

Bau- und  
Wohngenossenschaft

# Graphis

Société coopérative  
de construction et  
d'habitation



2010

# Jahresbericht und Jahresrechnung

## Rapport de gestion et comptes de l'exercice 2010



Bau- und  
Wohngenossenschaft  
Société coopérative  
de construction et  
d'habitation

Gründungsjahr  
Année de fondation  
1945

### Umschlagbild

#### Image en couverture

Ausschnitt der Siedlung Uetikon/Vue partielle de la groupe Uetikon

Am 18. Juni 2011, anlässlich der **59. Delegiertenversammlung**,  
werden die Graphis-Delegierten diese Siedlung besuchen.

Le 18 juin 2011, à l'occasion de la **59<sup>e</sup> assemblée des délégués**,  
les délégués Graphis visiteront cette groupe.

### Graphis-Siedlung Uetikon in Zahlen

#### Groupe Uetikon en chiffres

Flächeninhalt der Parzellen: 3104 m<sup>2</sup>/Surface des parcelles: 3104 m<sup>2</sup>

Schöneeggstrasse 5 und 11

---

6 x 3-Zimmer-Wohnungen  
12 x 4-Zimmer-Wohnungen

---

Total 18 Wohnungen/appartements

11 Autoabstellplätze im Freien/places de parcage non couvertes

Liegenschaftsbesitz  
in den Kantonen

Propriétés immobilières  
dans les cantons

Aargau  
Baselland  
Bern  
Fribourg  
Genève  
Graubünden  
Solothurn  
Thurgau  
Zürich

## Inhaltsverzeichnis/Table des matières

	Seite/page
Genossenschaftsorgane/Organes de la Coopérative	3/3
Gedanken des Präsidenten/Propos du président	4/5
Bericht der Verwaltung/Rapport de l'administration	6/7
Grössere Unterhaltsarbeiten/Réparations d'entretien importantes	32/33
Personelles/Personnel	36/37
Wechsel nebenamtliche Hauswarte/Dienstjubiläum	36/38
Changement chez les concierges/Ancienneté de service	37/39
Totentafel/Nécrologie	40/41
Bilanz/Bilan	42/43
Erfolgsrechnung/Compte de résultats	44
Verteilung des Einnahmenüberschusses/Répartition du résultat net	45
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	46
Rapport de la commission de gestion	47
Bericht der Revisionsstelle/Rapport de l'organe de révision	46/47
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2010	48
Explications concernant les comptes de 2010	49
Statistik/Statistique	70

## Genossenschaftsorgane/Organes de la Coopérative

### 1. Verwaltungsrat/Conseil d'administration

Präsident/ Président:	Aberegg Beat, Ortbühlweg 96E, 3612 Steffisburg
Vizepräsident/ Vice-président:	Maerki Zimmerli Françoise, Grand-Pré 12, 1202 Genève
Mitglieder/ Membres:	Meier Anton P., Habsburgerstrasse 43A, 5200 Brugg Carl Corina, Wiesentalstrasse 65, 7000 Chur Herminjard Philippe, Grand-Pré 20, 1202 Genève Ingold Beat, Dübendorfstrasse 147, 8051 Zürich Wälchli Fritz, Schöneeggstrasse 11, 8707 Uetikon am See
Protokollführer/ Secrétaire:	Weber François, Blumensteinstrasse 2, 3012 Bern

### 2. Geschäftsführung/Direction

Geschäftsführer/ Directeur:	Berger Heinz
Büro Bern/ Bureau de Berne:	Blumensteinstrasse 2, 3012 Bern Telefon 031 301 07 02/Fax 031 301 12 47
Büro Genève/ Bureau de Genève:	Grand-Pré 8, 1202 Genève Téléphone 022 733 11 90/Fax 022 733 05 17
	Website: <a href="http://www.graphis.ch">www.graphis.ch</a> E-Mail: <a href="mailto:info@graphis.ch">info@graphis.ch</a>

### 3. Geschäftsprüfungskommission/Commission de gestion

Präsident/ Président:	Lehmann Pierre, Baulacre 11, 1202 Genève
Mitglieder/ Membres:	Barbey-Specht Doris, Eschenstrasse 6, 4123 Allschwil Degen Peter, Bauackerweg 21, 8800 Thalwil

### 4. Revisonstelle/Organe de révision

KPMG AG, Wirtschaftsprüfung, 3073 Gümligen

## Gedanken des Präsidenten

### Graphis: Gestaltung eines überarbeiteten «Werkes»

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter  
Sehr geehrte Damen und Herren

Einige von Ihnen wissen vielleicht, dass ich in meiner Freizeit als Blasmusik-Dirigent tätig bin. Zusammen mit rund 40 Musikerinnen und Musikern gestalten wir alljährlich neue Konzert-Programme. Dabei gilt es zu berücksichtigen, wo und vor welchem Publikum wir spielen werden – denn schliesslich möchten wir einen tollen Applaus ernten. Dann folgen Überlegungen, um auf die Zuhörerschaft abgestimmte Stücke auszuwählen. Und dort beginnt meist das erste Dilemma: Was bringen wir für Fähigkeiten mit und welchen Schwierigkeitsgrad kann das Orchester meistern? Dabei haben wir noch nicht davon gesprochen, welche Stücke dem Einzelnen überhaupt gefallen oder eben nicht. Nur: Wenn wir gemeinsam erfolgreich sein wollen, müssen alle Mitglieder bei allen Stücken mithelfen, ob sie ihnen nun gefallen oder nicht. Das Einstudieren hat dann auch seine Tücken. Rhythmus, Dynamik, Klangfarbe müssen aus einem Guss kommen. Und Sie können sich vorstellen, dass jeder der 40 Musikanten dazu eigene Vorstellungen hat. Schliesslich braucht es die Entscheidung des Dirigenten, wie er das gestaltet haben will – dafür trägt er dann auch die Verantwortung. Eine gelungene Aufführung und der Applaus des Publikums ist dann hoffentlich der wohlverdiente Lohn...

