



Jahresbericht 2023

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter

Ich freue mich, Ihnen über das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 der Baugenossenschaft Reppisch zu berichten und danke allen für das Vertrauen, das Sie dem Vorstand und mir als Präsidentin weiterhin entgegenbringen.

Der Vorstand besteht nun schon seit sechs Jahren in unveränderter Zusammensetzung, welche Kontinuität bringt. Alle Mitglieder des Vorstandes stellen sich für eine weitere Wahlperiode von drei Jahren zur Verfügung. Ein solches Engagement ist nicht selbstverständlich! Beatrice Mauer ist nun schon seit 20 Jahren als Aktuarin tätig. Ich möchte auch ihr dafür sehr herzlich danken: Immer können wir uns auf Ihr Archiv und ihre Erinnerung an frühere Entschiede und Beurteilungen verlassen. Das ist sehr hilfreich.

Es ist auch sehr erfreulich, dass unsere Mieterinnen und Mieter sehr lange bei uns wohnen bleiben. Das spricht für die Wohnqualität unserer Liegenschaften und eine lebenswerte Nachbarschaft.

Mieterschaft

Im Geschäftsjahr 2023 wurden folgende Mieterbewegungen registriert:

Weissenbrunnenstrasse

Auszug

Arieta und Blerim Iseni

Einzug

Olga und Kseniia Kolesova

Stallikonerstrasse

Keine Mutationen

Lettenmattstrasse

Auszug

Martha Corradi-Appel

Einzug

Claudia Bischof

Liegenschaften

Folgende nennenswerte Arbeiten wurden an den Liegenschaften getätigt:

Weissenbrunnenstrasse

Installation PV-Anlage
Malerarbeiten (Fassaden, Balkone usw.)
Ersatz Sonnenstoren
Wechsel auf LED-Beleuchtung im Treppenhaus

Stallikonerstrasse

Malerarbeiten in den Treppenhäusern

Lettenmattstrasse

Erläuterung zur Jahresrechnung 2023

Aktiven

Für die Zunahme des Umlaufvermögens ist unter anderem die zusätzliche Liquidität sowie aktive Rechnungsabgrenzungen verantwortlich.

Die Festgeldanlage von CHF 500'000.- zu 1.38% Zins wurde für sechs Monate bis zum 03.06.2024 abgeschlossen.

Die Heiz- und Betriebskosten sind erfolgsneutrale Vorauszahlungen der BRB, welche jährlich per 30. Juni mittels Nebenkostenabrechnung mit den Akontozahlungen den Mietern verrechnet werden.

Die Veränderung im Anlagevermögen ist einerseits auf die Landwertausscheidung, welche die jährlich zulässige Abschreibung auf das Gebäude (neu 2.0% auf Gebäude, vormals 1.5% auf Land und Gebäude) erhöht, und andererseits auf die Aktivierung des wertvermehrenden Anteils einer Küchensanierung und der Installation der PV-Anlage an der Weissenbrunnenstrasse sowie der Installation der E-Mobiliät an der Stallikonerstrasse zurückzuführen

Passiven

Das kurzfristige Fremdkapital beinhaltet offene Rechnungen zum Jahresende, Mietzinsvorauszahlungen sowie den Saldo der Mieter-Akontozahlungen für die Nebenkosten.

Die Hypotheken haben sich aufgrund der jährlichen Amortisation einer Hypothek für die Stallikonerstrasse um CHF 100'000.- reduziert.

Im Zuge einer möglichen Optimierung unserer Hypotheken haben wir im Jahr 2023 einen Wechsel von der ZKB zur Raiffeisenbank geprüft. Die ZKB hat ihr Angebot nach Verhandlungen aber so angepasst, dass wir beschlossen haben, die Hypotheken weiterhin dort zu belassen.

