen zu gegebener Zeit präsentiert und zum Entscheid vorgelegt werden soll. Es besteht der legitime Anspruch darauf, allen Mietenden Ideen zu vermitteln, mit welcher Lebensdauer pro Liegenschaft voraussichtlich noch gerechnet werden kann. Neben einer effizienten Finanz- und Personalplanung trägt die Erfüllung dieser Pendezen wesentlich dazu bei, eine solide Zukunft unserer Genossenschaft sicherzustellen.

Meine Damen und Herren, wir tragen folglich eine hohe Verantwortung. Als Präsident nehme ich die Herausforderung gemeinsam mit Ihnen, dem Vorstand und der Verwaltung gerne wahr. Ich benutze die Gelegenheit und danke allen Mietenden, dem Vorstand, dem Geschäftsführer und den Mitarbeitenden für die aufbauende und verlässliche Zusammenarbeit.

**Das Beste entsteht
durch ein hartnäckiges Streben zum Nächstbesten.**

C.-F. Ramuz

Protokoll der 86. ordentlichen Generalversammlung vom Freitag, 23. Mai 2008

Um 21.10 Uhr eröffnet Präsident W. Bühler den offiziellen Teil der Versammlung. Einen speziellen Gruss richtet er an Frau Jörg von Ernst & Young AG und an die weiteren Mitglieder der Kontrollstelle.

Weiter begrüsst er Herr Keusch von der ZKB, die Herren Affolter und Schatzmann von der UBS AG sowie Herr Widmer von der Clariden Leu AG. Zu guter Letzt begrüsst er auch ganz herzlich alle Mitarbeitenden und die anwesenden Ehemaligen der BGL. Der Präsident heisst auch den Architekten Marius Gabrieli herzlich willkommen. 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.

Der Vizepräsident Jacob Casparis musste sich Anfang Woche einem kleinen medizinischen Eingriff unterziehen. Er ist zwar bereits wieder zu Hause, kann aber noch nicht an der GV teilnehmen. Der Präsident wünscht ihm im Namen aller Anwesenden 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 215 Personen anwesend, davon 137 Stimmberechtigte.

1. Wahl der Stimmzähler und Protokollprüfer

Als Stimmzähler werden die nachfolgenden Mieterinnen und Mieter vorgeschlagen:

Frau	Irene	Glättli	Stüssistrasse 49	Tisch 1 bis 10 + Vorstand
Frau	Ursula	Müller	Hotzesteig 6	Tisch 11 bis 20
Frau	Livia	Locher	Rousseaustrasse 74	Tisch 21 bis 30

Die Versammlung wählt die vorgeschlagenen Stimmzähler einstimmig.

Als Protokollprüfer stellen sich

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

zur Verfügung und werden von der Versammlung einstimmig gewählt.

2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2007

Die Damen Vaccarella und Fischer, sowie Herr Zuccatti, haben gemäss Schreiben vom 31. Mai 2007, das Protokoll der 85. ordentlichen Generalversammlung vom Freitag 4. Mai 2007 geprüft und für richtig befunden. Auf Antrag der Protokollprüfer wird dasselbe, unter Verdankung an den Verfasser Hans Wettstein, einstimmig abgenommen.

3. Jahresbericht 2007

Der Jahresbericht ist allen Mitgliedern rechtzeitig zugestellt worden. Eine Diskussion wird nicht gewünscht und die Versammlung genehmigt den Jahresbericht 2007 mit einer Stimmenthaltung.

Im vergangenen Geschäftsjahr sind 4 GenossenschafterInnen verstorben.
Zu Ehren der Verstorbenen erheben sich die Anwesenden von ihren Sitzen.

4. Abnahme der Jahresrechnung 2007

Der Vorsitzende verweist auf die im Jahresbericht enthaltene Jahresrechnung 2007 samt dem Bericht der Kontrollstelle, welche die Abnahme beantragt.

Der Geschäftsführer verweist auf die detaillierte Erläuterung der Jahresrechnung auf Seite 23 des Jahresberichtes.

Bei der Bilanz gemäss Seite 16 und 17, haben sich keine erwähnenswerten Abweichungen gegenüber den Vorjahren ergeben.

In der Betriebsrechnung gemäss Seite 18 und 19 haben wir eine erfreuliche Reduktion beim allgemeinen Unterhalt erzielen können.

Wie in den vergangenen Jahren konnten die Einlagen in das Wertberichtigungskonto und in den Erneuerungsfonds gemäss den reglementarischen Vorschriften getätigt werden. Das ist erfreulich.

