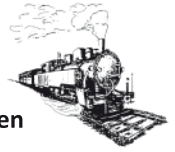


Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten



2014

Jahresbericht / Jahresrechnung

2015
2016
2017
2018
2019

EBA-Büro	Eisenbahnerstrasse 3	8048 Zürich	
-----------------	-----------------------------	--------------------	--

VORSTAND:

Präsident, Finanzen

Jürg Schneider

Vizepräsident

Schlomo Stokvis

Mieterbuchhaltung

Monika Beusch

Vermietungen

Toni Gubelmann

Reinigung, Unterhalt

Afrim Abazi

Aktuarin

Corinne Bänziger

Anlässe

Susanne Meier

Heizung, Reparaturen:

ROTER HOF

Thomas Hauser

BLAUER HOF

Konrad Marti

Arealwarte:

ROTER HOF

Selvis Bajra

Ali Turan

8048 Zürich

BLAUER HOF

Thomas Hauser

Rosario Chiappetta

8048 Zürich

8048 Zürich

Telefonische Erreichbarkeit:

Betriebsferien:

Montag bis Freitag, 8 - 12 Uhr

24. Dezember 2015 - 03. Januar 2016

Einladung zur 92. ordentlichen Generalversammlung 2015 der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten

Freitag, 08. Mai 2015, 19:00 Uhr

Europasaal, Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzähler/innen
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 9. Mai 2014
4. Genehmigung des Jahresberichts 2014
5. Abnahme der Jahresrechnung 2014
6. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
7. Wahlen für Amtsperiode 2015-2018
 - a) Vorstand
 - b) Präsidium
 - c) Revisionsstelle
8. Ersatzneubau Luggwegstrasse
9. Verschiedenes

Das Wort des Jahres 2014 **Hashtag** ist ja eigentlich gar kein Wort. Es besteht nur aus einem einzigen Zeichen #. Auf Schweizerdeutsch hatte es bisher Gartenhag geheissen. Unsere deutschen Nachbarn nennen es Raute. Bis vor wenigen Jahren hatte es dieses Wort überhaupt noch nicht gegeben. Das Symbol steht auch dafür, dass die Jugend heute rasch auf den Punkt kommt oder dass jeder und jede jederzeit alles mitteilt, auch sehr Privates. Wenn man bedenkt, dass alles, was im Internet steht, praktisch nicht mehr gelöscht werden kann, so sollte man doch überlegen, was man von sich preisgibt.

Ein anderes Wort, das im letzten Jahr sehr viel verwendet wurde, ist **Toleranz**. Seit ich im Vorstand bin, hatten wir in der EBA noch nie so viele Beschwerden über Nachbarn. Vor allem Reklamationen wegen Lärm wurden überdurchschnittlich gemeldet. Der Vorstand versucht jeweils bei Problemen unter den Bewohnern zu vermitteln, aber unsere Häuser sind über 90 Jahre alt und extrem hellhörig. Stühle rücken wird in der unterliegenden Wohnung oft empfunden, als würde jeden Abend die Wohnung total umgestellt und neu eingerichtet. Ältere Bewohner hören schlechter und stellen den Fernseher zu laut ein. Hier hilft zuweilen ein Gespräch oder ab 22 Uhr ein Kopfhörer. Ohne Toleranz gegenüber den Nachbarn geht es einfach nicht.

Wohn(t)räume werden wahr. Das Projekt Ersatzneubau Luggwegstrasse ist nun so weit bereit, dass der definitive Kostenvoranschlag der Generalversammlung (GV) vorgelegt werden kann. Trotz allen Einsparbemühungen und Streichungen wird der Ersatzneubau mehr kosten, als die von Ihnen an der GV 2012 bewilligten 52 Mio. Franken. Sie erhalten neben dem Jahresbericht eine ausführliche Broschüre über das Projekt. Gleichzeitig schlägt Ihnen der Vorstand eine sinnvolle Projekterweiterung vor, über die Sie an der GV ebenfalls abstimmen dürfen. Bitte studieren Sie die beiliegende Informationsbroschüre und machen Sie sich Ihre eigene Meinung dazu.

Dieses Jahr ist Wahljahr für den Vorstand. Bisher war unsere **Frauenquote** vorbildlich. Leider haben zwei unserer drei weiblichen Vorstandsmitglieder den Rücktritt erklärt. Monika Beusch (Ressort Mieterbuchhaltung) verlässt uns aus zeitlichen (Familie/Beruf) Gründen. Susanne Meier (Ressort Anlässe) ist im Januar aus unserer Genossenschaft ausgezogen und wohnt nun im Zürcher Oberland.

