

Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten

2021

Jahresbericht / Jahresrechnung

2022
2023
023
23



Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten

VORSTAND:

Afrim Abazi	Beisitzer (Facility Management)
Aregzon Shatri	Beisitzer (Gebäudetechnik & -management)
Eveline Duft	Vizepräsidentin (Aktuariat)
Igor Ferber	Beisitzer (Vermietung)
Jürg Schneider	Beisitzer (Finanzen & Lohnwesen)
Karin Auerswald	Beisitzerin (Eventorganisation)
Schlomo Stokvis	Präsident (Mieterbuchhaltung)

REPARATURMELDUNGEN

Via Online-Reparaturmeldung auf unserer Homepage unter
www.eba-zuerich.ch/reparaturformular.php

Via E-Mail an
reparaturmeldung@eba-zuerich.ch

Via Reparaturzettel, Einwurf in den
EBA-Briefkasten, Eisenbahnerstrasse 3

Bürosprechstunde: nach Vereinbarung

Betriebsferien: 24. Dezember 2022 - 08. Januar 2023

Einladung

**Einladung zur 99. ordentlichen Generalversammlung 2022
der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA)**

**Freitag, 6. Mai 2022, 19:00 Uhr,
Europasaal, Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich**

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler¹
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 3. September 2021
4. Genehmigung des Jahresberichts 2021
5. Abnahme der Jahresrechnung 2021
6. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
7. Verschiedenes

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit stehen die verwendeten Formen der Personenbezeichnungen in der Regel stellvertretend für alle Geschlechter.

Liebe EBA-Familie

Es freut mich ganz besonders, Sie zur ersten Generalversammlung (GV) der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA) nach Aufhebung der Corona-Massnahmen einladen zu dürfen. Nach einer Durststrecke von unglaublichen drei Jahren führen wir endlich wieder eine «physische» GV durch – es sei denn, die Lage verschlimmert sich wider Erwarten. Für viele Mitglieder wird es die erste Versammlung in der EBA, der erste gemeinsame EBA-Anlass, das erste gemeinsame Zusammentreffen mit allen EBA-Mitgliedern sein. Wir sind voller Vorfreude und hoffen, dass die GV 2022 der Wiederbeginn für die Durchführung weiterer genossenschaftlicher Anlässe ist.

Kürzlich hatte ich ein Treppenhausgespräch. Ich wurde gefragt: «Wie geht's?» In der Regel handelt es sich hier nur um eine Floskel bzw. eine Art Begrüssung. Die kurze Antwort würde heissen: «Gut! Und Dir?», um die Begrüssung zu erwidern. Für gewöhnlich winde ich mich aber um diese knappe Antwort. Gerne beginne ich bei dieser Gelegenheit zu jammern. Diesmal war es anders. Meine Antwort lautete: «Gut! Also eigentlich sehr gut! Schliesslich leben wir hier im Paradies.» Es entwickelte sich ein längeres Gespräch über Probleme von Mietern. Während wir tagtäglich Reparaturmeldungen, Lärmklagen, Reklamationen etc. erhalten, kämpfen im geografischen Abstand von nur zwei Ländern Menschen mit wirklichen, existenziellen Problemen. Im Gespräch realisierte ich, dass ich mich über alle Reklamationen freuen sollte, denn sie zeigen nur eines: Es geht uns allen extrem gut. Wir haben ein Dach über dem Kopf, sind geschützt vor der Witterung, sitzen in der Wärme, und wir haben in Hülle und Fülle zu essen und zu trinken. Unsere Grundbedürfnisse sind gedeckt. Wir jammern und reklamieren auf sehr hohem Niveau. In dem Moment wurde mir bewusst, dass ich mich glücklich schätzen darf, Reklamationen über die Unordnung im Hof, die 20 Grad Celsius kalte Wohnung, den nicht funktionierenden Geschirrspüler, die dreckig hinterlassene Waschküche, die schlecht geschnittenen Bäume, die lauten Nachbarn, den Rauchgestank im Hof usw. zu erhalten. Denn solche Reklamationen zeigen mir, dass wir hier paradiesische Zustände haben. Das heisst nicht, dass solche Reklamationen nicht ernst genommen werden sollen. Im Gegenteil: Jede kritische Äusserung hilft mir, getroffene Entscheide zu hinterfragen, das eigene Handeln

und Verhalten zu überdenken sowie mich selber zu korrigieren und zu verbessern. Aber ich sollte mir nicht gleich wegen jeder Reklamation den Kopf zerbrechen.

Beim Treppenhausgespräch ging es auch um Gerüchte. Wenn Leute ihre Meinung mir gegenüber direkt äussern, freue ich mich, auch wenn die Aussagen unangenehm sind. Wichtig ist, dass sachlich formuliert und nicht persönlich verletzt wird. Ich schätze es, wenn nicht über mich, sondern mit mir geredet wird. Ich erlebe, wie ich für vieles verantwortlich gemacht werde. Ich versuche dann jeweils zu erklären, dass in unserer Genossenschaft einerseits der Vorstand, andererseits die GV als oberstes Organ entscheidet – nicht ich, nicht ich allein. Im Gespräch wurde mir klar, dass es für vieles eine Projektionsfläche braucht. Dafür muss jemand den Kopf hinhalten beziehungsweise sich präsentieren. Wenn es weiter nichts ist, dann ist das paradiesisch.

Es gibt das Sprichwort: «Allen recht getan, ist eine Kunst, die niemand kann.» Diese im Kern wahre Aussage soll nicht dazu verleiten, sich damit zu begnügen, es einfach einer Mehrheit recht zu tun. Ich habe den Anspruch wenigstens zu probieren, es allen recht zu tun. Ironie dabei ist, dass auch dieser Anspruch nicht allen genehm ist.

Folgend der Schluss, den ich aus diesem bereichernden Treppenhausgespräch zog: Solange niemand an Leib und Leben gefährdet ist, kann ich es ertragen, wenn nicht allen recht getan wird. Und wenn ich Reklamationen erhalte, bei denen andere nur den Kopf schütteln, dann deute ich das künftig als paradiesisches Zeichen. In diesem Sinne hoffe ich, dass ich es möglichst allen recht tun kann. Und wenn das einmal nicht der Fall sein sollte, dann sehen Sie es mir nach!

Zürich, im April 2022

Schlomo Stokvis

Protokoll der letzten Generalversammlung

Protokoll der 98. ordentlichen Generalversammlung (GV) der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA), Freitag, 3. September 2021, Gemeinschaftsraum, Baslerstrasse 122, 8048 Zürich

1. Begrüssung

Der Präsident Jürg Schneider begrüsst um 19:50 Uhr Marta Ribeiro und Raphael Angstmann als Stimmzähler sowie seine Vorstandskollegen (Afrim Abazi, Karin Auerswald, Eveline Duft, Igor Ferber, Aregzon Shatri und Schlomo Stokvis) zur 98. GV der EBA. Gestützt auf die Covid-19-Verordnung des Bundesrates sowie aufgrund der stark gestiegenen Infektionszahlen wird die GV schriftlich durchgeführt. Der schriftliche Teil wurde bereits im Vorfeld abgehalten und die Abstimmungsformulare mussten bis heute Mittag um 12:00 Uhr im Abstimmungsbriefkasten eingeworfen werden. Im kleinen Kreis wird nun die «Restversammlung» durchgeführt und die Resultate der schriftlichen GV werden protokolliert.