Er weist an dieser Stelle einmal mehr darauf hin, dass die Einlage in den Erneuerungsfonds einen direkten Zusammenhang zur Mietzinsberechnung hat. Der für diese Berechnung massgebende Teuerungsfaktor der Gebäudeversicherung wurde von 900 auf 970 Punkte angehoben. Im laufenden Geschäftsjahr bedeutet dies eine stattliche Erhöhung der Einlage um 8%. In CHF ausgedrückt heisst dies, dass im Jahr 2008 knapp CHF 120'000 mehr in den Erneuerungsfonds eingelegt werden müssen.

Im Moment basiert die Mietzinsberechnung noch immer auf einem Wert, der 0,25% unter dem Richtwert liegt.

Weiter weist er darauf hin, dass beim für Genossenschaften gültigen Mietzinsberechnungsmodell ein direkter Zusammenhang zwischen den erwähnten Werten besteht. Was das möglicherweise heissen könnte, können sich alle selber ausrechnen. In der Betriebsrechnung fällt weiter folgendes auf: Bankzinsen und Wertschriftenerträge erscheinen 2007 als Aufwand, während das Gleiche 2006 auf der Ertragsseite aufgeführt werden konnte. Wo liegt hier die Ursache. Nebst dem Wertschriftenertrag ist im Jahr 2006 eine Berichtigung der Wertschriften vom Nennwert hin zum Kurswert erfolgt.

Die Folge davon war eine buchhalterische Kurskorrektur von fast CHF 180'000. Mit der Verrechnung der Aufwandpositionen hat sich da ein Ertrag von CHF 173'275.85 ergeben.

Der Wertschriftenzinsvertrag im Jahr 2007 betrug CHF 2'242.50. Zusammen mit den Kurseinbussen und den Bankspesen aufwendungen hat sich daraus ein Aufwand von CHF 12'299.45 ergeben.

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

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

4.1. Bilanz und Betriebsrechnung

Es werden keine weiteren Auskünfte mehr gewünscht und die Versammlung genehmigt die Jahresrechnung 2007 unter Entlastung der verantwortlichen Organe einstimmig.

4.2. Verwendung des Rechnungsüberschusses

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

5. Verschiedenes

Als erstes ist es uns ein Anliegen, ihnen noch zwei Informationen weiterzugeben. Dafür gibt der Präsident das Wort dem Geschäftsführer.

Letztes Jahr wurde über das Projekt Hard informiert. Auch in diesem Jahr orientieren wir kurz über den aktuellen Stand. Anfang 2008 ist die Baubewilligung, mit Auflagen, für das eingereichte Projekt erteilt worden.

Was heisst das?

Nebst den üblichen kleinen Auflagen stechen 2 Punkte speziell hervor. Es ist dies die Tatsache, dass die BGL in der Kolonie Hard 18 Pflichtparkplätze für Autos und 40 Veloabstellplätze zu wenig ausweisen kann. Entweder erstellen wir diese Autoparkplätze oder wir entrichten im schlechtesten Fall eine Ersatzzahlung von CHF 25'000 pro Parkplatz. Das heisst konkret für 18 Plätze - CHF 450'000. Wir haben gegen diese Auflage rekuriert. Gleichzeitig sind aber auch Abklärungen für die Erfüllung dieser Auflage aufgenommen worden. Diese haben ergeben, dass es möglich ist, eine dritte Unterniveaugarage im Bereich des Spielplatzes zu erstellen. Somit wären wir in der Lage, diese Auflage zu erfüllen.

Nachdem Anfang Mai der Rekurs abgelehnt wurde, wäre es uns möglich, das Garagenprojekt umgehend zur Bewilligung einzureichen.

Durch neue Gesetze und Verordnungen sind auch intensive Anpassungen im Bereich der Kanalisation nötig. Im Moment wird der genaue Umfang dieser Auflagen ermittelt. Es scheint uns sehr wichtig zu sein, dass die geforderten Auflagen auch noch bezahlbar sind, also Aufwand und Ertrag stimmen.

Sobald sich neue Erkenntnisse oder Schritte aufdrängen, werden wir Sie umgehend wieder orientieren.

Als nächstes erinnert der Geschäftsführer an die momentanen Energiepreise. Im Moment bewegen sich diese von Tag zu Tag auf einem neuen Rekordhoch. Dieser Umstand wird bei der nächsten Heizkostenabrechnung sicherlich seine Auswirkungen haben.

Er dankt für die Aufmerksamkeit und gibt das Wort zurück an den Präsidenten.