Susanne ist seit Jahren in der freiwilligen Feuerwehr der Stadt Zürich stark engagiert und auch ihr fehlt die Zeit für die Vorstandsarbeit. Die übrigen Vorstandsmitglieder und ich haben sehr gerne mit Monika und Susanne zusammengearbeitet und bedauern die Rücktritte sehr. Wir wünschen Beiden weiterhin viel Erfolg und Freude im Beruf und bei Ihren Hobbys. Wir haben uns im Vorstand dafür ausgesprochen, vorläufig nur einen der zwei frei werdenden Vorstandsplätze neu zu besetzen. An der GV werden wir Ihnen ein neues Vorstandsmitglied zur Wahl empfehlen.

Vor gut drei Jahren hatte ich das **Präsidentenamt** nach der ausserordentlichen GV im Jahr 2012 gezwungenermassen übernommen. Leider wollte bisher kein anderes Vorstandsmitglied dieses Amt übernehmen. Mit den zusätzlichen Sitzungen für die Baukommission, der Führung der Finanzbuchhaltung und der Lohnbuchhaltung, ist meine Arbeitsbelastung für die EBA relativ hoch. Ich mache diese Arbeiten für die EBA, auch nach 35 Jahren, immer noch sehr gerne, kann mir ein Leben ohne EBA aber durchaus auch vorstellen. Wir suchen deshalb Genossenschafter/innen oder Mieter/innen, die gerne im Vorstand mitarbeiten möchten. Wenn Sie Interesse an einem Amt haben, melden Sie sich bitte bei mir oder einem anderen Vorstandsmitglied. Wir laden Sie gerne an eine der nächsten Vorstandsitzungen zum «Schnuppern» ein.

Meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen möchte ich an dieser Stelle ein ganz grosses **Dankeschön** aussprechen. Es ist nicht immer leicht, das Private hinten an zu stellen, um Streit zu schlichten oder immer zur Stelle zu sein, wenn es irgendwo in der Genossenschaft brennt. Das gleiche gilt selbstverständlich auch für unsere Haus- und Arealwarte, dem Reinigungspersonal und alle, die sich in irgendeiner Art und Weise zum Wohl unserer Genossenschaft engagieren.

Kommen Sie an die **Generalversammlung**! Sie können und dürfen mitentscheiden, wie die Zukunft unserer Genossenschaft aussehen soll.

Zürich, im April 2015

Der Präsident
Jürg Schneider

Protokoll der letzten Generalversammlung

Protokoll der 91. ordentlichen Generalversammlung der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA), Freitag, 09. Mai 2014, um 19:00 Uhr, Hotel Spirgarten, Europasaal in Zürich-Altstetten.

1. Begrüssung

Der Präsident Jürg Schneider eröffnet um 19:00 Uhr die 91. ordentliche Generalversammlung (GV) der EBA. Er begrüsst im Namen des Vorstandes die anwesenden Genossenschafter/innen sowie die Gäste. Jürg Schneider informiert, dass (inklusive Vollmachten) 119 Stimmen anwesend sind. Speziell begrüsst Jürg Schneider seine Vorgänger Christian Stucki, Jacques Oberli und Ernst Kellenberger. Namentlich heisst Jürg Schneider die Gäste Hans-Peter Arnold von der Kontrollstelle Jean Frei Revisions- und Treuhand AG, Jürg Spuler und Andreas Hegetschweiler von der Primobau AG, Alain Roserens und Piero Bühler vom Architekturbüro Baumann Roserens Architekten und Reto Krapf von der Raiffaisenbank Zürich willkommen. Viele Genossenschafter/innen haben sich aus unterschiedlichen Gründen für die heutige GV entschuldigt.

Verstorbene

Im Jahr 2013 bis zur heutigen GV sind folgende Genossenschafter/innen verstorben:

- Ernst Wietlisbach-Setz Eisenbahnerstrasse 6
- Isidor Christ-Perrier ehemals Saumackerstrasse 1

Der Präsident bittet die Anwesenden zum Gedenken an die Verstorbenen sich von den Sitzen zu erheben.

Einladungen

Gemäss den Statuten der EBA muss der Jahresbericht, die Jahresrechnung und die Einladung mindestens 10 Tage vor dem Versammlungstag erfolgen. Der Jahresbericht 2013 (Jahresrechnung 2013 ab Seite 26) wurde zusammen mit der Einladung am 16. April 2014 verteilt oder verschickt. Es ist rechtzeitig eingeladen worden und die heutige GV kann ordnungsgemäss durchgeführt werden. Am Eingang haben alle stimmberechtigten Genossenschafter/innen einen

Stimmrechtsausweis erhalten. Gemäss Artikel 23 der Statuten hat jedes Mitglied der EBA die Möglichkeit sich durch ein anderes Mitglied der EBA vertreten zu lassen. Diverse Genossenschafter/innen haben auch dieses Jahr davon Gebrauch gemacht und lassen ihre Interessen durch ein anderes bevollmächtigtes Mitglied vertreten.

Protokoll

Das Protokoll der heutigen GV wird durch Corinne Bänziger verfasst. Die GV wird zu Protokollzwecken auf Tonträger aufgenommen.