Was hat mein Hobby mit der Graphis zu tun? Wir haben auch ein gemeinsames Ziel, was wahrscheinlich nicht unbedingt mit Applaus quittiert wird, aber hoffentlich mit Genugtuung und Zufriedenheit aller Beteiligten. Auch wir müssen uns überlegen, welches Publikum wir ansprechen wollen. Über die «Stückwahl» resp. Art und Weise der Umsetzung der Zielerreichung bestehen bestimmt hunderte von Meinungen. Nun ist es am Verwaltungsrat, an der Geschäftsprüfungskommission und an der Geschäftsleitung, die Fähigkeiten abzuschätzen (sprich: haben wir z.B. genügend Ressourcen?), Rhythmus, Dynamik und «Klangfarben» zu prägen, damit uns der Erfolg im Sinne der Graphis sicher ist. Dazu braucht es jedoch auch den Willen jedes einzelnen Mitgliedes. Wie im Orchester kann durch das unmotivierte Mittun ein Gesamtwerk gefährdet sein. Hier zeigt sich auch, wie ernst es den einzelnen Mitgliedern mit dem genossenschaftlichen Gedanken ist, oder ob Eigeninteressen dominieren.

In dem Sinne wünsche ich mir eine Harmonie ohne allzu viele Misstöne (welche sicher nicht gänzlich zu vermeiden sind...) beim Anstreben unserer grossen Projekte der Graphis der nächsten Jahrzehnte, wie Sie diese in der anfangs Jahr verteilten Broschüre entnehmen konnten.

## Propos du président

### Graphis: aménagement d'un patrimoine remis au goût du jour

Chères associées, chers associés,  
Madame, Monsieur,

Certains d'entre vous le savent peut-être : dans mes moments de loisir, je dirige un ensemble instrumental. Avec le concours d'une quarantaine de musiciennes et de musiciens, nous préparons tous les ans un nouveau programme de concerts. Ce faisant, il s'agit de nous demander à quelles occasions et devant quels publics nous allons nous produire, tant il est vrai que nous ne serions pas fâchés de recueillir des applaudissements nourris. Ensuite, nous réfléchissons aux morceaux susceptibles de convenir à nos auditoires. C'est alors que se pose le plus souvent notre premier dilemme : quelles sont nos capacités, quel degré de difficulté notre formation est-elle à même de surmonter ? À ce stade, nous n'avons même pas discuté des goûts de chacun, savoir si telle pièce plaira à l'un ou déplaira à l'autre. Or, si nous voulons avoir du succès ensemble, tous les membres sans exception doivent s'impliquer du début à la fin de la présentation, qu'une œuvre leur plaise ou non. Les répétitions, également, ne sont pas de tout repos. Dynamique, rythme, sonorité d'ensemble doivent être impeccables. Et vous pouvez vous imaginer que chacun des quarante exécutants a sa petite idée là-dessus. Il faut alors en définitive que le directeur fasse des choix, dont il portera ensuite la responsabilité. Une exécution réussie et les applaudissements du public seront, espérons-le, sa récompense bien méritée...

Mais vous direz-vous, quel est le rapport entre mon violon d'Ingres et Graphis ? Nous aussi avons un objectif commun, qui sans doute ne soulève pas forcément l'enthousiasme mais – et c'est notre espoir – rencontre la satisfaction et le contentement de tous les protagonistes. Nous aussi devons nous demander quels publics nous voulons viser. S'agissant du «choix des morceaux» ou plus précisément des modalités de mise en œuvre des objectifs à atteindre, les avis à n'en pas douter sont légion. Or, il appartient au conseil d'administration, à la commission de gestion et au comité directeur d'évaluer notre capacité (entendez : avons-nous suffisamment de ressources ?) à déterminer le rythme, la dynamique et la «sonorité», afin que le succès au sens de Graphis soit garanti. Mais il y faut aussi la volonté individuelle de tous nos coopérateurs et coopératrices. Comme à l'orchestre, toute participation dénuée de motivation peut tout compromettre. Nous voyons ainsi si nos associés attachent de l'importance à l'idée coopérative ou si ce sont les intérêts particuliers qui prédominent.

Dans ce contexte, j'émets le souhait que notre aspiration à réaliser les grands projets de Graphis au fil des prochaines décennies (cf. la brochure distribuée en début d'année) ne sera pas ponctuée de trop de fausses notes... lesquelles ne sont, il est vrai, jamais tout à fait évitables.

## Dankeswort

Für die gute Zusammenarbeit mit den Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat, in der Geschäftsprüfungskommission, in der Geschäftsleitung und in den Siedlungskomitees, bedanke ich mich recht herzlich. Ebenso schliesse ich das Personal unserer Büros Bern und Genf sowie unser in den Siedlungen tätiges voll- und nebenamtliches Betriebspersonal für den geleisteten, unermüdlichen und immer grösser werdenden Einsatz vollumfänglich in meinen Dank ein.