Der Präsident verdankt die Ausführungen des Geschäftsführers und gibt das Mikrofon frei für Fragen.

Nachdem niemand das Wort verlangt leitet er zum nächsten Punkt über.

Nebst dem informativen Jahresbericht ist für den Präsidenten wichtig, dass die Verwaltung jederzeit ein offenes Ohr für ihre Anliegen 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

Die gesunde Verfassung der Baugenossenschaft Letten ist darauf zurückzuführen, dass wir alle vereint unseren Beitrag leisten. Der Präsident dankt an dieser Stelle dem Vizepräsidenten, der Vorstandskollegin, dem Vorstandskollegen und dem städtischen Vertreter für ihre aufbauende Mitarbeit herzlich. Ebenfalls spricht er allen Mitarbeitenden, vorab dem Geschäftsführer, Hans Wettstein, Anerkennung aus. In diese Dankesworte schliesst er auch alle Geschäftspartner mit ein.

Schlussendlich gebührt aber sein Dank allen Mietenden - Ihnen meine Damen und Herren - für Ihr Vertrauen, dass Sie dem Vorstand und insbesondere ihm entgegenbringen. Nur Dank Ihrem Vertrauenskredit ist es möglich, die Baugenossenschaft Letten auch in Zukunft in ihrem ansprechenden Erscheinungsbild zu erhalten, was sich vor allem in der sehr grossen Nachfrage nach unseren Wohnungen manifestiert, derzeit ca. 1000 pendente Bewerbungen.

Er freut sich auf eine weitere engagierte und erfolgreiche Zusammenarbeit mit Ihnen.

Er wünscht allen noch einen schönen Abend, eine gute Heimkehr und ein erholsames Wochenende. Mit dem Hinweis, dass die nächste Generalversammlung am Donnerstag, 7. Mai 2009 stattfindet, schliesst er die 86. ordentliche GV.

Schluss der Versammlung: 21.40 Uhr

Wettstein Hans H., Geschäftsführer



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

Casparis Erika	Stolzestrasse 15
Lerchmüller Kurt	Hotzesteig 2
Leutwyler Max	Hotzesteig 11
Lüchinger Ella	Zeppelinstrasse 66
Mantegazzi Alberto	Gugolzstrasse 24
Obermayr Emil	Rousseaustrasse 72
Rose Wolfgang	Lettenstrasse 26
Schneider Otto	Rousseaustrasse 52
Steiger Edwin	Rousseaustrasse 80
Varmic Ilija	Gugolzstrasse 4
Wieser Maria	Rousseaustrasse 86
Winkelhausen Cécile	Bucheggstrasse 82
Wolf Thomas	Riedtlistrasse 74

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

**Was ist der Mensch,
dass du seiner gedenkst,
und des Menschen Kind,
dass du dich seiner annimmst?**

Psalm 8,5

Unsere Wohnkolonien

Letten



Im Berichtsjahr wurden 16 Wohnungen durch unsere Maler neu gestrichen. 9 Wohnungen erhielten gleichzeitig einen Parkettboden. Ebenfalls wurden 6 Zimmer und eine Küche mit einem neuen Anstrich versehen. Für 4 weitere Wohnungen wurde ein Fremdmaler beigezogen. In fünf Fällen war eine Schimmelpilzbehandlung notwendig. Des Weiteren konnte der Einbau von keramischen Bodenbelägen in Waschküchen und Trockenräumen fortgeführt werden.

Riedtli

In dieser Kolonie konnte mit dem Austausch der alten hölzernen Pergoladach-Konstruktionen begonnen werden. 5 Wohnungen wurden komplett neu gestrichen, wovon eine durch unseren Fremdmaler. Zusätzlich wurden 3 Zimmer und eine Küche neu gestrichen.



Hotze



Im Berichtsjahr wurde ein zweiter Teil der Eisenbahnschwellen in den Eingangsbereichen ersetzt. Durch unsere Maler konnten 4 Wohnungen und 5 Zimmer neu gestrichen werden. Der Einbau eines Parkettbodens wurde notwendig. Ein Gewerberaum sowie ein Lagerraum wurden umgebaut. Gleichzeitig konnten durch die Hinzunahme einer Wohnung die Verwaltungsräumlichkeiten optimiert werden.

Hard



Durch unsere Maler sind im Berichtsjahr 11 Wohnungen neu gestrichen worden. Für 4 Wohnungen wurde ein Fremdmaler beigezogen. Bei 3 Wohnungswechseln konnte gleichzeitig ein neuer Parkettboden verlegt werden. In zwei Fällen wurde der Parkett im Korridor ergänzt. Das Entfernen von Schimmelpilz wurde in 7 Wohnungen erforderlich. In dieser Kolonie wurde zusätzlich mit dem Streichen der Treppenhäuser begonnen.