Nach der Begrüssung wird den seit der letzten GV verstorbenen Mitgliedern gedacht. Es sind dies:

- Joseph (Sepp) Käppeli Baslerstrasse 126
- Verena (Vreni) Strehler Baslerstrasse 124
- Salja Bajra Eisenbahnerstrasse 10
- Armando Vilas Boas Luggwegstrasse 6
- Leonhard (Leo) Ziegler Eisenbahnerstrasse 5

Der Präsident bittet alle sich zum Gedenken an die Verstorbenen zu erheben.

Gemäss den Statuten der EBA muss die Einladung zur GV samt Jahresbericht und Jahresrechnung mindestens zehn Tage vor der Versammlung erfolgen. Der Termin vom 3. September 2021 wurde im Februar 2021 sowohl per Infobrief als auch via Homepage der EBA angekündigt. Im Anschluss an die erste Bundesratssitzung nach der Sommerpause hat der Vorstand entschieden, die GV dieses Jahr erneut schriftlich durchzuführen. Der Jahresbericht 2020 und die Jahresrechnung 2020 wurden anfangs August 2021 auf

die Homepage geladen. Die gedruckten Versionen wurden am 20. August 2021 mit A-Post versendet bzw. am 21. August 2021 verteilt. Gemäss Bund darf für eine schriftliche GV bis zu vier Tage vor der Versammlung eingeladen werden. Von dieser kurzen Frist wurde kein Gebrauch gemacht. Die Frist wurde gemäss Statuten eingehalten. Damit ist rechtzeitig eingeladen worden und die heutige GV kann ordnungsgemäss durchgeführt werden.

Von insgesamt 478 verteilten Stimmzetteln sind 239 eingegangen. Davon sind 236 Stimmzettel gültig und somit abstimmungsberechtigt. Drei Stimmzettel sind ungültig und werden nicht gewertet. Das Protokoll der heutigen GV wird durch Eveline Duft verfasst. Zu Protokollzwecken wird die GV auf Tonträger aufgenommen. Da keine Änderungswünsche zur Traktandenliste eingingen, werden die Traktanden in der vorgesehenen Reihenfolge behandelt.

2. Wahl der Stimmenzähler

Der Vorstand schlug Marta Ribeiro von der Hohlstrasse 543 und Raphael Angstmann von der Luggwegstrasse 4 als Stimmenzähler vor. Wahlergebnis: Marta Ribeiro erhält 236 Stimmen. Raphael Angstmann erhält 236 Stimmen. Es gab keine anderen Stimmen. Damit sind Marta Ribeiro und Raphael Angstmann als Stimmenzähler bestätigt.

3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 31. Oktober 2020

Die Mitglieder wurden gefragt: «Genehmigen Sie das Protokoll der ordentlichen GV vom 31. Oktober 2020?» Abstimmungsergebnis: 230 x Ja, 1 x Nein, 5 Enthaltungen. Das Protokoll der ordentlichen GV vom 31. Oktober 2020 ist somit mit 230 Ja-Stimmen genehmigt. Der Präsident bedankt sich bei der Erstellerin Corinne Bänziger.

4. Genehmigung des Jahresberichts 2020

Die Mitglieder wurden gefragt: «Genehmigen Sie den Jahresbericht 2020?» Abstimmungsergebnis: 230 x Ja, 0 x Nein, 6 Enthaltungen. Der Jahresbericht 2020 ist somit mit 230 Ja-Stimmen genehmigt.

5. Abnahme der Jahresrechnung 2020 und Budget 2021

Die Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von CHF 11'890.51 ab. Der Vorstand schlug vor, nach Abzug der gesetzlichen Reserven in der Höhe von CHF 1'000.–, den Vortrag vom letzten Jahr sowie den verbleibenden Gewinn des Jahres 2020 in der Höhe von CHF 48'719.72 auf die neue Rechnung 2021 vorzutragen. Die Mitglieder wurden gefragt: «Genehmigen Sie die Jahresrechnung 2020 und das Budget 2021?» Abstimmungsergebnis: 231 x Ja, 0 x Nein, 5 Enthaltungen. Die Jahresrechnung 2020 und das Budget 2021 sind somit mit 231 Ja-Stimmen genehmigt.

6. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes

Der Präsident weist darauf hin, dass die Vorstandsmitglieder bei dieser Frage nicht abstimmen dürfen. Die Mitglieder wurden gefragt: «Erteilen Sie dem Vorstand Décharge (Entlastung des Vorstands)?» Abstimmungsergebnis: 215 x Ja, 3 x Nein, 11 Enthaltungen. Dem Vorstand wird somit mit 215 Ja-Stimmen Décharge erteilt. Der Präsident bedankt sich bei allen Abwesenden.

7. Wahlen

a) Wahl von 7 Vorstandsmitgliedern

Von den bisherigen Vorstandsmitgliedern haben sich alle für die nächste Amtsperiode zur Verfügung gestellt. Die Namen waren auf dem Abstimmungszettel vordruckt. War man mit einem bisherigen Mitglied nicht einverstanden, konnte der Name gestrichen oder gestrichen und durch einen anderen Vorschlag ersetzt werden. Wahlergebnis: Afrim Abazi erhält 226 Stimmen. Karin Auerswald erhält 232 Stimmen. Eveline Duft erhält 232 Stimmen. Igor Ferber erhält 231 Stimmen. Jürg Schneider erhält 233 Stimmen. Aregzon Shatri erhält 235 Stimmen. Schlomo Stokvis erhält 215 Stimmen. Es wurden keine anderen Kandidaten vorgeschlagen. Damit wurden alle bisherigen Vorstandsmitglieder wiedergewählt. Auf entsprechende Nachfrage nehmen alle die Wahl an.

b) Wahl des Präsidenten

Gemäss Statuten wird der Präsident vom Vorstand aus seinen Reihen ge-

wählt. Auf Wunsch des vom Vorstand vorgeschlagenen Kandidaten Schlomo Stokvis hat der Vorstand beschlossen, dass auch der Präsident von allen Mitgliedern gewählt werden kann. Auch hier war es möglich, den Namen zu streichen oder zu streichen und durch einen anderen Namen zu ersetzen. Wahlergebnis: Schlomo Stokvis erhält 211 Stimmen. Jürg Schneider erhält 1 Stimme. Aregzon Shatri erhält 4 Stimmen. Damit ist die Wahl von Schlomo Stokvis als neuer EBA-Präsident auch von der GV bestätigt. Auf entsprechende Nachfrage nimmt er die Wahl an. Er bedankt sich bei Jürg Schneider und würdigt ihn für die 10 Jahre Präsidentschaft. Der Vorstand überreicht ihm im Namen der gesamten Genossenschaft zum Dank einen Blumenstraus, einen Gutschein für eine Mini-Kreuzfahrt, einen Partnerregenschirm sowie eine «Früchtekiste». Jürg Schneider bedankt sich für die Geschenke und resümiert seinerseits die Highlights seiner Amtsperioden.

c) Wahl der Revisionsstelle

Der Vorstand schlägt als Revisionsstelle die JEAN FREI Revisions- und Treuhand AG Zürich vor. Wahlergebnis: Die JEAN FREI Revisions- und Treuhand AG Zürich wird mit 236 Stimmen bestätigt. Thomas Kropf, der neue Chef der JEAN FREI Revisions- und Treuhand AG, hat Jürg Schneider eine schriftliche Wahlannahme-Erklärung zur Verfügung gestellt.