Ihr Präsident, Beat Aberegg

## Bericht aus der Verwaltung

### *Einleitung*

Der vorliegende umfassende Jahresbericht 2010 der Verwaltung soll Ihnen einen Überblick über die Genossenschaft und über die Tätigkeit der Verwaltung verschaffen.

Auch 2010 verlief das «ganz normale» Tagesgeschäft arbeitsintensiv. Die Kontakte der Verwaltung mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern, mit Mieterinnen und Mieter, waren auch dieses Jahr intensiv. Schlimme Unglücksfälle oder Naturkatastrophen haben uns glücklicherweise nicht heimgesucht.

## Verwaltungsrat und Geschäftsprüfungskommission

### *Geschäftstätigkeit des Verwaltungsrates*

Der Verwaltungsrat hat an vier Sitzungen die anstehenden Geschäfte behandelt und wichtige Entscheide getroffen (Strategie, Ersatzneubauten Schwamendingen und Zofingen, Genehmigung Budget, Jahresrechnung, Langzeitplanung, Mitgliederaufnahmen, Ausschlüsse von Genossenschaffern usw.).

Als herausragende Einträge in der Geschichts-Chronik der Graphis werden zwei Entscheide des Verwaltungsrates eingehen:

An der Sitzung vom 28. Mai 2010 stimmt der Verwaltungsrat dem Projekt Ersatzneubau Zofingen I «Trilogie» und dem dazu nötigen Kredit in der Höhe von CHF 15,5 Mio. einstimmig zu.

An der Sitzung vom 10. Dezember 2010 genehmigt der Verwaltungsrat das Projekt Ersatzneubau Schwamendingen «Garten» und den nötigen Kredit in der Höhe von CHF 54 Mio. einstimmig.

## Remerciements

Je remercie pour leur excellente collaboration nos collègues du conseil d'administration, de la commission de gestion, du comité directeur et des comités des groupes d'habitation. Toute ma gratitude va également au personnel de nos bureaux de Berne et Genève et aux employées et employés d'exploitation permanents ou temporaires pour leur engagement inlassable et sans cesse croissant.

Beat Aberegg, président

## Rapport de l'administration

### *Introduction*

Le présent rapport de gestion 2010 de l'administration a pour but de vous livrer un aperçu de notre Coopérative et des activités déployées par l'administration.

En 2010 comme durant l'année précédente, les affaires courantes «stricto sensu» nous ont donné beaucoup à faire. Les contacts avec les associés et les locataires ont été intenses pendant le présent exercice également. Par bonheur, nous n'avons pas souffert d'accidents graves ou de catastrophes naturelles.

## Conseil d'administration et commission de gestion

### *Activités du conseil d'administration*

À l'occasion de quatre séances, le conseil d'administration (CA) a traité les affaires en suspens et pris des décisions importantes, notamment en matière de stratégie, travaux de reconstruction à Schwamendingen et Zofingue, adoption du budget et des comptes annuels, planification à long terme, admission de membres et exclusion d'associés, etc.

Deux décisions du conseil d'administration seront à marquer d'une pierre blanche dans les annales de Graphis :

Lors de sa séance du 28 mai, le CA unanime a approuvé le projet Travaux de reconstruction à Zofingue I «Trilogie» et dans la foulée le crédit nécessaire de 15,5 millions de francs.

Au cours de sa réunion du 10 décembre, il a également souscrit à l'unanimité au projet Travaux de reconstruction à Schwamendingen «Jardin» et au crédit requis de 54 millions.

### *Geschäftstätigkeit der Geschäftsprüfungskommission*

Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission, welche den Verwaltungsratssitzungen jeweils beiwohnen, haben im März 2011 in der Geschäftsstelle in Bern diverse Kontrollarbeiten vollzogen und zu Handen der Delegierten einen Rapport erstellt.

## **Verwaltung/Geschäftsführung**

Die Verwaltungstätigkeit verlief in einem geordneten Rahmen. Die Zunahme der Arbeitsbelastung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter scheint der Regelfall zu werden. Nicht nur das umfangreiche Tagesgeschäft musste bewältigt werden, auch die beiden Ersatzbauprojekte Zofingen und Schwamendingen und das Sanierungsvorhaben Gerlafingen beeinflussen den Arbeitsumfang der Verwaltung. Die Bewohnerinnen und Bewohner gelangen mit vielfältigen Fragen an uns und benötigen einen bedeutend höheren Abklärungs- und Betreuungsaufwand als bei einem «Courant normal».

Dank grossem Einsatz und der sehr guten Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsrat, der Geschäftsprüfungskommission und den Mitgliedern der Siedlungskomitees konnten die Aufgaben bewältigt werden.

### *Zunahme bei den Wohnungswechseln*

In diesem Jahr wurden 174 Wohnungswechsel verzeichnet.

2005 = 96 Wohnungswechsel  
2006 = 98 Wohnungswechsel  
2007 = 106 Wohnungswechsel  
2008 = 139 Wohnungswechsel  
2009 = 171 Wohnungswechsel  
2010 = 174 Wohnungswechsel

Das Verharren der relativ hohen Fluktuation (Wohnungskündigungen) hat diverse Gründe, welche bereits im letzten Geschäftsbereich an dieser Stelle aufgeführt waren und ihre Gültigkeit nicht verloren haben.