Oerlikon

Das komplette Streichen einer Wohnung wurde ausgeführt. Weitere Anpassungen mussten nicht vorgenommen werden.



Buchegg



Im Aussenbereich der Kolonie wurden einzelne Eingangsbereiche und Containerplätze angepasst. Das Verlegen der Balkonplatten konnte abgeschlossen werden. Des Weiteren wurden 3 Wohnungen komplett neu gestrichen, eine erhielt einen neuen Parkettboden. Zwei Schimmelpilzentfernungen waren erforderlich.

Erarbeitung eines Bauleitbildes

Der Vorstand der BGL hat im Herbst 2008 beschlossen, ein Bauleitbild zu entwickeln. Um die Bausubstanz mit geeigneten Massnahmen den künftigen Bedürfnissen anzupassen, ist eine strategische Planung unumgänglich. Das gilt speziell für Bauten, welche vor mehr als 60 Jahren erstellt wurden. An dieser Planung werden Vorstand und Verwaltung unter Mithilfe von arc Consulting als externe Fachleute arbeiten.

Das Bauleitbild wird in einem phasenweisen Vorgehen erarbeitet. In einem ersten Schritt wird eine Analyse über sämtliche Liegenschaften vorgenommen. Dabei werden nebst dem baulichen Zustand auch Aspekte wie der Wohnungsmix, die Lagequalität, die Behindertengerechtigkeit, der Schallschutz, die Wirtschaftlichkeit, der Energieverbrauch und allfällige Ausnutzungsreserven beurteilt. So können die in unseren Liegenschaften schlummernden Potentiale erkannt werden. All diese Erkenntnisse führen zum Strategie- und Massnahmenplan für die jeweiligen Siedlungserneuerungen.

Mit dem Bauleitbild wird die BGL über ein solides und zukunftsweisendes Planungsinstrument für die Baugenossenschaft verfügen. Es legt die baulichen Erneuerungsmassnahmen der verschiedenen Siedlungen für die nächsten 20–30 Jahre fest. Die bauliche Zukunft der Genossenschaft kann so gesteuert werden, dass es sich in den BGL-Siedlungen auch in den kommenden Jahrzehnten gut wohnen und leben lässt und die Investitionen optimal eingesetzt werden. Die Mieterinnen und Mieter können frühzeitig über Bauvorhaben informiert werden und bei Erneuerungen können sozialverträgliche Lösungen gefunden werden.

Kathrin Schnellmann, dipl. Arch. ETH, arc Consulting

Vermietungen

Mutationen bei den Wohnungsvermietungen

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Kündigungen	42	49	31	45	44	77	69
Umzüge innerhalb der BGL	11	11	8	6	12	29	47

Der Wohnungsmarkt, insbesondere in der Stadt Zürich, hat sich im vergangenen Geschäftsjahr einmal mehr verschlechtert und eine Entlastung zeichnet sich nach wie vor nicht ab. Im Gegenteil, das Angebot an kostengünstigen Wohnungen ist noch immer sehr prekär. Ein weiterer Indikator dafür ist die Anzahl Neuanmeldungen, die wir täglich auf der Verwaltung entgegennehmen. Sollte sich in naher Zukunft keine markante Besserung abzeichnen, so ist es durchaus möglich, dass wir einen zeitlich beschränkten Anmeldestopp einführen müssen.

Rekurskommission

Rekursfälle im Sinne unserer Statuten waren keine zu behandeln.

Personelles

Pensionierung von Herr Wiederkehr Josef, Hauswart Hard / Riedtli



Per Ende Februar 2008 ist unser langjähriger Mitarbeiter, Herr Josef Wiederkehr, in den wohlverdienten Ruhestand getreten. Fast 11 Jahre hat er seine Schaffenskraft als Hauswart in den Kolonien Hard und Riedtli Ihnen, geschätzte Mieterinnen und Mieter, zur Verfügung gestellt.

Wir danken Herr Wiederkehr für seinen unermüdlichen Einsatz zu Gunsten der BGL. Für den bevorstehenden Lebensabschnitt wünschen wir ihm und seiner Frau alles Gute.