8. Verschiedenes

a) Mitgliederantrag

Herr Josef Vogel hat rechtzeitig einen Mitgliederantrag gestellt. Wegen der Wichtigkeit sowie der Tragweite dieses Antrages hat der Vorstand vorgeschlagen, die Behandlung auf die nächste, physische GV zu vertagen, damit eine Diskussion hätte erfolgen können. Josef Vogel wollte den Antrag an dieser GV behandelt haben. Aufgrund dessen hat der Vorstand die Ablehnung des Antrages empfohlen. Die Mitglieder wurden gefragt: «Wollen Sie den Antrag von Josef Vogel annehmen?» Abstimmungsergebnis: 62 x Ja, 168 x Nein, 1 x ungültig, 5 Enthaltungen. Der Mitgliederantrag ist somit mit 168 Nein-Stimmen abgelehnt.

b) Ehrungen

Den Jubilaren wird gratuliert, alles Gute gewünscht und im Anschluss an die GV eine vom Vorstand zusammengestellte Holzkiste vor die Wohnungstüre gestellt. Es sind dies:

25 Jahre / Eintritt 1996:

- Urs Dilling Eisenbahnerstrasse 8
- Akin San Hohlstrasse 541
- Ülkü San Eisenbahnerstrasse 4
- Hüseyin Tasdere Eisenbahnerstrasse 11
- Jacqueline Ziegler Eisenbahnerstrasse 5

30 Jahre / Eintritt 1991:

- Lydia Schuler Eisenbahnerstrasse 11

40 Jahre / Eintritt 1981:

- Annamarie Hamza Eisenbahnerstrasse 11

50 Jahre / Eintritt 1971:

- Max Gisiger Eisenbahnerstrasse 7
- Silvia + Koni Marti Hohlstrasse 551

c) Verabschiedung Koni Marti

Jürg Schneider würdigt Koni Marti für sein langjähriges Amt als Hauswart. Koni Marti, der 1975 das erste Mal als Hauswart im Jahresbericht aufgeführt wurde, musste aus gesundheitlichen Gründen im Frühling 2021 den Rücktritt geben. Ihm wird im Namen der gesamten EBA ein grosses Dankeschön ausgesprochen. Weil die Verabschiedung an einer physischer GV leider nicht möglich war, wird ihn Jürg Schneider morgen besuchen und die Jubiläums-Früchtekiste überreichen. Koni Marti erhält zudem einen Gutschein für Eisenbahnzubehör und eine Abgangsentschädigung.

(Nachtrag: Jürg Schneider hat Koni Marti am 4. September 2021 besucht und die Geschenke überreicht. Dabei hat ihn Koni Marti darauf hingewiesen, dass er bereits zwei Jahre früher und somit im Jahr 1973 begonnen hatte als Hilfsauswart in der EBA mitzuarbeiten.)

d) Termine

Die 99. ordentliche GV ist am Freitag, 6. Mai 2022 im Hotel Spirgarten geplant. Aufgrund der aktuellen Situation werden keine weiteren Termine bekanntgegeben. Sollte sich die Situation verbessern, wird wieder informiert.

e) Dank

Der Präsident bedankt sich herzlich bei allen, die sich im vergangenen Jahr für die Genossenschaft engagiert haben, bei allen Vorstandsmitgliedern mit ihren Partnern, bei allen Mitarbeitenden der EBA sowie bei den Stimmzählern. Er dankt allen Abwesenden für ihre Meinungsbekundung an dieser GV. Zudem wünscht er dem neuen Präsidenten Schlomo Stokvis viel Erfolg und Kraft.

Um 20:30 Uhr schliesst der Präsident die Generalversammlung.

Die Protokollführerin:



Eveline Duft

Der Präsident:



Jürg Schneider

Die Protokollprüfer:



Marta Ribeiro



Raphael Angstmann

Jahresbericht 2021

Finanzen

Vor 10 Jahren hatten wir letztmals unsere Hypotheken amortisiert. Seit 2011 wurde anstelle von Amortisationen alles frei verfügbare Guthaben zur Bezahlung von Rechnungen für die Erneuerungsbauten Luggwegstrasse verwendet. Ein grosser Teil der Planungskosten von 2012 bis 2016 konnten wir so vorfinanzieren und mussten für die Erneuerungsbauten erstmals im 2017 einen Baukredit aufnehmen. Unsere Hausbank hatte uns einen Kreditrahmen von rund 77 Mio. für unsere Alt- und Neubauten zur Verfügung gestellt. Nach Fertigstellung der Neubauten hatten wir davon nicht ganz 56 Mio. bezogen. Das war auch der Grund, weshalb im 2020/21 die Mietzinse gesenkt werden konnten. Im Dezember 2021 konnten wir nach vielen Jahren 1.5 Mio. amortisieren. Unsere Hypothekenschulden betragen nun 54.4 Mio.

In den nächsten 2 Jahren wird es wohl wieder keine Amortisationen geben. Dafür werden wir den uns zur Verfügung stehenden Kredit von 5.6 Mio. für die Nasszellensanierung nur teilweise benötigen. Die entstehenden Umbaukosten werden wir dem Erneuerungsfonds Altbauten belasten, was zu keinen Mietzinserhöhungen für diese Häuser führen wird.

Unsere Maxime ist es, die Hypotheken so niedrig wie möglich zu halten. Das bedeutet auch, dass für die Erneuerungsfonds kein Geld auf einem Bankkonto hinterlegt wird. Es machte keinen Sinn, Hypotheken zu verzinsen und auf Guthaben dafür noch zusätzlich Negativzinsen zu bezahlen oder bei sonstigen Anlagen ein Verlustrisiko zu tragen. Wir zahlen deshalb aktuell weniger Zinsen, müssen dafür bei grösseren Erneuerungen wieder Geld bei unserer Bank aufnehmen.

Vermietungen

Mieterbuchhaltung

Im Februar wollten wir das Lastschriftenverfahren einführen. Bei den ersten Interessenten klappte es nicht wie gewünscht, da das Lastschriftenverfahren (LSV) der Banken sich vom Direct Debit (DD) der PostFinance im Prozess unterscheidet. DD wird direkt über die PostFinance, LSV über die Six Group AG abgewickelt. Das Mieterbuchhaltungsprogramm wurde entsprechend angepasst, der nötige Zugang zur LSV-Plattform eingerichtet und eine elektronische ID erstellt – alles

viel umständlicher als mit DD via PostFinance. Aber schliesslich funktionierte es. Nun können Belastungen sowohl über PostFinance via DD, als auch über eine Bank via LSV, durchgeführt werden.