Traktandenliste

Aus der Genossenschaft sind zwei Anträge von Marianna Stucki an die heutige GV eingegangen. Die Traktandenliste wird ohne Einwände genehmigt.

2. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler/innen wählt die GV mit Handerheben ohne Gegenstimmen Koni Marti, Hohlstrasse 551, Ursula Servodio, Malojaweg 21, Matthew Beusch, Malojaweg 25, Leonard Ziegler, Eisenbahnerstrasse 5, Barbara Brunner, Eisenbahnerstrasse 3 und Walter Süess, Baslerstrasse 130. Jürg Schneider bedankt sich zum Voraus für ihre Arbeit.

3. Protokoll der GV 2013

Das Protokoll der 90. ordentlichen GV 2013 wird mit Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV genehmigt. Der Präsident bedankt sich bei der Erstellerin.

4. Genehmigung Jahresbericht 2013

Ernst Kellenberger macht den Vorstand im Vorfeld zur GV auf einen Fehler im Text des Jahresberichts 2013 aufmerksam. Jürg Schneider berichtigt diesen Fehler. Der Präsident möchte den Jahresbericht 2013 genehmigen lassen und fragt, ob jemand sich zum Jahresbericht 2013 äussern möchte. Marianna Stucki ergreift das Wort zum Jahresbericht 2013. Der Präsident nimmt Stellung zu ihren Fragen und fährt anschliessend mit der Abstimmung fort. Der Jahresbericht 2013 wird mit Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV genehmigt.

5. Abnahme der Jahresrechnung 2013

Das Treuhandbüro Jean Frei AG, vertreten durch Hans-Peter Arnold, hat die Rechnung geprüft und für richtig befunden. Ab Seite 26 des Jahresberichts 2013 ist die Jahresrechnung 2013 abgedruckt. Im Vorfeld zur GV wurde von Franz Strehler eine Frage zur Jahresrechnung 2013 an den Vorstand gestellt. Jürg Schneider beantwortet diese Frage. Der Präsident möchte die Jahresrechnung genehmigen lassen und fragt, ob jemand sich zur Jahresrechnung 2013 und zur Gewinnverwendung äussern möchte. Marianna Stucki ergreift das Wort zur Jahresrechnung. Jürg Schneider beantwortet ihre Fragen. Die Jahresrechnung 2013 wird mit Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV genehmigt. Der Präsident bedankt sich bei Monika Beusch, für die seit einem Jahr selbständige Führung der Mieterbuchhaltung.

6. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes

Die GV entlastet die Mitglieder des Vorstandes per Handerheben ohne Gegenstimmen. Jürg Schneider bedankt sich, auch im Namen seiner Kollegen/innen für das Vertrauen.

7. Ersatzneubau Luggwegstrasse

Der Präsident erklärt, warum der Vorstand die Baueingabe für den Ersatzneubau Luggwegstrasse noch nicht unterschrieben hat. Die einzelnen Gründe sind auch im Jahresbericht 2013 nachzulesen. Jürg Schneider gibt das Wort frei für Fragen zum Projekt Ersatzneubau Luggwegstrasse. Marianna Stucki meldet sich. Der Präsident versucht ihre Fragen zu beantworten. Marianna Stucki unterstellt Schlomo Stokvis, dass er das Neubauprojekt hintertreiben wolle, damit er in seiner günstigen Wohnung bleiben könne. Jürg Schneider stellt klar, dass es Schlomo Stokvis beim Projekt vor allem um die Kosten gehe.

8. Anträge von Mitgliedern

Es sind zwei Anträge von Marianna Stucki, Hohlstrasse 551, eingegangen. Die Anträge von Marianna Stucki liegen dem Jahresbericht 2013 bei. Der Präsident fragt die Antragstellerin, ob sie ihre Anträge ergänzen möchte. Marianna Stucki versucht zu erklären, weshalb sie die Anträge eingereicht hat. Es folgt eine Diskussion über die Washkarten von Marianna Stucki und das Card-La-

desystem. Beides hat nichts mit den Anträgen zu tun. Der Vizepräsident stellt einen Ordnungsantrag, dass Marianna Stucki beim Thema bleiben soll. Sie hat keine weiteren Ergänzungen und sieht ihre beiden Anträge als erledigt an. Der Präsident erklärt trotzdem, warum ihn der erste Antrag von Marianna Stucki gestört hat. Die Löhne des Vorstands standen in den vergangenen Jahren nie zur Diskussion. Warum aber ausgerechnet jetzt in seiner Amtsperiode? Jürg Schneider zeigt eine Folie, aus der ersichtlich ist, dass die Vorstands- und Verwaltungskosten seit seinem Amtsantritt um rund 40'000 Franken gesenkt wurden. Eine weitere Folie zeigt den Vergleich mit anderen Genossenschaften. Auch aus dieser Sicht steht der EBA-Vorstand sehr gut da.