Was dadurch ebenfalls nicht ändert, ist, dass die Bewältigung der Wohnungswechsel mit viel Arbeit und hohen Kosten verbunden ist. Nachmieter müssen gesucht und die Interessenten geprüft werden. Die Wohnungen müssen mehrheitlich instand gestellt werden (Böden, Wände, Decken usw.), was einen grossen Organisationsaufwand zur Folge hat. An dieser Stelle muss darauf aufmerksam gemacht werden, dass die erwähnten Gründe dazu führen, dass gewünschte Wohnungswechsel der Genossenschafterinnen und Genossenschafter innerhalb der gleichen Wohnungsgrösse grundsätzlich abgelehnt werden. Wir wollen explizit keinen «Schönwohnungs-Tourismus». Gerne bietet die Verwaltung Hand, wenn aus gesundheitlichen Gründen oder wenn sich die

### *Activités de la commission de gestion*

Les membres de la commission de gestion (CdG), qui assistent régulièrement aux séances du CA, ont procédé en mars 2011 à un certain nombre de contrôles au bureau de Berne et établi un rapport à l'intention des délégués.

## **Administration/gestion**

L'activité de l'administration s'est déroulée sans anicroches. L'augmentation de la charge de travail du personnel semble devenir la règle. Outre le volume non négligeable des affaires courantes, celui des tâches administratives s'est ressenti des deux projets de construction de remplacement à Zofingue et Schwamendingen et du projet de réhabilitation de Gerlafingen. Les locataires nous posent tout un éventail de questions entraînant un investissement bien plus élevé en termes d'explications et d'assistance qu'en temps normal.

Grâce au grand engagement et à la très bonne collaboration du CA, de la CdG et des membres des comités des groupes d'habitation, nous sommes venus à bout de nos tâches.

### *Augmentation des déménagements*

Durant l'année considérée, nous avons enregistré 174 déménagements.

2005 = 96 déménagements  
2006 = 98 déménagements  
2007 = 106 déménagements  
2008 = 139 déménagements  
2009 = 171 déménagements  
2010 = 174 déménagements

La persistance d'une rotation assez forte des locataires a plusieurs causes que nous avons déjà énumérées à cet endroit dans le dernier rapport et qui n'ont rien perdu de leur pertinence.

Il s'ensuit que la gestion des déménagements continue d'occasionner beaucoup de travail et des frais élevés. Il s'agit de rechercher les locataires de remplacement et de soumettre les intéressés à un contrôle. La plupart du temps, il faut remettre en état la majorité des appartements (sols, parois, plafonds, etc.), ce qui entraîne des frais d'organisation considérables. Il convient ici de souligner que les causes mentionnées aidant, les demandes d'associés souhaitant déménager dans la même catégorie de logement sont par principe rejetées. Nous ne voulons explicitement pas d'une «chasse aux beaux appartements». C'est bien volontiers que l'administration prête la main à un déménagement à l'intérieur du groupe d'habitation si une telle mesure est indiquée pour des raisons de santé ou de réduction (ou d'agrandissement) de la famille.

Familie verkleinert (oder auch vergrößert) ein Umzug in eine andere Wohnung der Siedlung angebracht ist.

#### *Was uns beschäftigt.....*

Bereits die zwei vorderen Jahre habe ich auf diese Punkte hingewiesen. Auch dieses Jahr ergeht wieder an alle Bewohnerinnen und Bewohner der Appell, der Verwaltung zur Seite zu stehen. Egoismus, Rücksichtslosigkeit, fehlende Eigenverantwortung und sonderbares Rechtsempfinden scheint bei einem Teil unserer Bewohnerinnen und Bewohner zu einem Volkssport zu werden. Alles, was ihnen nicht unmittelbar Vorteile bringt, wird abgelehnt oder sogar bekämpft. Schlagwörter wie «Selbstbestimmung», «Selbstverwirklichung», «Entscheidungsfreiheit» werden so ausgelegt, wie wenn es nur sie selbst als Person auf dieser Welt gäbe. Diese «Ich-Menschen» gefährden im Grundsatz die Gemeinschaft. Wenn die Verwaltung diese Personen gewähren lässt, erreichen diese zwar ihre Ziele, aber sehr oft auf Kosten der anderen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler. Auch wenn Entscheide und Massnahmen der Verwaltung für die einzelnen Mitglieder unserer Genossenschaft vielleicht sogar Nachteile mit sich bringen, ist es doch das oberste Ziel der Genossenschaft für die Zukunft zu sichern:

Eine finanzielle gesunde und starke Bau- und Wohngenossenschaft, welche für ihre Mitglieder langfristig qualitativen und schönen Wohnraum in einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis zur Verfügung stellen kann.

Dieses Ziel erreichen wir nicht, wenn wir «Billigwohnen» in den Vordergrund stellen. Alle Bewohnerinnen und Bewohner müssen zu jeder Zeit einen fairen Anteil an der Genossenschaft leisten. Alles, was jetzt und heute nicht genügend finanziert und bezahlt wird, müssen die zukünftigen Generationen übernehmen. Es gibt einen «Gradmesser», welcher von der Verwaltung angestrebt wird: **Die Graphis vermietet unseren Mitgliedern eine gute Wohnung zu einem angepassten und fairen Preis.** Jede Genossenschaftlerin und jeder Genossenschaftler kann diesen «Gradmesser» problemlos selber überprüfen. Gehen Sie mal auf Wohnungssuche und vergleichen Sie die Mietzinse und die dafür angebotene Wohnung. Was bietet die Graphis? Was bieten andere Vermieter? Es ist allerdings eine gewisse Portion Ehrlichkeit von Nöten. Es darf nicht das Leitmotiv sein: Wie kann ich möglichst billig wohnen? Nehmen Sie sich die Zeit. Sie werden staunen, was für Wohnungen Sie für Ihr gutes Geld auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten erhalten...