Wohnungen

Es war das erste Jahr seit Erstellung des Neubaus, in dem von Anfang Jahr an total 273 Wohnungen vermietet werden konnten. Trotz 21 Mieterwechseln gelang uns die Vermietung ohne Leerstand. Obwohl Maler-, Boden- und andere Reparaturarbeiten ausgeführt werden mussten, konnten die Wohnungen nahtlos den Nachmietern übergeben werden. Das bedingte einerseits einen früheren Aus-, andererseits einen späteren Einzug. Dies war bei einziehenden Mietern in manchen Fällen ein mitbestimmendes Auswahlkriterium: Bewerber mit dem Anspruch, vorzeitig in die Wohnung ziehen zu können, hatten klar die schlechteren Karten als Mieter, die bereit waren, bis zu zwei Wochen später einzuziehen.

Einstellhalle

Es wurden elf Auto-, zwei Motorrad- und ein E-Bike-Parkplatzwechsel vollzogen. Ende Jahr waren 17 Bewerber für einen Auto- und ein Bewerber für einen Motorrad-Parkplatz auf der Warteliste, wobei nur interne Bewerbungen berücksichtigt wurden.

Bis Ende Jahr waren uns vier Mieter mit einem Elektroauto und ein Bewerber, der ein Elektroauto anschaffen will, bekannt. 2016 hatten wir noch bestimmt, im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau und der Ertüchtigung der Tiefgarage mittels eines entsprechenden Stromkabels Parkplätze für Elektroautos vorzubereiten. Im Frühjahr 2020 besuchten wir in der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund einen Infoanlass zur E-Mobilität. Mitte 2020 liessen wir uns den Ausbau von Parkplätzen mit Ladestationen vom EWZ vorrechnen. Über David Müller gelangte im Herbst 2020 schliesslich die Energie 360° AG an uns und offerierte verschiedene Preismodelle. Nach allen Erkenntnissen haben wir beschlossen zu warten, bis mehr Mieter auf ein Elektroauto umsteigen. Dank einem Angebot von David Müller und Ramiro Menghini, sich der E-Mobilität vertiefter anzunehmen, hat der Vorstand beschlossen, dass beide im Namen der EBA weitere Abklärungen treffen können, mit dem Ziel, dass ein Parkplatzmieter künftig zu seinem Parkplatz eine Ladebox dazumieten kann.

Reinigung und Unterhalt

Treppenhäuser

Mit Arjeta Sinani durften wir ein neues Gesicht in unserem Reinigungsteam begrüßen. Sie ersetzt Maria Celeste Vilas Boas. Xhemile und Adem Shatri, welche beide fast 15 Jahre lang Treppenhäuser der EBA gereinigt haben, kündigten im Frühjahr das Nebenamt als Reinigungskräfte. Die von ihnen gereinigten Treppenhäuser werden nun ebenfalls von Dayamis Sosa gereinigt, die neu von ihrem Partner Giuseppe Saporito unterstützt wird. Wir bedanken uns beim gesamten Reinigungsteam herzlich für die geleistete Arbeit, wünschen denjenigen, die nicht mehr für die EBA reinigen, für die Zukunft alles Gute, und hoffen, dass diejenigen, die neu fester Bestandteil des Teams sind, einen guten Start hatten und mit viel Freude für die EBA arbeiten.

Wiederholt haben wir darauf hingewiesen, dass die Treppenhäuser Flucht- und Rettungswege sind und deshalb im Treppenhaus nichts stehen gelassen werden darf. Bei einigen sind unsere Apelle nicht gut angekommen. Deshalb haben wir uns gegen Ende des Jahres in Zurückhaltung geübt. Resultat: Flucht- und Rettungswege werden zunehmend versperrt. Man erlaubte es sich, Kinderwagen, Schuhe, Gestelle, Pflanzen, Spielgeräte, Pakete usw. auch über Nacht im Treppenhaus stehen zu lassen. Beim Vorbeibringen der Zöpfe im Dezember mussten wir konsterniert feststellen, dass wir hier leider wieder vermehrt den Zeigefinger draufhalten müssen.

Einstellhalle

Ein Thema war das ungelöste Problem mit dem eindringenden Wasser. In der Schleuse zum Haus an der Hohlstrasse 541 konnte das Problem gelöst werden. In der Tiefgarage, gleich vor dem Schleusenzugang zur Hohlstrasse 541, dringt immer noch Wasser in die Tiefgarage. Es ist nicht klar, ob allenfalls die Belastungen während der Bauzeit zu Beschädigungen bei der Tiefgaragendecke und bei der Wand der Wassertanks geführt haben. Die Problematik des Wassers, welches bei Regen über die Notausstiege in die Einstellhalle gelangte, wurde seitens Bauleitung nicht gelöst.

Seit die Einstellhalle natürlich belüftet wird, findet sich vermehrt Laub in der Garage. Die Tiefgaragenabgänge wurden sporadisch von den Arealwarten gewischt. Obwohl in der Tiefgarage ein Rauchverbot herrscht, mussten regelmässig die Abläufe von Zigarettenkippen befreit werden.

Das neue Tiefgaragentor bereitete Probleme. Immer mal wieder öffnete es nicht korrekt und blieb einfach halboffen stehen. Nachdem ein zusätzliches Gerät verbaut wurde, welches die Spannungsschwankungen im Stromnetz ausgleicht, verbesserte sich die Situation.

Anfang August wurden alle Aussenzugänge zur Tiefgarage mit 110 Grad Celsius heissem Wasser unter Hochdruck von Dreck, Algen und Moos befreit. Anschliessend fanden diverse Betonkosmetikarbeiten statt.

Areal

Im Osthof (roter Hof bzw. neuer Hof) war erneut die Gartenbau Genossenschaft Zürich (GGZ) für die Unterhaltsarbeiten verantwortlich. GGZ hatte die Gartenbauarbeiten im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau ausgeführt. Unsere Arealwarte waren neben der Reinigung der Tiefgarage für den Westhof verantwortlich. Einzig Abfall wurde über das gesamte Areal hinweg zusammengelesen.

Vom 13. bis 17. Januar wurde Zürich von einem ausserordentlich starken Schneefallereignis heimgesucht. Die VBZ musste zeitweise ihren Verkehr komplett einstellen. Unsere Genossenschaft blieb nicht von den Schneemassen verschont. Insbesondere bei den Föhren mussten wir Schneebrüche beklagen. Weil GGZ selber mit diversen Aufträgen überlastet war, haben unsere Arealwarte versucht, die nötigsten Massnahmen zu treffen. Sie haben angebrochene Äste ganz abgesägt und in der Höhe hängengebliebenes Astmaterial entfernt. Zwischen der Saumackerstrasse 7 und 9 wurde abgesperrt, weil angebrochene Äste der dortigen Schwarzföhre unter grosser Spannung standen. Eingriffe und Sägearbeiten wurden dort der GGZ in Auftrag gegeben.