Austritt von Herr Birchler Kaspar, Junior Accountant



Nach gut 9 Jahren hat Herr Kaspar Birchler die BGL per Ende September verlassen. Nach seinem Eintritt im August 1999 hat er seine dreijährige Ausbildung zum Kaufmann bei der BGL absolviert. Im Anschluss an seine Lehre hat Herr Birchler sich rasch zu einer wertvollen Stütze des Verwaltungsteams entwickelt. Er wird sich nun einer neuen beruflichen Herausforderung auf einer privaten Immobilienverwaltung stellen.

Wir danken Herrn Birchler für die wertvolle Unterstützung und wünschen ihm für die private und berufliche Zukunft weiterhin nur das Beste.

Eintritt von Frau Valente Patrizia, Malerin



Seit dem 1. März 2008 ergänzt Frau Patrizia Valente die Malergruppe. Nach mehr als zehn Jahren haben wir den Personalbestand unserer Malergruppe wieder auf vier Mitarbeitende aufgestockt. Es ist somit wieder vermehrt möglich, uns den ordentlichen Wohnungsrenovierungen zu widmen. Frau Valente ist eine versierte Fachfrau und verfügt zusätzlich noch über die nötige Malererfahrung im genossenschaftlichen Wohnungsbau.

Wir wünschen Frau Valente einen guten Start und viel Erfolg bei ihrer Tätigkeit.

Die Organe der Genossenschaft 2008

Vorstand

Präsident	Bühler Walter	Stüssistrasse 53
Vizepräsident	Casparis Jacob	Stolzestrasse 15
Mitglieder	Obba Lilo	Rousseaustrasse 84
	Eichmann Emil	Zeppelinstrasse 72
Vertreter der Stadt	Kollbrunner Heinz	Ruedi Walter-Strasse 4

Kontrollstelle

Ernst & Young	
Brandschenkestrasse 100	
Postfach	
8022 Zürich	
Bohrer Rita	Ruebsteinstrasse 37, 8706 Meilen
Piola Claude	Riedtlistrasse 74
Thoma Rudolf	Rousseaustrasse 74

Rekurskommission

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

Geschäftsstelle

Geschäftsführer	Wettstein Hans H.	
Betriebsleiter	Kofel David	
Junior Accountant	Birchler Kaspar	(bis 30.09.2008)
Vermietung	Eigensatz Silvia	
Buchhaltung	Iten Caroline	(ab 01.01.2009)
KV-Lernende	Aeschlimann Janice	

Regiebetrieb

Hauswarte

Letten
Riedtli, Hard
Hotze

Lopomo Lino
Montesano Teo
Tiefenthaler Roger (bis 30.04.2009)
Montesano Teo (ab 01.05.2009)
Tiefenthaler Roger (bis 30.04.2009)
Lopomo Lino (ab 01.05.2009)

Oerlikon, Buchegg

Gärtner

Neubauer Franz

Gruppenleiterin Malerei Maler

Derungs Nicole
Dobler Max
Bähler Nicole
Valente Patrizia

Geschäftsstelle

Schaffhauserstrasse 68
Postfach 8042 Zürich
Tel. **044 361 20 56** Fax 044 361 20 60
www.bgl-zuerich.ch 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 2008 in CHF

Aktiven

		Vorjahr	
Umlaufvermögen			
Kassa	1'129.50	186'397.65	407'256.15
Postcheck	94'566.85		
Banken	<u>90'701.30</u>		
Debitoren		17'105.20	50'281.30
Transitorische Aktiven		361'252.50	335'193.55
Vorräte		2.00	2.00
Wertschriften		130'640.00	173'690.00
Anlagevermögen			
Mobilien		8.00	8.00
Liegenschaften		146'646'600.00	144'828'600.00
Baukonten			
Sanierung Hard		0.00	569'982.45
		147'342'005.35	146'365'013.45

Passiven

		Vorjahr
Fremdkapital		
Kreditoren	805'096.30	1'716'164.15
Kreditoren Mieter	3'050.90	21'325.10
Banken	0.00	34'559.95
Transit. Passiven	860'135.55	707'640.10
Hypotheken 1. Rang	116'887'000.00	115'683'500.00
Schuldscheine	1'299'000.00	1'339'500.00
Erneuerungsfonds	7'467'200.00	7'508'100.00
Fürsorgefonds	50'000.00	50'000.00
Wertberichtigungskonto	17'672'400.00	17'004'000.00
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	1'933'480.00	1'941'280.00
Reservefonds	355'000.00	350'000.00
Vortrag Vorjahr	3'944.15	
Betriebserfolg 2008	<u>5'698.45</u>	
	9'642.60	8'944.15
	147'342'005.35	146'365'013.45