Darum: Bitte helfen Sie mit und unterstützen Sie die Verwaltung beim Bestreben, die Genossenschaft erfolgreich in die Zukunft zu führen. Dafür danken wir Ihnen bestens!

#### *Ce qui nous préoccupe...*

Ces deux dernières années déjà, j'ai attiré votre attention sur les points ci-après. Je renouvelle en 2010 mon appel aux habitants de nos immeubles, visant à soutenir l'administration. En effet, tout se passe comme si, pour une partie de nos locataires, l'égoïsme, le manque d'égards et de responsabilité personnelle et une conception du droit pour le moins curieuse devenaient un sport populaire. Ils refusent, voire combattent tout ce qui ne leur apporte pas des avantages immédiats. Ils interprètent, comme s'ils étaient seuls au monde, les mots ou expressions à la mode «autodétermination», «réalisation de soi», «liberté de décision». Les égos hypertrophiés qui nous occupent mettent en cause jusqu'au principe de communauté. Si l'administration laisse faire les personnes en question, elles atteindront leurs objectifs, certes, mais très souvent aux dépens des autres associés. Même si certaines décisions et mesures prises par l'administration vont parfois jusqu'à entraîner des inconvénients pour certains de nos coopérateurs, le but suprême de notre Coopérative est bien de garantir pour l'avenir

une Coopérative de construction et d'habitation forte et solide financièrement, à même de procurer à ses membres, à long terme, un habitat de qualité et de belle facture pour un bon rapport prix-prestations.

Nous n'atteindrons pas cet objectif en mettant en avant un parc locatif bas de gamme. Les locataires sans exception doivent fournir en tout temps une contribution équitable à la Coopérative. Tout ce qui n'est pas suffisamment payé et financé sur-le-champ grèvera les générations futures. L'administration aspire à l'utilisation du «baromètre» suivant : **Graphis loue à ses membres un appartement de qualité à un prix correct et adapté.** Tout associé peut aisément vérifier la pertinence de cette formule. Il vous suffit de vous mettre à la recherche d'un logement et de comparer le loyer et l'objet proposé en contrepartie. Quelle est l'offre de Graphis ? Quelle est celle d'autres bailleurs ? Cela ne va toutefois pas sans une certaine dose de franchise. Il ne saurait être question en l'occurrence de se demander : comment faire pour habiter au moindre coût ? Prenez votre temps. Vous serez plutôt surpris en voyant ce que le marché libre vous proposera pour votre argent...

D'où notre prière: apportez votre propre pierre à l'édifice, en appuyant l'administration dans ses efforts visant au succès et à la pérennité de notre Coopérative. Soyez-en remerciés !

## Personelles

Im Jahr 2010 haben sich folgende Veränderungen ergeben.

### *Eintritt Paulo Pais*



Um die Maler-Equipe zu verstärken, ist Herr Paulo Pais per 1. Juli 2010 in die Dienste der Graphis eingetreten. Herr Pais wurde 1982 geboren und wohnt in unserer Graphis-Siedlung in Glattbrugg. Er hat 2002 die Lehre als Maler erfolgreich beendet und seitdem Berufserfahrung gesammelt. Gleichzeitig hat er sich weitergebildet (Tapezieren, Gipsen, Verputzen usw.).

Herr Pais hat sich in den vergangenen Monaten sehr gut eingearbeitet. Die Verstärkung ist spürbar, was für die Abwicklung der vielen Wohnungsrenovationen sehr wichtig ist.

### *Leerwohnungsbestand bei der Graphis*

Der Leerwohnungsbestand hat sich erfreulicherweise über das ganze Jahr in einem äusserst vertretbaren Rahmen gehalten (deutlich unter 1,00%), trotz der vielen Kündigungen in Schwamendingen und Zofingen infolge der Ersatzbauprojekte.

### *Ausschlüsse aus der Genossenschaft / Kündigung durch die Graphis*

2010 musste erfreulicherweise keine einzige Mieterpartei wegen fehlender Rücksicht und fehlendem Respekt und Anstand gegenüber Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern sowie der Verwaltung ausgeschlossen werden. Hingegen wurde ein Ausschluss mit anschliessender Kündigung infolge Zahlungsverzugs (Mietzinsausstände) ausgesprochen.

### *Anspruchsvolle Aufgaben warten auf uns – Ausblick*

2011 wird die Graphis das erste Mal in ihrer Geschichte voraussichtlich eine alte Siedlung abreißen. Sofern das Baubewilligungsverfahren in Zofingen ohne Probleme verläuft, können wir Mitte 2011 mit dem Abbruch beginnen. Dieses Projekt und das Projekt Schwamendingen und die Sanierung Gerlafingen sind sehr anspruchsvolle und interessante Aufgaben, welche von der Verwaltung alles abverlangt werden.