Am 13. Juli zog ein verheerendes Unwetter über Zürich hinweg und hinterliess eine Schneise der Zerstörung. Unsere Genossenschaft blieb wiederum nicht

verschont. Zwei grossgewachsene Tannen fielen dem Sturm zum Opfer. Nur knapp schrammte die eine Tanne an der Saumackerstrasse 5 vorbei und streifte zum Glück nur die Balkone. Zahlreiche weitere Bäume knickten um. Remo Müller anerbot der EBA, uns mit Motorsäge und persönlicher Schutzausrüstung gewappnet bei den Räumungsarbeiten zu unterstützen. Zusammen mit Dominik Vögeli, Pierluigi Moccaldi und den Arealwarten wurden die Aufräumarbeiten in Angriff genommen. Das wertvolle Holz wurde nicht einfach entsorgt. Das Grün wurde vom Holz getrennt. Neben Brennholz wurden vier einfache Holzbänkli geschaffen. Diese wurden bei den Birken vor der Baslerstrasse 122 aufgestellt.

Den Arealwarten wie auch den eingesprungenen Bewohnern möchten wir für die geleistete Arbeit ganz herzlich danken.

Reparaturen

Ende März kündigte Koni Marti seine Arbeit als Reparatteur für allerlei Sachen. Für seinen langjährigen und unermüdlichen Einsatz bedanken wir uns ganz herzlich. Seit Mitte Jahr wird Argjend Shatri von Pierluigi Moccaldi nach Möglichkeit unterstützt. Insbesondere Reparaturen im Sanitärbereich vergaben wir aber häufig extern.

Beim Neubau erwarteten wir nur wenige Reparaturmeldungen. Leider wurden wir eines Besseren belehrt. Häufig wurden blockierte Wasch- und Geschirrspülmaschinen gemeldet. Meistens handelte es sich um Mieterverschulden. Lose Fronten wurden bis jetzt in Garantie korrekt montiert.

Im Gegensatz zum Neubau machten sich beim Altbau zunehmend Defekte aufgrund der Lebensdauer bemerkbar. Bei den Kühlschränken zeigte sich vermehrt eine Materialermüdung der Scharniere. Diese wurden von unseren Reparateuren ersetzt.

Sowohl beim Alt- wie auch beim Neubau werden wir häufig wegen Verstopfungen kontaktiert. Meistens waren Haare, Staub und Seifenrückstände Grund für Verstopfungen. Beim Altbau konnten wir regelrechte Rohrverengungen feststellen, die sich über Jahre aufgebaut hatten.

Neben kleinen Überschwemmungen durch zurückgestautes Abwasser beim Unwetterereignis vom 13. Juli an verschiedenen Adressen, wurde an zwei

Adressen ein Schaden bei der Abwasserleitung gefunden. An der Eisenbahnerstrasse 9 wurde ein Wurzeleinwuchs in die Abwasserleitung festgestellt. Bei der Saumackerstrasse 5 war ein gebrochenes Abwasserrohr dafür verantwortlich, dass Geschiebe aus dem Erdreich in den Abwasserkanal geschwemmt wurde und die Leitung blockierte. An der Saumackerstrasse konnte das Problem durch den Dachspengler behoben werden. An der Eisenbahnerstrasse wurde ein Inliner verlegt.

Weil in einer Altbau-Wohnung bei einer Balkontüre ein Band riss, wurden alle Fensterbänder kontrolliert. Die Arbeiten wurden im Dezember durchgeführt. Tatsächlich wurden im Zuge der Kontrolle weitere, angerissene Scharniere entdeckt und gleich ersetzt.

Anfang Dezember meldete ein Mieter, dass es von der Badezimmerdecke tropft. Bei der Suche nach der Ursache wurden gleich mehrere Leckagen beim Verteillement der Wasserleitungen in der Wohnung oberhalb entdeckt. Die Leitungen waren ungenügend isoliert. Kondenswasser, verschiedene Metalle und Kriechströme waren vermutlich für die Schwächung der Kupferleitungen verantwortlich. Nach der Behebung des Schadens tropfte es weiter. Schliesslich wurde herausgefunden, dass eine Muffe beim Abwasserrohr der Badewanne nicht richtig montiert war und bei einem Bogenstück der Warmwasserleitung in die Küche ebenfalls Wasser herausdrückte.

Unsere Reparateure möchten wir für die geleistete Arbeit herzlich danken.

Bauangelegenheiten

Mängelerledigung Neubau

Ende 2020 war die Mängelerledigung nicht beendet. Ende 2021 war die Mängelerledigung immer noch nicht abgeschlossen.

Im Januar wurde an der Hohlstrasse 541 im Untergeschoss des Treppenhauses der Bodenanstich ein zweites Mal angebracht, weil er unserer Meinung nach mangelhaft ausgeführt wurde. Der Bodenanstich liess sich nicht wie gewünscht reinigen. Stellenweise war die Vorbehandlung nicht ausreichend, sodass die Bodenfarbe ungenügend haftete. Bis zur letzten Baukommissions-sitzung war das Thema nicht fertig behandelt.







Feuerwehreinsatz nach Sturm vom 13. Juli 2021



Feuerwehreinsatz nach Sturm vom 13. Juli 2021



Sturmschäden vom 13. Juli 2021



Sturmschäden vom 13. Juli 2021



Räumungsarbeiten nach dem Sturm vom 13. Juli 2021 und «Holzbänkli» aus Sturmholz





Schimmel-Folgeschäden (Neubau)



Gestrichenes Treppenhausmuster (Neubau)



Reparatur Saumackerstrasse 5



Reparatur Eisenbahnerstrasse 11



Neugestaltung Eisenbahnerstrasse: «Handwerker-Zmittag», Pflastersteinlieferung, Strassenbauarbeiten



Bei der Umgebungsplanung stellten wir verschiedene Probleme fest: Der Kieseintrag in die Rinnen war immens. In der Wiese ragte zum Teil Betonmauer hervor, die laut Plan hätte überdeckt sein müssen. Im Hof hatten wir in der Wiese vor der Luggwegstrasse 12 wie auch beim kleinen Kiesplatz ein Stauwasserproblem. Schon vor dem Jahrhundertsturm stellten wir bei diversen Bäumen eine Schiefelage fest. Diverse Flächen waren ungenügend angesät. Im April führten wir deswegen eine Begehung durch. Ein paar Punkte wurden aufgenommen, bei anderen Punkten wurden wir an die Unterhalts- und Pflegeabteilung verwiesen. Im Herbst nahmen wir das Heft dann in die eigene Hand und liessen die steilsten Kieswege durch einen Verbundsteinbelag ersetzen. Bei der Wiese vor der Luggwegstrasse 12 liessen wir einen Sandhaufen mit Versickerungsfunktion bauen.

Nachdem wir die mangelhafte Ausführung der Betonarbeiten gegen einen Minderpreis akzeptierten, suchten wir nach eigenen Lösungen. An der Hohlstrasse 541 wurden verschiedene Lasurmuster ausgeführt. Weil diese alle unbefriedigend waren, folgte ein Farbmuster mit Wand- und Deckenanstrich. Schliesslich wurde das gesamte Treppenhaus weiss und die Decken goldig gestrichen.