Verwendung des Rechnungsüberschusses

Ueberschuss vor Verteilung	Fr.	9'642.60
Gesetzliche Einlage in den Reservefonds	Fr.	<u>5'000.00</u>
Vortrag auf neue Rechnung	Fr.	<u><u>4'642.60</u></u>

Betriebsrechnung per 31. Dezember 2008 in CHF

Aufwand

		Vorjahr
Hypothekarzinsen		3'749'850.40
Schuldscheinzinsen		23'560.80
Eigenmiete		
	7'095.00	
Reparaturen / Unterhalt		
Letten	516'831.60	
Letten Garage	2'170.55	
Riedtli	170'111.80	
Riedtli Garage	1'073.65	
Hotze	331'922.15	
Hotze Garage	4'836.55	
Hard	334'557.45	
Hard Garage 1	831.35	
Hard Garage 2	2'371.90	
Oerlikon	38'754.90	
Oerlikon Garage	1'102.55	
Buchegg	125'911.10	
Buchegg Garage	<u>825.45</u>	
	1'531'301.00	1'529'890.00
Gartenunterhalt		181'315.65
Oeffentliche Abgaben		400'066.70
Versicherungen		55'174.65
Steuern		7'873.55
Abschreibungen		756'676.05
Fondseinlagen und Rückstellungen		1'492'200.00
Vorstand		89'511.00
Verwaltungs- und übrige Kosten		660'364.50
Bankzinsen und Wertschriftenerträge		12'299.45
Betriebserfolg 2008		927.00
	9'202'577.70	8'959'709.75

Ertrag

			Vorjahr
Mietzinse			
Letten	3'871'413.90		
Riedtli	804'743.50		
Hotze	1'287'778.60		
Hard	2'001'923.95		
Oerlikon	369'950.50		
Buchegg	<u>862'142.50</u>	9'197'952.95	8'859'709.75
Uebrig Erträge		4'624.75	100'000.00
		9'202'577.70	8'959'709.75

Wertberichtigungskonto und Fonds

per 31. Dezember 2008
in CHF

Wertberichtigungskonto

Bestand am 1. Januar 2008
Einlage 2008 (0,5% des Anlagewertes ab dem
11. Jahr nach Bezug, ohne Land)

17'004'000.00
668'400.00

Bestand per 31. Dezember 2008

17'672'400.00

Erneuerungsfonds

Bestand am 1. Januar 2008
Entnahme 2008
Einlage 2008 (1% des Gebäudeversicherungswertes)

7'508'100.00
1'649'000.00
1'608'100.00

Bestand per 31. Dezember 2008

7'467'200.00

Reservefonds

Bestand am 1. Januar 2008
Gesetzliche Einlage 2008

350'000.00
5'000.00

Bestand per 31. Dezember 2008

355'000.00

Fürsorgefonds

Bestand am 1. Januar 2008
Entnahme 2008
Einlage 2008

50'000.00
0.00
0.00

Bestand per 31. Dezember 2008

50'000.00

Anhang per 31. Dezember 2008 in CHF

Stand der Hypotheken

Rang	Grundpfandrechte Grundpfandverschreibung	Bestand per 1. Januar 2008	Netto Erhöhung 2008	Amortisationen 2008	Bestand per 31. Dez. 2008
1.	120'045'000.00	115'683'500.00	2'500'000.00	1'296'500.00	116'887'000.00
Total	120'045'000.00	115'683'500.00	2'500'000.00	1'296'500.00	116'887'000.00

Erstellungskosten/Buch- und Versicherungswerte

Kolonie	Erstellungs- jahr	Erstellungskosten (inkl. Land)	Buchwert 2008	Vorkriegswert 1939 (100%)	Versicherungswert 2008 (970%)
Letten R. 48 N.201/203 Garage	1924 - 1928	4'898'366.15			
	1964	482'640.75			
	1897	90'000.00			
	2001	<u>18'000'000.00</u>	66'862'000.00	6'572'598.00	63'754'200.00
Riedtli St. 9 Garage	1926	838'451.35			
	1992	1'590'380.50			
	1991	<u>1'328'826.75</u>	12'404'000.00	1'473'220.00	14'290'300.00
Hotze Garage	1929 - 1930	2'095'505.70			
	1989	<u>1'165'317.00</u>	19'094'000.00	2'446'505.00	23'731'100.00
Hard Garagen	1931 - 1933	3'270'216.90			
	1996	<u>14'200'000.00</u>	29'216'000.00	3'799'237.00	36'852'600.00
Oerlikon F. 30/32 G. 25 Garage	1926	243'039.85			
	1960	464'905.85			
	1991	<u>673'430.70</u>	5'638'600.00	720'113.00	6'985'100.00
	1946	2'123'069.10			
Buchegg Garage	1998	<u>670'000.00</u>	13'432'000.00	1'568'289.00	15'212'400.00
Total		23'154'150.60	146'646'600.00	16'579'962.00	160'825'700.00