## Siedlungsversammlungen

In den Monaten Mai und Juni 2010 wurden in allen 18 Siedlungen die Siedlungsversammlungen abgehalten. An diesen Versammlungen wurden nebst den für die Delegiertenversammlung in Genf bestimmten Traktanden (Protokoll der DV 2009, Jahresbericht 2009, Betriebsrechnung 2009, Wahl der Delegierten usw.) auch siedlungsspezifische Angelegenheiten diskutiert.

## Personnel

Durant l'année passée en revue, les changements suivants sont survenus.

### *Entrée de Paulo Pais*



M. Paulo Pais est entré au service de Graphis le 1<sup>er</sup> juillet 2010 afin d'étoffer l'équipe de peintres. Né en 1982, notre nouvel employé réside dans le groupe de Glattbrugg. Son C.F.C. en poche, il a acquis une expérience professionnelle depuis 2002 tout en se perfectionnant dans plusieurs domaines apparentés : pose de papiers peints, plâtrage, crépissage, etc.

Au cours des derniers mois, M. Pais s'est très bien initié. Le renforcement est sensible, ce qui est primordial pour l'exécution des nombreuses rénovations d'appartements.

### *Taux de logements vacants à Graphis*

Cet indicateur est fort heureusement resté toute l'année dans des limites tout à fait acceptables, soit un taux de vacance nettement inférieur à 1 %, et ce en dépit de la multiplication des résiliations – travaux de reconstruction obligent – à Zofingue et Schwamendingen.

### *Exclusions de la Coopérative – congé notifié par Graphis*

En 2010, le CA n'a dû prononcer aucune exclusion pour le motif de manque d'égards, de respect ou de courtoisie vis-à-vis d'habitants ou de l'administration. Par contre, une partie a été exclue avec dénonciation consécutive du bail pour cause d'arriérés de paiement (créances de loyer).

### *Des tâches exigeantes nous attendent – perspectives*

En 2011, pour la première fois dans son histoire, Graphis va probablement procéder à la démolition d'un groupe d'habitation en raison de sa vétusté. Pour autant que la procédure d'autorisation de construire à Zofingue se déroule normalement, nous pourrons commencer avec les travaux de démolition à la mi-2011. Ce projet et celui de Schwamendingen, de même que la rénovation de Gerlafingen constituent des tâches absorbantes et intéressantes qui exigeront de l'administration qu'elle donne le maximum.

## Assemblées de groupe

De mai à juin 2010, une assemblée de groupe s'est tenue dans chacun de nos 18 groupes d'habitation. Les débats ont porté sur les points inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée des délégués de Genève (procès-verbal de l'AD de 2009, rapport de gestion et compte d'exploitation de la même année, élection des délégués, etc.), mais aussi sur des questions propres aux groupes résidentiels.

2010 wurde erstmals das umfassende Bauleitbild der Graphis mittels sechs Panels und einer Powerpoint-Präsentation durch Beat Aberegg, Verwaltungsratspräsident, in Zusammenarbeit mit Michael Tschofen, Architekt der Graphis, und dem Geschäftsführer Heinz Berger, vorgestellt. Der Entwicklungsplan der Graphis reicht bis ins Jahr 2039. Wenn alle aufgeführten Massnahmen umgesetzt werden, sind mit Investitionen zwischen CHF 250 und 300 Mio. zu rechnen.

#### **Eine ausserordentliche Siedlungsversammlung in Genf...**

Wegen der Grösse und Wichtigkeit der Siedlung Genf wurde das Bauleitbild ins Französische übersetzt und am 11. Juni 2010 anlässlich einer ausserordentlichen Siedlungsversammlung (die ordentliche Siedlungsversammlung fand am 11. Mai 2010 statt) ebenfalls durch Beat Aberegg, Verwaltungsratspräsident, vorgestellt. Moderiert wurde der Anlass von Ludwig Schmid, Fürsprecher und Vorstandsmitglied des Schweizerischen Verbandes für das Wohnungswesen SVW. Alleine in Genf sind in den nächsten Jahren Investitionen im hohen zweistelligen Millionenbereich nötig. Dazu braucht es zwingend die Unterstützung der Bewohnerinnen und Bewohner der Genfer Siedlung.

#### **... und eine ausserordentliche Siedlungsversammlung in Schwamendingen**

Am 27. Oktober 2010 wurde in Schwamendingen im Rahmen des bevorstehenden Ersatzneubauprojekts eine ausserordentliche Siedlungsversammlung durchgeführt. Details können unter der Rubrik «Aus den Siedlungen» nachgelesen werden.

#### **... und eine ausserordentliche Siedlungsversammlung in Gerlafingen**

Am 10. November 2010 wurde in Gerlafingen im Rahmen der bevorstehenden grossen Sanierung eine ausserordentliche Siedlungsversammlung durchgeführt. Details können unter der Rubrik «Aus den Siedlungen» nachgelesen werden.

#### **Delegiertenversammlung**

Am 12. und 13. Juni 2010 feierte die Graphis an einer durch das Siedlungskomitee Genf perfekt organisierten Delegiertenversammlung in Genf das 65-Jahr-Jubiläum. Mit einem abwechslungsreichen Rahmenprogramm wurden die Delegierten und die Gäste verwöhnt. Ein feines Nachtessen verbunden mit einer Abendrundfahrt auf dem Raddampfer und am Sonntag der Ausflug in die Genfer Rebberge (natürlich mit einer Degustation der lokalen Weinspezialitäten) mit dem Mittagessen auf dem Genfer Hausberg «Le Salève» rundeten das Programm ab. Dieser überaus gelungene Anlass wird den Teilnehmern in bester Erinnerung bleiben.