Schwierigkeiten bereiteten zunehmend auch die neuen Fenster. Im April wurden die Treppenhausfenster besser eingestellt. Bei den Wohnungsfenstern wurden beim Öffnen oder Schliessen immer wieder Probleme gemeldet. Eine gewünschte Kontrolle im Herbst konnte durch den Fensterbauer aus Kapazitätsgründen nicht durchgeführt werden. Die Schwächen der Fenster beim Neubau manifestierten sich auch beim Jahrhundertunwetter vom 13. Juli: Es wurden uns diverse Wassereintritte, teilweise mit Schäden am Parkett als Folge, gemeldet. Bei den Fenstern im Altbau blieben solche Meldungen aus. Ende Oktober wurden die Fenster, bei denen Wasser eindrang, besser eingestellt.

Beim Unwetter gelangte Wasser auch über die Nachströmöffnungen und vermutlich über die Abluft in die neuen Wohnungen. Bei der Begutachtung der Schäden wurde festgestellt, dass die Blenden bei den Küchen, um an den Filter der Nachströmeinheit zu gelangen, nicht wie geplant demontierbar waren. Dieser Mangel wurde angezeigt. Wegen unterschiedlichen Ansichten konnte bis Ende Jahr keine Lösung gefunden werden.

Aufgrund eines unguten Gefühls zogen wir die amtliche Kontrolle der Liftanlagen vor. Bei dieser Kontrolle wurden wesentliche Mängel festgestellt und unter Androhung der Ausserbetriebsetzung des Lifts gemahnt. Diese konnte abgewendet werden. Bis Ende Jahr hatten wir aber keine Bestätigung, dass alle Mängel die Aufzugsanlagen betreffend behoben wurden.

Weil bei den Haustüren, den Briefkastenanlagen und den Vordächern diverse Mängel festgestellt wurden, welche auch nach Erledigungsmeldung noch bestanden, wurde gemeinsam mit dem Bau- und Projektleiter, dem Unternehmer und dem Bauherrenberater eine Sitzung abgehalten und mangelhafte Situationen exemplarisch begutachtet. Nicht alles, was wir als Mangel betrachteten, war aus Sicht des Unternehmers ein Mangel. Klemmende Velorautüren, sobald die Sonne darauf schien, nicht richtig fixierte Briefkastenanlagen, Vordächer, die nicht den Planvorlagen entsprechend ausgeführt wurden, blieben für uns Mängel. Bis Jahresende konnten wir nicht feststellen, dass alle Mängel gelöst wurden.

In einer Wohnung hatten wir aufgrund einer mangelhaften Ausführung einen grossen Folgeschaden: Weil bei der Waschmaschine der Anschluss mangelhaft angezogen war, tropfte stets Wasser hinter die Küchenmöbel. Das Wasser verbreitete sich via Bodenisolierung an andere Stellen in der Wohnung. Dort, wo sich das Wasser anstaute, klettert es mit der Kapillarwirkung an den Wänden empor. Die Wände schimmelten stellenweise. Die Neubauwohnung musste aufwändig getrocknet werden.

Weil uns die Teppiche im Eingangsbereich nicht passten, liessen wir in der zweiten Bauhälfte hofseitig Brossenmatten verbauen. Da sich die Eingangsbereiche mit Brossenmatten viel sauberer zeigten, liessen wir bei allen Hauseingängen Brossenmatten verlegen.

Trotz offenen Mängeln halten wir an der Garantieabnahme im Herbst 2022 fest.

Neugestaltung Eisenbahnerstrasse

2010 begann die Planung der Neugestaltung der Eisenbahnerstrasse. Das Strassenbauprojekt wurde dieses Jahr unter Federführung des Tiefbauamts Zürich (TAZ) realisiert. Für die Bauleitung auf unserem Grundstück beauftragten wir die Jauslin Stebler AG. Die Tiefbauarbeiten wurden durch die Kibag AG

ausgeführt. Grund für das Strassenbauprojekt war die Erneuerung der Werkleitungen (Wasser- und Abwasserleitungen). Weil diese Leitungen unter den Bäumen durchführten, mussten praktisch alle Bäume in der Eisenbahnerstrasse gefällt werden. Zwei Baumhaseln eingangs der Eisenbahnerstrasse konnten stehen bleiben. Eine fiel schliesslich dem Jahrhundertsturm vom 13. Juli zum Opfer.

Die provisorischen Besucherparkplätze in der Eisenbahnerstrasse wurden im Zuge der Neugestaltung definitiv mit Rasensteingittern ausgeführt. Während den Tiefbauarbeiten war die Benützung der Strasse nur mit Einschränkungen möglich. Der verantwortliche Polier suchte aber immer nach unbürokratischen Lösungen. So war selbst das Zügeln möglich, obwohl die Strasse teilweise gesperrt war.

Während den Bauarbeiten wurden die Anreinerliegenschaften provisorisch mit Wasser versorgt. Die Eisenbahnerstrasse 14, Baslerstrasse 130, 132 und Saumackerstrasse 9 waren immer noch mit Notleitungen erschlossen. Unabhängig vom Strassenbauprojekt konnte hier eine Lösung gefunden werden: Im März wurden die Eisenbahnerstrasse 14 und Baslerstrasse 130 sowie die Saumackerstrasse 11 und Baslerstrasse 132 neu intern mit Trinkwasserleitungen erschlossen. Im Zuge des Strassenbauprojekts wurde die Eisenbahnerstrasse 14 neu über die Eisenbahnerstrasse (ehemals Baslerstrasse) erschlossen. Die marode Zuleitung an der Saumackerstrasse wurde ebenfalls durch eine neue Zuleitung erschlossen. Dank den Synergien des Strassenbauprojekts konnten schliesslich mit Projektabschluss alle provisorischen Wasserleitungen samt Notleitungen, die sonst voraussichtlich bis 2024 bestanden hätten, zurückgebaut werden.

Im Juli wurden die Strassenbauarbeiten fertiggestellt. Im August wurden die neuen Grünflächen frisch angesät und im November die neuen Bäume gepflanzt. Aufgrund der guten Zusammenarbeit wurde dem Strassenbauteam als Dank ein «Handwerker-Zmittag» spendiert. Die Eisenbahnerstrasse ist neu eine Stichstrasse mit einem Wendeplatz auf der Höhe der Eisenbahnerstrasse 1a.

Fassadensanierung 1. Etappe

Nach Fertigstellung des Neubaus haben wir beschlossen, in einer ersten Etappe die Fassaden der Altbauten im Osthof aufzufrischen. Es sollten aber zuerst die

Bauarbeiten im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Eisenbahnerstrasse abgewartet werden. Im September wurden die Häuser an der Eisenbahnerstrasse 1, 3 und 5 eingerüstet, um die Fassade neu zu streichen. Ende Oktober waren die Häuser an der Eisenbahnerstrasse 11 und 13 an der Reihe. Danach waren die Witterungsbedingungen zu ungünstig. Es wurde entschieden, nur die Fassaden anzustreichen, ohne Fensterläden und Metallkonstruktionen. Zwar hätte die metallene Tragkonstruktion der Balkone einen neuen Anstrich nötig. Dazu hätten aber alle Gläser entfernt werden müssen. Diese Malerarbeiten sollen dann ausgeführt werden, wenn gleichzeitig alle defekten Gläser ersetzt oder entfernt werden.