9. Verschiedenes

Vergangenes Jahr wurde an der GV bekanntgegeben, dass bis Ende der 1. Bauetappe keine neuen Genossenschafter/innen aufgenommen werden. Der Vorstand hat diesbezüglich jedoch zwei Ausnahmen gemacht. Ein Mieter ist freiwillig ausgezogen und hat Platz gemacht für Genossenschafter aus der 1. Bauetappe. Um diesen freiwilligen Auszug zu belohnen, wurde Simon Kellenberger auf seinen Wunsch hin in die Genossenschaft aufgenommen. Ebenfalls beim Auszug aus der Wohnung wurde Valon Zeka Genossenschafter. Der Präsident heisst beide als Genossenschafter herzlich willkommen.

Projekt Tram 2 / Limmattalbahn

Schlomo Stokvis erklärt die Situation rund um die Projekte Tram 2 und Limmattalbahn. Das Projekt Limmattalbahn befindet sich in einem Plangenehmigungsverfahren. Der Vizepräsident bekundet die Befürchtungen des Vorstandes in Bezug auf Landenteignung zwischen Hohl- und Saumackerstrasse und Mehrverkehr entlang der Saumackerstrasse durch das Projekt Limmattalbahn. Es gibt zwei Komitees, «Nein! s'Tram 2 bliibt wie's isch!» und «Nein! d'Limmattalbahn fährt nur bis zum Farbhof!», die sich mit den beiden Projekten befassen. Schlomo Stokvis möchte für diese zwei Komitees ein Stimmungsbild von der GV bekommen. Der Vizepräsident stellt drei Fragen an die Genossenschafter/innen. Zudem führt er eine konsultative Abstimmung durch, ob die EBA die beiden Komitees in diesem Jahr mit je 1'000 Franken unterstützen möchte. Die Mehrheit der Stimmberechtigten ist für die finanzielle Unterstützung der beiden Komitees.

Ehrungen

25 Jahre / Eintritt 1989

Fränzi Schlatter	Luggwegstrasse 14
Duangden und Orlando Zimmermann	Hohlstrasse 547

30 Jahre / Eintritt 1984

Denka und Salja Bajra	Luggwegstrasse 16
Rabihe und Shukri Limoni	Baslerstrasse 124

50 Jahre / Eintritt 1964

Elsbeth Lutziger	Eisenbahnerstrasse 4
Annelise Böckli	Baslerstrasse 122

60 Jahre / Eintritt 1954

Alice Wietlisbach	Eisenbahnerstrasse 6
-------------------	----------------------

80 Jahre / Eintritt 1934

Gertrud Studer	Eisenbahnerstrasse 5
----------------	----------------------

Jürg Schneider bittet die anwesenden Jubilare zu einem Gruppenfoto nach vorne und beglückwünscht alle Jubilare.

Jubiläumsausflug

Am 29. Juni 2013 fand der Jubiläumsausflug statt. Auf dem Ausflug wurde ein Ballonwettbewerb veranstaltet. Es starteten etwa 130 Ballone. Von elf Ballonen ist eine Rückmeldung eingegangen. Den Ballonwettbewerb gewonnen hat Rosmarie Müller, Saumackerstrasse 1.

Dank

Jürg Schneider bedankt sich herzlich bei den Arealwarten, dem Reinigungspersonal und allen, die in irgendeiner Art und Weise an einem genossenschaftlichen Anlass tatkräftig mitgeholfen haben. Zum Schluss bedankt sich Jürg Schneider bei seinen Vorstandskollegen/innen und ihren Partnern/innen.

Termine

Abschliessend gibt Jürg Schneider die nächsten Termine bekannt:

05. Juli 2014 Genossenschaftstag mit Spielnachmittag

05. Dezember 2014 Chlausfeier für ältere Alleinstehende

08. Mai 2015 92. ordentliche GV 2015

Um 20:24 Uhr schliesst Jürg Schneider die GV und wünscht allen einen guten Appetit.

Corinne Bänziger
Aktuarin

Jürg Schneider
Präsident

Jahresbericht 2014

Finanzen

Im Jahr 2014 sind unsere Liborhypotheken abgelaufen. Die Raiffeisenbank vergibt Liborhypotheken nur mit einer Mindestlaufzeit von drei Jahren. Weil für den Ersatzneubau und den verbleibenden Bestand eine langfristige Gesamtfinanzierung über die ganze Genossenschaft vorteilhaft ist, wollten wir die fälligen Hypotheken nicht um weitere drei Jahre verlängern. Die Raiffeisenbank hat uns ausnahmsweise einjährige Festhypotheken fast zum Liborsatz angeboten. Je nach Ausgang der Abstimmung über die Ersatzneubauten werden wir im 2015 die Finanzierung für die nächsten 15 - 30 Jahre neu aufgleisen. Damit streben wir die finanzielle Unabhängigkeit und weiterhin dauerhaft günstige Mietzinse für alle unsere Wohnungen an.