An die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Letten (BGL), Zürich

Zürich, 8. 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 2008 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. Xaver Hangartner
B.A. HSG

An den Vorstand der

Baugenossenschaft Letten (BGL), Zürich

Zürich, 8. April 2009

Zusätzlicher Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2008

Auftragsgemäss haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Baugenossenschaft Letten (BGL), bestehend aus Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2008 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 2008 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. Xaver Hangartner
B.A. HSG

An den Vorstand der

Baugenossenschaft Letten (BGL), Zürich

Zürich, 23. März 2009

**Kontrollarbeiten vom 25. Februar 2009
Jahresrechnung 2008**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Vorstandsmitglieder

Am 25. Februar 2009 haben wir, in Absprache mit der Revisionsstelle, folgende Teilgebiete der Jahresrechnung 2008 der Baugenossenschaft Letten überprüft:

- Verkehrsprüfung Flüssige Mittel
- Kontrolle Bauabrechnung Kolonie Buchegg, Balkone

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

Verkehrsprüfung Flüssige Mittel

Die Kasse, das Postcheckkonto und die Bankkontos wurden anhand der Belege und Kontoauszüge über den entsprechenden Zeitraum kontrolliert. Es konnten keine Unstimmigkeiten festgestellt werden.

Kontrolle Bauabrechnung Kolonie Buchegg, Balkone

Es sind keine Unstimmigkeiten festgestellt worden. Der klar im Kompetenzbereich des Vorstands liegende Kredit ist eingehalten worden.

Wir weisen darauf hin, dass die Kontrollarbeiten seitens der BGL sehr gut vorbereitet wurden und danken für die ausgezeichnete Zusammenarbeit.

Die Mitglieder der Kontrollstelle

Thoma Rudolf Bohrer Rita Piola Claude

Erläuterungen zur Jahresrechnung

Mit Zufriedenheit präsentieren wir Ihnen den Jahresabschluss 2008. Nachfolgend noch einige Erläuterungen dazu.

Bilanz: Aktiven

Das Umlaufvermögen hat gegenüber dem Vorjahr abgenommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Berichtsjahr angestrebt wurde, noch möglichst viele Zahlungen vor dem 31. Dezember zu tätigen. Im Bereich der Wertschriften musste ein bescheidener Verlust in Kauf genommen werden. Der gestiegene Liegenschaftswert ist darauf zurückzuführen, dass wir getätigte Investitionen laufend aktivieren. Dies betrifft alle Kolonien gleichermaßen. Das Baukonto Hard, auf dem die bisher aufgelaufenen Kosten für die Ausarbeitung des Projektes enthalten sind, wurde aufgelöst. Die Aufwendungen sind mietzinsneutral über die laufende Rechnung und über eine Entnahme aus dem Erneuerungsfonds gedeckt worden.

Bilanz: Passiven

In der Position Kreditoren sind Zahlungen enthalten, die zu Beginn des Jahres 2009 bezahlt wurden, aber noch das Berichtsjahr betreffen. Bereits bezahlte Mieten 2009 sowie geleistete Akontozahlungen für Heizung und Warmwasser sind in den Transitorischen Passiven enthalten. Trotz ordentlicher Amortisation hat der Hypothekenbestand leicht zugenommen. Es handelt sich dabei um normale Finanzierungsbeteiligungen der Finanzinstitute im Bereich von Kleinprojekten. Entnahmen und Einlagen in den Erneuerungsfonds sind nach den gesetzlichen Vorschriften erfolgt. Ebenfalls wurde die Einlage in das Wertberichtigungskonto per 2008 nach den gesetzlichen Vorschriften vorgenommen. Bei den restlichen Positionen sind lediglich kleine Veränderungen festzustellen.