Strang- und Nasszellensanierung Altbau

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Strang- und Nasszellensanierung planten wir ursprünglich eine Musternasszelle, dann einen Musterstrang und schliesslich ein Musterhaus. Als Muster war uns das dann aber doch zu umfangreich. Deshalb entschieden wir uns für zwei Musterkojen. Diese wurden im Gemeinschaftsraum an der Baslerstrasse 122 aufgebaut. Im Oktober gab es für die Altbau-Bewohner Gelegenheit, die Musterkojen zu besichtigen. Wir erhielten viele, gute Inputs. Wir planten den Start in diesem Jahr. Aufgrund von verschiedenen, offenen Fragen wurde der Start auf nächstes Jahr vertagt.

Geschäftsverkehr und Aktivitäten

Vorstand

Es wurden 12 Vorstandssitzungen abgehalten. Wegen den Massnahmen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie wurden die ersten vier Sitzungen virtuell durchgeführt. Danach trafen wir uns wieder physisch, unter Berücksichtigung der entsprechenden Massnahmen. Die letzte Sitzung im Jahr fand dann wieder virtuell statt. Sowohl auf ein Vorstandessen, wie auch auf eine Vorstandreise wurde verzichtet. Mitte Jahr fand eine Mitarbeitersitzung statt. Diese konnte durchgeführt werden, weil wir weniger als 30 Personen waren. Es galt Maskenpflicht.

Uns beschäftigten insbesondere Bauangelegenheiten (Mängelerledigung, Garantie- und Reparaturmeldungen, Neugestaltung Eisenbahnerstrasse, Fassaden-sanierung, Planung Strangsanierung) und Mieterangelegenheiten.

Baukommission

Nachdem im März 2020 die letzte Wohnung fertiggebaut wurde und die Zeit bis Ende 2020 nicht genutzt wurde, um alle Mängel und Pendenzen betreffend den Ersatzneubau zu erledigen, gingen wir davon aus, dass der Neubau 2021 abgeschlossen würde. Die Schlussitzung fand am 15. Dezember statt. Im Verlauf der Sitzung wurde klar, dass diverse Mängel unerledigt, Pendenzen offen und Fragen unbeantwortet blieben. Aus der Schlussitzung wurde einfach eine weitere Sitzung.

Anlässe

Aufgrund der Covid-19-Pandemie wurden 2021 keine Anlässe durchgeführt. Die Generalversammlung fand ohne Mitglieder im Kreise des Vorstands und der Stimmenzähler statt. Sowohl der Genossenschaftstag als auch andere Anlässe wie die Chlausfeier für Alleinstehende fielen aus. Im Gegensatz zum vergangenen Jahr wurden allen abhängig von der Wohnungsgrösse ein bis drei Samichlaus-Säckli verteilt – als bescheidener Ersatz für die Chlausfeier und den Anlass mit Marroni und Glühwein. Die Zöpfe wurden auch dieses Jahr nicht von Kindern der Genossenschaft verteilt, sondern vom Vorstand vor die Türe gelegt.

ZUM GEDENKEN

*Seit unserer letzten
ordentlichen Versammlung verstorben:*

Walter Kormann

Eisenbahnerstrasse 2

Elsa (Elsi) Seiler-Gegenschatz

Hohlstrasse 541

Filippo Gagliotta

Baslerstrasse 126

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

*Den Hinterbliebenen
sprechen wir unser herzliches Beileid aus.*

Jahresrechnung 2021 in CHF

Bilanz per 31.12.2021

Aktiven	2021	2020
Flüssige Mittel	255'018.20	472'775.94
Forderungen aus Leistungen	26'214.40	383.00
Übrige kurzfristige Forderungen	677.70	22'925.35
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'778.30	7'191.25
Umlaufvermögen	284'688.60	503'275.54
Finanzanlagen	1'100.00	1'100.00
Sachanlagen	78'475'001.00	78'475'001.00
Wertberichtigungen auf Sachanlagen	-14'260'312.00	- 12'955'930.00
Anlagevermögen	64'215'789.00	65'520'171.00
Total Aktiven	64'500'477.60	66'023'446.54
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	415'787.70	1'277'143.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	617'505.75	958'956.82
Kurzfristiges Fremdkapital	1'033'293.45	2'236'099.82
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	54'400'000.00	55'200'000.00
Langfristige Rückstellungen	7'038'727.00	6'585'027.00
Langfristiges Fremdkapital	61'438'727.00	61'785'027.00
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	1'876'500.00	1'857'600.00
Gesetzliche Gewinnreserve	96'000.00	95'000.00
Vortrag vom Vorjahr	48'719.72	37'829.21
Jahresgewinn	7'237.43	11'890.51
Eigenkapital	2'028'457.15	2'002'319.72
Total Passiven	64'500'477.60	66'023'446.54

Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2021

	2021	2020	Budget 2022
Nettoerlös aus Vermietungen	3'498'829.50	3'667'647.75	3'500'000.00
Übrige Erträge	39'916.00	35'057.40	15'000.00
Total betrieblicher Ertrag	3'538'745.50	3'702'705.15	3'515'000.00
Aufwand Liegenschaften	-663'726.93	-944'411.95	-710'000.00
Einlage Erneuerungsfonds	-943'700.00	-658'200.00	-943'700.00
Bruttogewinn	1'931'318.57	2'100'093.20	1'861'300.00
Personalaufwand	-111'878.60	-108'482.90	-111'000.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-60'906.59	-26'620.14	-70'000.00
Abschreibungen	-1'304'382.00	-1'331'002.00	-1'278'294.00
Finanzaufwand	-439'171.30	-458'957.25	-386'000.00
Finanzertrag	22.00	22.00	22.00
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	-500'000.00	0.00
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	347'000.00	0.00
Direkte Steuern	-7'764.65	-10'162.40	-10'000.00
Jahresgewinn	7'237.43	11'890.51	6'028.00

Anhang

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

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

	31.12.2021	31.12.2020
a) Finanzanlagen	1'100.00	1'100.00
Anteilscheine Hyp.-		
Bürgschaftsgenossenschaft nominal	1'100.00	1'100.00
b) Sachanlagen	64'214'689.00	65'519'071.00
Mobilien und Einrichtungen	1.00	1.00
Land	300'000.00	300'000.00
Gebäude mit Zubehör (Altbauten)	15'975'000.00	15'975'000.00
Gebäude mit Zubehör (Neubauten 2018)	57'500'000.00	57'500'000.00
Tiefgarage 1991	4'700'000.00	4'700'000.00
Total Immobilien	78'475'000.00	78'475'000.00
Total Sachanlagen vor Abschreibungen	78'475'001.00	78'475'001.00
Amortisationskonto	-14'260'312.00	-12'955'930.00
c) Passive Rechnungsabgrenzungen	617'505.75	958'956.82
Passive Rechnungsabgrenzung	24'200.00	309'372.17
Vorausbezahlte Mieten	316'756.65	359'382.35
Auflagen TG-Sanierung / Zivilschutzanlage	150'000.00	150'000.00
NK-Rückzahlungen Altbauten	51'796.60	27'175.95
NK-Rückzahlungen ENL	74'752.50	113'026.35
d) Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	54'400'000.00	55'200'000.00
Festhypotheken	54'400'000.00	42'500'000.00
Libor-Hypotheken	0.00	12'700'000.00