Die Kosten für die Renovierung von alten Wohnungen sind enorm. Wir können dankenderweise auf unsere bewährten Renovierer zurückgreifen. Trotzdem kosten Renovationen viele tausend Franken und können bis zu zwei Jahresmieteinnahmen einer Wohnung betragen. Dank der Sorge vieler Genossenschafter/innen muss an den Wohnungen die nächsten 20 Jahre dann oft nur wenig gemacht werden. Nur so können die Renovationskosten verkraftet werden. Dank dem günstigen Zinsumfeld sind nun die Renovationskosten, neben den Abschreibungen, der grösste Kostenfaktor für unsere Genossenschaft. Vielen Dank an alle, die unsere Wohnungen mit der nötigen Sorgfalt bewohnen und dadurch mithelfen, die günstigen Mietzinse zu erhalten.

Wussten Sie übrigens, dass bei uns die Hauswartungskosten nicht über die Nebenkosten verrechnet werden? Bei praktisch allen anderen Genossenschaften und bei privaten Vermietern werden die Haus- und Arealwartkosten über die Nebenkosten abgerechnet. Bei uns werden diese Kosten bis heute über die Reparaturen ausgebucht und sind dadurch im Mietzins zusätzlich enthalten.

Vermietungen

Wohnungen

Die Wohnungskontrollen finden neu nur noch alle drei Jahre statt. 2014 gab es deshalb keine Kontrolle. Dank dem grossen Einsatz von Werny Zwyssig und Koni Marti und dem Entgegenkommen von wohnungsabgebenden Genossenschaftern konnten wir alle Wohnungen trotz Renovationen nahtlos weiter vermieten. So verzeichneten wir auch 2014 keinen einzigen Wohnungsleerstand.

Einstellhalle

Die Tiefgaragenplätze konnten 2014 durchgehend vermietet werden, mit Ausnahme von Tiefgaragenparkplatz Nummer 151. Dieser kann für 10 Franken von Ihnen tageweise gemietet werden. Um einen festen Tiefgaragenplatz zu bekommen brauchte es 2014 Geduld. Wir hatten das ganze Jahr hindurch eine Warteliste.

Die Tiefgaragenordnung wird bis auf wenige Sonderfälle eingehalten. Einmal pro Jahr wird die Tiefgarage gereinigt. Wir bitten jeweils alle Parkplatzbesitzer/innen schriftlich, zwei Wochen im Voraus, ihr Fahrzeug an dem besagten Datum aus der Tiefgarage zu entfernen. Dennoch bleiben leider immer wieder Fahrzeuge stehen, was die Reinigungsarbeiten erschwert. Die Tiefgarage wird mit einem Hochdruckreinigungsgerät geputzt. Wir lehnen jegliche Haftung an stehengebliebenen Fahrzeugen ab, welche durch die Reinigung Schaden nehmen.

Isebahnerstübli

Feste soll man feiern, wie sie fallen. Auch in diesem Jahr wurde vom internen Angebot Gebrauch gemacht, das Stübli für 50 Franken pro Tag mieten zu können. 2014 wurde das Isebahnerstübli 21 Mal vermietet. Externe Personen können das Stübli übrigens für 200 Franken pro Tag mieten.

Reinigung und Unterhalt

Treppenhäuser

Hanni Pfammatter hat Ihr Amt als Reinigungskraft per Ende 2014 aus Altersgründen niedergelegt. Sie hat seit der Einführung der Treppenhausreinigung die Tätigkeit pflichtbewusst und mit viel Engagement ausgeübt. Der Vorstand entbietet Dir, liebe Hanni, sicher auch im Namen aller Bewohner/innen, ein ganz grosses Dankeschön und wir wünschen Dir für den Ruhestand nur das Beste und vor allem gute Gesundheit.

Nicht immer klappt es, dass die Treppenhausordnung gemäss den feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten wird. Doch im Grossen und Ganzen sind wir zufrieden und bedanken uns an dieser Stelle bei allen Personen, welche sich an die Regeln halten.

Areal

Unsere fleissigen Arealwarte schauen das ganze Jahr hindurch zu den Höfen wie auch zum Umschwung. So konnte man immer mal wieder jemanden sehen, welcher im Winter mit der Schaufel die Wege von Schnee befreite, auch sonntags. Ihnen sind auch jedes Jahr die frisch polierten und neu lackierten Sitzbänke an der Eisenbahnerstrasse und im roten Hof zu verdanken.

Reparaturen

Immer wieder mal kommt es vor, dass ein Treppenhauslicht defekt ist, ein Türschliesser nicht mehr richtig schliesst, ein Schloss klemmt oder ein WC rinnt. Es nützt nichts, wenn Defekte nur unter Genossenschaftlern/innen ausgetauscht werden. Melden Sie Defekte direkt dem Vorstand via Telefon, Email oder mittels Reparaturzettel über den EBA-Briefkasten. Nur so können Reparaturen schnell erledigt und angespannte Nerven geschont werden. Sie dürfen sich auch direkt an einen unserer Haus- und Arealwarte wenden.