Dem Siedlungskomitee Genf gebührt für seinen tollen Einsatz ein herzliches Dankeschön!

Pendant l'année considérée, le président du CA Beat Aberegg, assisté par l'architecte de Graphis Michael Tschofen et le directeur Heinz Berger, ont présenté pour la première fois l'étude prospective globale de Graphis à l'aide de six panels et d'une présentation Powerpoint. Le plan de développement de notre Coopérative va jusqu'en 2039. La transcription dans les faits de l'ensemble des mesures qu'il contient engendrerait un volume d'investissements oscillant entre 250 et 300 millions de francs.

#### **Une assemblée de groupe extraordinaire à Genève...**

Les dimensions et l'importance du groupe du bout du lac aidant, l'étude prospective a été traduite en français et présentée le vendredi 11 juin à l'occasion d'une assemblée de groupe extraordinaire (l'AG ordinaire s'étant tenue le 11 mai), également par Beat Aberegg, président du CA. Modérateur de cette soirée : M. Ludwig Schmid, avocat et membre du comité de l'Association suisse pour l'habitat (ASH). Pour Genève uniquement, des investissements de plusieurs dizaines de millions seront nécessaires au cours de ces prochaines années. Cela étant, nous ne saurions nous passer de l'appui des habitants du groupe résidentiel genevois.

#### **... et une autre à Schwamendingen**

Le 27 octobre s'est tenue à Schwamendingen une assemblée extraordinaire du groupe d'habitation en raison de l'imminence du projet de constructions nouvelles de remplacement. Pour plus de détails, nous vous renvoyons à la rubrique «Du côté des groupes d'habitation».

#### **... et une troisième à Gerlafingen**

À la veille de la rénovation à grande échelle prévue à Gerlafingen, une assemblée de groupe extraordinaire a eu lieu le mercredi 10 novembre. Vous trouverez de plus amples détails sous la même rubrique «Du côté des groupes d'habitation».

#### **Assemblée des délégués**

Les 12 et 13 juin 2010, Graphis a fêté son 65<sup>e</sup> anniversaire à l'occasion de son assemblée des délégués à Genève, organisée de main de maître par le comité du groupe d'habitation. Délégués et invités ont été gâtés par un programme récréatif très varié. Un succulent repas du soir à la faveur d'une excursion nocturne par bateau à vapeur, et, le dimanche, une balade dans le vignoble genevois agrémentée d'une dégustation des crus locaux et le repas de midi en France voisine sur la «Montagne des Genevois», le Salève, ont parachevé le programme. Gageons que les participants n'oublieront pas de sitôt ces deux journées.

Nous remercions chaleureusement le comité du groupe genevois pour sa prestation et son dévouement formidables !

Der offizielle Teil ist ebenfalls reibungslos verlaufen. Alle Anträge wurden einstimmig angenommen.

Eine kleine, aber wichtige Änderung erfuhren die Statuten. Eine Ergänzung des Artikels 10 mit lit. d) wurde durch die anstehenden Ersatzneubauten und Sanierungen nötig.

Auch die Wahlen für die Amtsperiode 2010 bis 2014, alle bisherigen Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsprüfungskommission haben sich für die Wiederwahl zur Verfügung gestellt, wurden einstimmig angenommen. Damit ist für die nächsten vier Jahre die Kontinuität gewährleistet.

## **Aus den Siedlungen (in alphabetischer Reihenfolge)**

### **Allgemein alle Siedlungen**

Wie an den Siedlungsversammlungen 2010 angekündigt, werden wir im Frühling 2011 die Broschüre «unsere Bauvorhaben» allen Genossenschaf tern zu kommen lassen. Darin sind die wesentlichen Punkte aus der Portfolioanalyse zusammengefasst und der zeitliche Ablauf der baulichen Massnahmen aufgeführt. Wir empfehlen allen Genossenschaf tern, sich in der interessanten Broschüre zu informieren.

#### *Allschwil*

Keine Nachrichten – gute Nachrichten. Das Jahr in Allschwil verlief sehr ruhig. Grundsätzlich fallen in dieser Siedlung die Renovationsarbeiten in den Wohnungen aufwändiger aus, da die Tapeten ihre Lebensdauer erreicht haben und auch Bodenbeläge ersetzt werden müssen. Zum Ausklang des Jahres wurden die Wohnungen mit neuen Wärmezählern auf der Basis von Funkablesung ausgerüstet.

#### *Arbon*

Ein ruhiges Jahr 2010 erlebten auch diesmal alle Bewohnerinnen und Bewohner unserer vier Standorte in Arbon. Es hat keine besonderen Vorkommnisse gegeben.

Die Wohnungen an der Landquartstrasse und an der Brühlstrasse wurden mit neuen Wärmezählern auf der Basis von Funkablesung ausgerüstet. Am Rehweg hat die Verwaltung ein richterliches Verbot über die Aussenparkplätze erlassen lassen. Damit können wir nun Anzeigen erstatten, wenn die Parkplätze missbräuchlich belegt werden.