Anhang

	31.12.2021	31.12.2020
e) Langfristige Rückstellungen	7'038'727.00	6'585'027.00
Erneuerungsfonds Vorjahr Altbauten	4'986'517.00	4'986'617.00
Ordentliche Einlage Altbauten	332'400.00	46'900.00
Entnahme WZU Umrüstung	0.00	-47'000.00
Entnahme Erneuerung Eisenbahnerstrasse	-130'000.00	0.00
Entnahme Fassadenrenovation E1-E13	-150'000.00	0.00
Entnahme Nasszellensanierung	-140'000.00	0.00
Total Erneuerungsfonds Altbauten	4'898'917.00	4'986'517.00
Erneuerungsfonds Vorjahr ENL	1'252'400.00	705'000.00
Ordentliche Einlage ENL	547'400.00	547'400.00
Entnahme Erneuerung Eisenbahnerstrasse	-70'000.00	0.00
Total Erneuerungsfonds ENL	1'729'800.00	1'252'400.00
Erneuerungsfonds Vorjahr Tiefgarage	346'110.00	282'210.00
Ordentliche Einlage Tiefgarage	63'900.00	63'900.00
Total Erneuerungsfonds Tiefgarage	410'010.00	346'110.00
f) Nettoerlös aus Vermietung	3'498'829.50	3'667'647.75
Wohnungsmieten	3'255'421.75	3'425'605.25
Garagenmieten	228'713.40	234'842.50
Diverse Erträge	14'694.35	7'200.00
g) Übrige Erträge	39'916.00	35'057.40
Mieteranteile an Reparaturen	12'740.80	12'442.70
Versicherungsleistungen	27'175.20	22'614.70
h) Aufwand Liegenschaften	663'726.93	944'411.95
Reparaturen und Unterhalt	587'010.33	859'064.80
Allgemein Strom/ISP/Kehricht	30'523.15	52'599.85
Versicherungen	46'193.45	32'747.30
i) Personalaufwand	111'878.60	108'482.90
Entschädigung Vorstand	100'000.00	100'000.00
Sozialleistungen	11'878.60	8'482.90
j) Übriger betrieblicher Aufwand	60'906.59	26'620.14
Verwaltungskosten	54'250.74	19'910.44
Anlässe	0.00	0.00
Generalversammlung	0.00	0.00
Revisionsstelle	6'655.85	6'709.70

Anhang

	31.12.2021	31.12.2020
k) Abschreibungen (2% vom Restwert)	1'304'382.00	1'331'002.00
Altbauten	153'335.00	156'464.00
Neubauten	1'099'576.00	1'122'016.00
Tiefgarage	51'471.00	52'522.00
l) Finanzaufwand	439'171.30	458'957.25
Hypothekarzinsen	439'171.30	458'957.25
m) Finanzertrag	22.00	22.00
Zinsertrag Geldkonten	22.00	22.00
n) Ausserordentlicher Aufwand	0.00	500'000.00
Ausbuchung Wohnstrasse	0.00	500'000.00
o) Ausserordentlicher Ertrag	0.00	347'000.00
Auflösung Wohnstrasse		
Amortisationskonto	0.00	300'000.00
Entnahme Erneuerungsfonds	0.00	47'000.00

3. Sonstige Angaben	2021	2020
a) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter Aktiven	64'214'688.00	65'519'070.00
Nettobuchwert Liegenschaften inkl. Land	64'214'688.00	65'519'070.00
b) Brandversicherungswerte der Sachanlagen	94'403'738.00	94'403'738.00
Immobilien Altbauten	33'243'738.00	33'243'738.00
Immobilien Neubauten	54'740'000.00	54'740'000.00
Tiefgarage	6'390'000.00	6'390'000.00
Mobiliar und Einrichtungen	30'000.00	30'000.00
4. Anzahl Mitarbeiter		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	< 10	< 10

Anhang

Antrag des Vorstandes über die Gewinnverwendung per 31.12.2021

	2021	2020
Vortrag Vorjahr	48'719.72	37'829.21
Jahresgewinn	7'237.43	11'890.51
	55'957.15	49'719.72
Der Vorstand beantragt den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:		
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	1'000.00	1'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	54'957.15	48'719.72
	55'957.15	49'719.72

Zusatzinformationen

Liegenschaftenverzeichnis

Anzahl Wohnungen	Bezugs-jahr	Assekuranz-summen	Netto-Anlagekosten (ohne Land)	Subven-tionen
129	1924 - 30	33'243'738.00	15'975'000.00	-.—
Tiefgarage TG	1991	6'390'000.00	4'700'000.00	-.—
144	2018 - 20	54'740'000.00	57'500'000.00	-.—
273		94'373'738.00	78'175'000.00	

Zusatzinformationen

Übersicht über das Genossenschaftskapital

Am 31. Dezember 2021 gezeichnetes Kapital

445	Mieter	6'148	Anteile zu	Fr. 300.—	1'844'400.00
25	Nichtmieter	107	Anteile zu	Fr. 300.—	32'100.00
470	Mitglieder	6'255	Anteile zu	Fr. 300.—	1'876'500.00

Am 31. Dezember 2021 einbezahltes Kapital

Bestand am 1. Januar 2021	1'857'600.00
Einzahlungen 2021	65'100.00
	<hr/>
	1'922'700.00
Rückzahlungen 2021	-66'000.00
	<hr/>

Am 31. Dezember voll einbezahltes Kapital

1'856'700.00

nicht einbezahltes Kapital 19'800.00

Am 31. Dezember 2021 gekündigtes Kapital

0.00

Hypothekargläubiger per 31. Dezember 2021

Titelgläubiger	Zins	Abzahlungen Berichtsjahr	Restschuld 31.12.2021
1. Rang			
Raiffeisenbank (Fest 04.09.23)	0.86 %	1'500'000.00	13'500'000.00
Raiffeisenbank (Fest 29.03.23)	0.78 %	—	25'000'000.00
Raiffeisenbank (Fest 06.07.27)	0.47 %	—	15'900'000.00
		1'500'000.00	54'400'000.00

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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

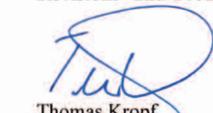
Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

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 des Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 23. März 2022

JEAN FREI
Revisions- und Treuhand AG


Thomas Kropf
Zuglassener Revisionsexperte
Leitender Revisor


Thomas Bucherer
Zuglassener 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	550 Exemplare
Bezugsquelle	Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten Eisenbahnerstrasse 3 8048 Zürich info@eba-zuerich.ch www.eba-zuerich.ch

Zürich-Altstetten, April 2022