Anlässe

Genossenschaftstag

Nach anfänglichen Bedenken, ob das Wetter dieses Mal mitspielen würde, hatten wir doch noch Glück und die Sonne schaute am Nachmittag über unserem Hof vorbei. Da wir im Vorjahr anstatt dem Genossenschaftstag eine Fahrt ins Blaue gemacht haben, hat man den Kindern angemerkt, dass sie sich in diesem Jahr speziell auf die zahlreichen Aufgaben und Herausforderungen des Parcours gefreut haben. Man konnte in viele strahlende Gesichter schauen, als die Kinder wieder das beliebte Blasio entdeckten.

Auch der Abend wurde von Jung und Alt ausgiebig genossen. Bei Grilladen, Chnolibrot, einem kühlen Bier frisch vom Fass oder feinem Wein konnte man den Genossenschaftstag ausklingen lassen. Was uns besonders freute, dass nicht nur Genossenschafter/innen teilnahmen, sondern auch Mieter/innen. Mit einem leckeren Heringssalat ergänzten sie die Tafel, die auch dieses Jahr mit allerlei mitgebrachten Köstlichkeiten gedeckt war.

Chlausfeier

Sobald das Jahr zu Ende geht und sich langsam ein weisser Teppich über unsere Genossenschaft legt, freuen sich unsere älteren und alleinstehenden Genossenschafter/innen auf den traditionellen Chlausnachmittag. Auch in diesem Jahr sind sie zahlreich erschienen und haben einen gemütlichen Nachmittag im weihnachtlich dekorierten Isebahnerstübli genossen. Zwischen Manderindli, Nüssen und Kerzenschein wurde dem Samichlaus, dem Schmutzli und der Musik gelauscht.

Zöpfe verteilen

Trotz kühlem Nass haben es sich unsere kleinen Ladys nicht nehmen lassen, die Weihnachtsbriefe zusammen mit den feinen Butterzöpfen zu verteilen. Durch unsere diversen Mieterwechsel in diesem Jahr im vom Ersatzneubau betroffenen Teil gab es viele erstaunte Gesichter von Mieter/innen, welche diese Tradition noch nicht kannten. Es war schwer auszumachen, welche Augen mehr gegläntzt haben: Jene der überraschten Mieter/innen, oder jene der erfreuten Kinder über ein kleines Taschengeld kurz vor Weihnachten.

Impressionen von Chlausfeier und dem Genossenschaftstag 2014



DANKE

Herzlichen Dank an alle Genossenschafter/innen, die sich während des ganzen Jahres als Mitarbeiter/in, Helfer/in oder Retter/in in der Not für unsere Genossenschaft engagierten. Ohne Euch hätten wir unter anderem keine solch gepflegten Höfe, saubere Treppenhäuser oder feine Desserts am Spielnachmittag. Das beglückt Jung und Alt. Wir freuen uns auch auf Initiativen, die das genossenschaftliche Beisammensein fördern. Wer also eine eigene Idee hat, darf sich gerne bei uns melden. Gemeinsam werden wir schauen, was sich umsetzen lässt und welche Ressourcen zur Verfügung gestellt werden können.

Geschäftsverkehr und Aktivitäten

Der Vorstand trifft sich ungefähr alle vier Wochen zu einer Vorstandssitzung. 2014 wurden zwölf Vorstandssitzungen abgehalten. Dazwischen werden die anfallenden Geschäfte und Probleme fast täglich per Mail diskutiert und entschieden. Einmal im Jahr führt der Vorstand einen gemeinsamen Büro-Aufräumtag durch. Dabei geht es in erster Linie darum, das Archiv zu räumen und an der vorgesehenen Bürostruktur zu feilen. Stück für Stück kommen wir einer Ordnung näher, welche es ermöglicht, dass neue Vorstandsmitglieder sich schnell zu Recht finden können. Wir streben eine Standardisierung an, sodass grundsätzlich jedes Vorstandsmitglied alles machen kann.

Ersatzneubau Luggwegstrasse

Im letzten Jahresbericht haben wir darüber berichtet, dass die Arbeiten rund um das Ersatzneubauprojekt Luggwegstrasse ins Stocken geraten sind, nachdem die Planer mit den Resultaten eines externen Controllings konfrontiert wurden. Diverse Sitzungen mit den Beteiligten führten nicht zum gewünschten Ergebnis. Mitte 2014 entschieden wir uns für die Zusammenarbeit mit einem Bauherrenberater, um unsere Interessen bei den Planern durchzusetzen. In erster Linie ging es darum, die verworrene Situation wieder in geordnete Bahnen zu lenken, um in zweiter Linie wieder die drei Grundfragen bezüglich Kosten, Termine und Qualität zu diskutieren. Diese Zusammenarbeit hat sich für alle Beteiligten bislang als fruchtend erwiesen. Zwar konnten nicht alle Wunschvorstellungen erfüllt werden. Das

liegt zum einen am engen Korsett des Wettbewerbprojekts, zum anderen an den Anforderungen, welche dieses Projekt gegenüber der Stadt Zürich erfüllen muss, um von einer zusätzlichen Ausnützung des Baugrunds zu profitieren.