Fällige Hypotheken wurden wie folgt verlängert:

Liegenschaft Lettenmatt, CHF 2.0 Mio. zu 2.45% Zins, Laufzeit 10.10.2023 bis 10.10.2028

Liegenschaft Weissenbrunnenstrasse, CHF 0.4 Mio. zu 2.3% Zins, Laufzeit 22.12.2023 bis 22.12.2034

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds wurden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten vorgenommen.

Erträge

Die Mietzinserträge (Sollstellung der Nettomieten) sind gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben. Die Leerstände sind gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

Aufwand

Die betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr im gleichen Rahmen ausgefallen.

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds sowie die Abschreibungen des Anlagewertes wurden gesetzlich und steuerlich maximal zulässig vorgenommen.

Der Abschreibungssatz konnte aufgrund der Landwertausscheidung um 0.5% auf 2.0% erhöht werden, was dazu führt, dass die Abschreibungen angestiegen sind.

Das Jahresergebnis unter Berücksichtigung des Vorjahresgewinnes von CHF 266'848.88 beträgt CHF 284'746.08 und wird der Generalversammlung wie folgt zur Verteilung vorgeschlagen:

- Zuweisung an die gesetzlichen Reserven CHF 1'418.00
- Verzinsung des Anteilscheinkapitals CHF 5'194.40
- Gewinnvortrag CHF 278'133.68

Vorstand

Der Vorstand hat an **sechs ordentlichen Vorstandssitzungen** seine ihm übertragenen Aufgaben erledigt und Entscheide über die vielfältigen Angelegenheiten der Baugenossenschaft gefällt. Er führt darüber neben dem ordentlichen Protokoll auch laufend ein Beschlussprotokoll.

Die **Generalversammlung** konnte am 8. Juni 2023 im Gemeindezentrum Brüelmatt durchgeführt werden. Das Protokoll ist auf unserer Website verfügbar. Am anschliessenden Apéro-Riche haben sich viele sehr darüber gefreut, wieder einmal ins Gespräch zu kommen und sich persönlich auszutauschen. Es ergaben sich schöne Begegnungen und besonders für die neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter eine Gelegenheit, Bewohnerinnen und Bewohner der anderen Liegenschaften kennenzulernen. Die letzten Gäste blieben länger als in früheren Jahren und die Stimmung war gut.

Die etwas veraltete und wenig attraktive **Website der BRB** soll für die nächste GV neu überarbeitet vorliegen.

Ich möchte meiner Vorstandskollegin und den Vorstandskollegen sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich auch im vergangenen Jahr mit viel Einsatz und Enthusiasmus für die Genossenschaft einsetzten, herzlich für ihr Engagement Danke sagen. Durch den gestiegenen Reparaturbedarf sowie einige Erneuerungsprojekte in den älteren Liegenschaften wurden besonders Ralph Furrer und Stefan Greber vermehrt belastet.

Es freut mich sehr, weiterhin mit Euch allen zusammen das Tagesgeschäft zu führen, mich für die Belange der Bewohnerinnen und Bewohner der Baugenossenschaft Reppisch stark zu machen und unsere Zukunft aktiv mitzugestalten.

Gratulationen

Der Vorstand gratuliert allen ganz herzlich, welche im abgelaufenen Jahr ein besonderes Jubiläum feiern oder deren Familien sich über eine Geburt freuen durften und wünscht allen Mieterinnen und Mietern Gesundheit und Wohlergehen in diesen anspruchsvollen Zeiten. Das Zusammengehörigkeitsgefühl und die Bereitschaft zur Nachbarschaftshilfe ist spürbar und wichtig. Wir danken allen, die sich für die Bewohnerinnen und Bewohner unserer Genossenschaft engagieren.

Wir freuen uns, Sie alle an der **Generalversammlung am Donnerstag, 20. Juni 2024 um 19 Uhr im Alterszentrum am Bach AZAB** mit anschliessendem Apéro persönlich zu begrüßen.

Mit besten Grüssen

C. Thilo

Claire-Lise Thilo-Falbriard
Präsidentin

Birmensdorf, im April 2024