Betriebsrechnung: Aufwand

Ein kleiner Anstieg des Hypothekenbestandes und ein leicht höherer Zinssatz Anfang 2008 haben dazu beigetragen, dass der Aufwand leicht angestiegen ist. Bei der Verzinsung des Schuldscheinkapitals macht sich ein weiteres Mal ein kleiner Zinsanstieg bemerkbar. Im Bereich Reparaturen und Unterhalt konnte das bisherige Niveau, ohne Qualitätseinbusse, gehalten werden. Infolge notwendiger Anpassungen (Hauszüge, Containerplätze etc.) ist beim Gartenunterhalt eine Zunahme zu verzeichnen. Bei den Fondseinlagen macht sich die Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte stark bemerkbar. Sie trägt massgeblich zur Erhöhung des Betriebsaufwandes bei. Bei den restlichen Positionen sind Veränderungen im üblichen Mass festzustellen.

Betriebsrechnung: Ertrag

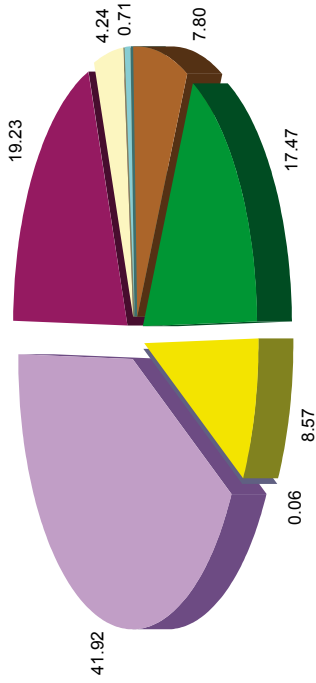
Durch die Aktualisierung der Mietzinse sind die Einnahmen nochmals leicht angestiegen. Die markante Abweichung bei den Bankzinsen und Wertschriftenerträgen ist darauf zurückzuführen, dass ab dem Geschäftsjahr 2007 eine neue Gliederung in der Buchhaltung geführt wurde. (vgl. unter Aufwand). Auf dem Konto „Übrige Erträge“ ist eine Zahlung der Erbschaft Rosa Iten, ebenfalls aus dem Jahre 2007, nochmals zu erwähnen.

Bühler Walter, Präsident; Wettstein Hans H., Geschäftsführer

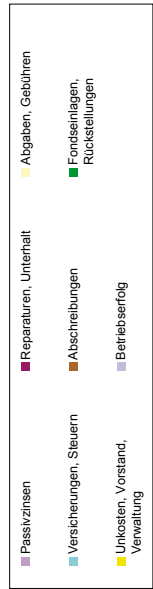
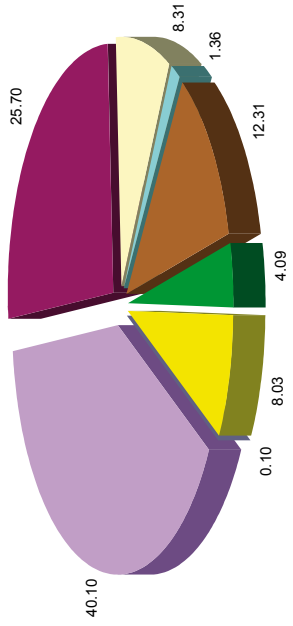
Von CHF 100.-- Einnahmen wurden verwendet für

	2008	2007	2006	2005	2004	1998	1988
Passivzinsen	41.92	42.12	41.11	45.61	44.61	38.63	40.10
Reparaturen, Unterhalt	19.23	19.10	22.02	15.71	23.42	21.22	25.70
Abgaben, Gebühren	4.24	4.47	4.61	4.86	5.38	9.17	8.31
Versicherungen, Steuern	0.71	0.70	0.71	0.65	0.72	0.77	1.36
Abschreibungen	7.80	8.45	7.24	7.41	5.06	6.03	12.31
Fondseinlagen, Rückstellungen	17.47	16.65	16.62	17.04	12.54	17.36	4.09
Unkosten, Vorstand, Verwaltung	8.57	8.50	7.61	8.70	8.20	6.72	8.03
Betriebserfolg	0.06	0.01	0.08	0.02	0.07	0.10	0.10
Total	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

2008



1988



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
Riedtli Riedtlistrasse 74-76 Stolzstrasse 5, 7, 9, 15 Einstellgarage		5		28		12			45		43	4	1	2
Hotze Schafthausstrasse 68 Hotzstrasse 72-74 Hotzsteig 2-6, 7-11 Stüssistrasse 49-53 Einstellgarage		2	2	12	57	15			88					
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 Zeppelinstrasse 64-74 Bucheggstrasse 80-88 Einstellgarage		19		34		13			66		20	5		
Total/Mietobjekte	6	117	31	258	57	116	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/>		
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
Pius Schmid	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	Stolzenstrasse 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

Ragıp 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**