Nach einer Pause organisierte Baumann Roserens Architekten im November 2014 eine Besichtigung von anderen Bauprojekten. Seitdem finden unterstützt vom Bauherrenberater wieder regelmässig Sitzungen mit Planern statt. Detailliertere Informationen zum aktuellen Stand erfahren Sie mit separater Broschüre.

ZUM GEDENKEN

*Seit unserer letzten
ordentlichen Versammlung sind folgende Genossenschafterinnen
und folgender Genossenschaftler verstorben:*

Maria Juvan

Luggwegstrasse 6

Florentine Neuhaus

Saumackerstrasse 9

Bruna Laqua

Hohlstrasse 547

Werner Habegger

Eisenbahnerstrasse 10

*Wir bitten Sie, den lieben Verstorbenen
ein ehrendes Andenken zu bewahren.*

*Den Hinterbliebenen
sprechen wir unser herzliches Beileid aus.*

Jahresrechnung 2014

Bilanz

per 31.12.2014

Aktiven	2014	2013
Flüssige Mittel	3'079'340.16	2'753'026.01
Forderungen aus Leistungen	7'103.10	14'243.25
Übrige kurzfristige Forderungen	4'143.45	3'191.05
Aktive Rechnungsabgrenzungen	85'551.40	85'826.90
Umlaufvermögen	3'176'138.11	2'856'287.21
Finanzanlagen	1'100.00	1'100.00
Sachanlagen	35'270'695.58	33'997'207.68
Wertberichtigungen auf Sachanlagen	-15'118'100.00	-14'158'100.00
Anlagevermögen	20'153'695.58	19'840'207.68
Total Aktiven	23'329'833.69	22'696'494.89
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4'680.05	49'494.70
Passive Rechnungsabgrenzungen	444'102.80	342'907.20
Kurzfristiges Fremdkapital	448'782.85	392'401.90
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	14'184'000.00	14'184'000.00
Langfristige Rückstellungen	8'108'582.00	7'513'961.00
Langfristiges Fremdkapital	22'292'582.00	21'697'961.00
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	456'600.00	475'500.00
Gesetzliche Gewinnreserve	89'000.00	88'000.00
Vortrag vom Vorjahr	41'631.99	40'530.24
Betriebserfolg	1'236.85	2'101.75
Eigenkapital	588'468.84	606'131.99
Total Passiven	23'329'833.69	22'696'494.89

Erfolgsrechnung

vom 1.1. bis 31.12.2013

Ertrag	2014	2013	Budget 2015
Nettoerlös aus Vermietungen	2'264'323.00	2'262'255.00	2'250'000.00
Übrige Erträge	76'536.70	96'081.25	80'000.00
Total Erträge	2'340'859.70	2'358'336.25	2'330'000.00
Aufwand Liegenschaften	-442'917.20	-435'736.96	-440'000.00
Einlage Erneuerungsfonds	-594'621.00	-594'621.00	-594'621.00
Bruttogewinn	1'303'321.50	1'327'978.29	1'295'379.00
Personalaufwand	-97'561.35	-93'721.70	-95'000.00
Verwaltungskosten	-61'784.10	-79'211.49	-65'000.00
Abschreibungen	-960'000.00	-982'000.00	-940'000.00
Finanzaufwand	-181'259.55	-173'393.20	-190'000.00
Finanzertrag	2'747.30	5'034.90	2'000.00
Steuern	-4'226.95	-2'585.05	-3'500.00
Jahresgewinn	1'236.85	2'101.75	3'879.00

Antrag des Vorstandes über die Verwendung der Gewinnreserven

	2014	2013
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	1'000.00	1'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	41'868.84	41'631.99
	42'868.84	42'631.99

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der neuen Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt. Es handelt sich um den ersten Jahresabschluss nach den neuen Bestimmungen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

2. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	31.12.2014	31.12.2013
a) Aktive Rechnungsabgrenzungen	85'551.40	85'826.90
Aktive Rechnungsabgrenzung	7'601.20	—
Heiz- und Nebenkosten	77'950.20	85'826.90
b) Finanzanlagen	1'100.00	1'100.00
Anteilscheine Hyp.-		
Bürgschaftsgenossenschaft nom.	1'100.00	1'100.00
c) Sachanlagen	20'152'595.58	19'839'107.68
Mobilien und Einrichtungen	1.00	1.00
Land	300'000.00	300'000.00
Gebäude mit Zubehör	31'600'000.00	31'600'000.00
Wohnstrasse	500'000.00	500'000.00
Total Immobilien	32'400'000.00	32'400'000.00
Bauprojekt ENL	2'806'026.73	1'565'633.03
Instandstellung Einstellhalle	64'667.85	31'573.65
Total Baukonten	2'870'694.58	1'597'206.68
Total Sachanlagen vor Abschreibungen	35'270'695.58	33'997'207.68
Amortisationskonto	-15'118'100.00	-14'158'100.00
d) Passive Rechnungsabgrenzungen	444'102.80	342'907.20
Passive Rechnungsabgrenzung	182'187.80	104'861.00
Vorausbezahlte Mieten	174'315.00	164'746.20
Mietzinsdepots	87'600.00	73'300.00

	31.12.2014	31.12.2013
e) Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	14'184'000.00	14'184'000.00
Festhypotheken	14'184'000.00	9'184'000.00
Libor Hypotheken	—	5'000'000.00
f) Langfristige Rückstellungen	8'108'582.00	7'513'961.00
Erneuerungsfonds	8'108'582.00	7'513'961.00
g) Nettoerlös aus Vermietung	2'264'323.00	2'262'255.00
Wohnungsmieten	1'986'288.00	1'985'518.00
Garagen- und Platzmieten	270'035.00	268'487.00
Diverse Erträge	8'000.00	8'250.00
h) Übrige Erträge	76'536.70	96'081.25
Mieteranteile an Reparaturen	6'990.20	7'134.75
Münzautomaten/Cardsystem	23'276.00	23'700.20
Treppenhausreinigung	41'580.00	41'580.00
Versicherungsleistungen	4'690.50	23'666.30
i) Aufwand Liegenschaften	442'917.20	435'736.96
Reparaturen und Unterhalt	274'746.25	276'604.31
Energie, Wasser, Kehrrecht	140'520.80	132'510.70
Versicherungen	27'650.15	26'621.95
k) Erneuerungsfonds	594'621.00	594'621.00
Einlagen	594'621.00	594'621.00
l) Personalaufwand	97'561.35	93'721.70
Entschädigung Vorstand	78'000.00	78'000.00
Sozialleistungen	19'561.35	15'721.70
m) Geschäftsaufwand	61'784.10	79'211.49
Verwaltungskosten	24'224.30	51'465.29
Solidaritätsbeitrag SVW	2'310.00	2'310.00
Generalversammlung	16'442.80	18'740.20
Revisionsstelle	6'642.00	6'696.00
Baukommission ENL	12'165.00	—
n) Finanzaufwand	181'259.55	173'393.20
Hypothekarzinsen	181'259.55	173'393.20
o) Finanzertrag	2'747.30	5'034.90
Zinsertrag Geldkonten	2'747.30	5'034.90

	2014	2013
3. Sonstige Angaben		
a) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter Aktiven	17'281'900.00	18'241'900.00
Nettobuchwert Liegenschaften inkl. Land	17'281'900.00	18'241'900.00
b) Brandversicherungswerte der Sachanlagen	59'492'100.00	59'492'100.00
Immobilien	59'462'100.00	59'462'100.00
Mobiliar und Einrichtungen	30'000.00	30'000.00
4. Anzahl Mitarbeiter		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	< 10	< 10

Zusatzinformation

Hypothekargläubiger

per 31. Dezember 2014

Titelgläubiger	Zins %	Abzahlungen Berichtsjahr	Restschuld 31.12.2014
1. Rang			
Raiffeisenbank (Fest 30.06.21)	2.72	-.—	2'500'000.00
Raiffeisenbank (Fest 30.06.18)	2.39	-.—	2'500'000.00
Raiffeisenbank (Fest 30.06.15)	¹⁾ 0.7874	-.—	5'213'000.00
Raiffeisenbank (Fest 29.12.15)	²⁾ 0.7504	-.—	3'971'000.00
		-.—	14'184'000.00

¹⁾ Libor bis 30.06.14 Quartalszinssätze 0.471 %, 0.472 %

²⁾ Libor bis 29.12.14 Quartalszinssätze 0.521 %, 0.522 %, 0.512 %, 0.506 %

Bericht der Revisionsstelle
zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten
Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten, Zürich, für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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 der Antrag über die Verwendung der Gewinnreserven nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 2. April 2015

JEAN FREI
Revisions- und Treuhand AG



H.-P. Arnold
Revisionsexperte

Der Countdown läuft...



Impressum

Herausgeberin	Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA)
Inhalt/Redaktion	Vorstand der EBA
Fotos	Vorstand der EBA
Gestaltungskonzept	Vorstand der EBA
Layout	Schraner Druck AG, Zürich-Altstetten
Druck	Schraner Druck AG, Zürich-Altstetten
Auflage	350 Exemplare
Bezugsquelle	Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten Eisenbahnerstrasse 3 8048 Zürich