Die nun vorliegende Machbarkeitsstudie zeigt uns die verschiedenen Möglichkeiten, wie mit den Wohnhäusern umgegangen werden kann, auf. Die Band-

La partie officielle s'est elle aussi déroulée comme sur des roulettes. Toutes les propositions ont été acceptées à l'unanimité.

Une modification mineure, mais non dénuée d'importance, a été apportée aux statuts. En effet, les travaux de reconstruction et de restauration extensive qui nous attendent ont nécessité l'adjonction d'une lettre d) à l'article 10 des statuts.

De même, les délégués unanimes ont renouvelé le conseil d'administration et la commission de gestion pour la période de fonction 2010 à 2014, tous les sortants ayant manifesté leur intention de rempiler. La continuité est ainsi assurée pour les quatre années à venir.

## **Du côté des groupes d'habitation (par ordre alphabétique)**

### **Note concernant tous les groupes**

Comme annoncé lors des assemblées 2010 des groupes d'habitation, nous remettrons au printemps 2011 la brochure intitulée «Nos projets de construction» à tous nos associés. Elle comprend un résumé des points principaux de notre analyse de portefeuille et le calendrier de nos travaux de construction. Nous recommandons à nos associés de s'informer par le canal de cette intéressante publication.

#### *Allschwil*

Pas de nouvelles – bonnes nouvelles. L'année sous revue s'est déroulée en toute quiétude. En principe, les travaux de rénovation d'appartements effectués dans ce groupe résidentiel sont plus coûteux, étant donné que les papiers peints arrivent à la fin de leur durée de vie et qu'il faut aussi remplacer les revêtements de sols. Vers la fin de l'année, les appartements ont été équipés de compteurs de chaleur permettant le relevé à distance par radio.

#### *Arbon*

Une fois de plus, les habitants de nos quatre sites à Arbon ont vécu une année sans histoire. Donc, rien à signaler (RAS).

Les appartements sis à la Landquartstrasse et à la Brühlstrasse ont été dotés de nouveaux compteurs de chaleurs avec un module radio. Au Rehweg, l'administration a fait signaler une interdiction de stationner sur les places de parc extérieures, mesure qui nous permet de dénoncer tout stationnement abusif.

L'étude de faisabilité qui nous a été remise nous montre les diverses possibilités s'offrant pour nos immeubles. L'éventail dans pratiquement tous les emplacements va de la rénovation légère aux opérations de démolition-recons-

breite bei praktisch allen Standorten reicht von einfachen, aber auch über komplette und tiefgreifende Sanierungen bis hin zu Ersatzbauten. Die vielfältigen vorhandenen Möglichkeiten bedingen natürlich einen unterschiedlichen finanziellen Einsatz und bergen auch unterschiedliche Risiken in sich. Der Wohnungsmarkt in Arbon gestaltet sich schwierig. Die vorherrschenden Rahmenbedingungen werden in die Strategie und die Entscheide des Verwaltungsrates einfließen. Vorerst wird abgewartet, um die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Arbon zu beobachten, um dann einen Entscheid treffen zu können.

Bei der Brühlstrasse 31 haben wir versucht, das angrenzende Land der Gärtnerei käuflich zu erwerben mit dem Ziel, das Wohnhaus Brühlstrasse 31 zu sanieren und mit einem Neubau zu ergänzen. Der Kauf kam leider nicht zustande.

#### *Bern*

In Bern mussten die Mieter während einiger Monate die eingeschränkte Nutzung der vorhandenen Parkmöglichkeiten erdulden. Bei 25 Einzelgaragen wurden die Decken erneuert, weil sich Teile lösten und drohten, auf Personen oder Autos herabzufallen. Der zu Rate gezogene Bauingenieur kam zu einem klaren Befund: Der Ersatz der Garagendecken musste gemacht werden. Die Arbeiten wurden erfolgreich abgeschlossen.

Während längerer Zeit wurden die Balkonverglasungen offenbar Ziel von Lausbuben. Das Sicherheitsglas der Scheiben verhindert zwar Unfälle, aber verursacht doch einen Schrecken, verbunden mit unnötigen Reparaturkosten.

#### *Brugg*

Wiederum ein ruhiges Jahr 2010 erlebten die Bewohnerinnen und Bewohner an der Zurzacherstrasse in Brugg. Im Rahmen der Portfolioanalyse wurde festgestellt, dass nebst Arbon und Rohr auch Brugg I (Zurzacherstrasse) vertieft angeschaut werden muss. Die Machbarkeitsstudie wurde indessen noch nicht in Auftrag gegeben. Im Hinblick auf das weitere Vorgehen mit diesen Wohnhäusern liegen also keine weiteren Erkenntnisse vor.

Ebenfalls ein ruhiges Jahr 2010 erlebten die Bewohnerinnen und Bewohner an der Dahlienstrasse in Brugg. Die sich vor dem Haus befindenden Autoabstellplätze wurden immer öfters missbräuchlich von Personen aus der Nachbarschaft belegt, welche weder Bewohnerinnen oder Bewohner noch Besucher sind. Die Verwaltung hat im Juli 2010 ein richterliches Verbot errichten lassen. Damit können wir nun Anzeigen erstatten. Die Situation hat sich sofort markant gebessert. Sobald in der Nachbarschaft bekannt wird, dass wir konsequent Anzeige erstatten, wird unsere Parkplatzordnung respektiert.

truction en passant les réhabilitations lourdes, complètes. La diversité des potentialités qui se présentent influe bien entendu sur l'importance de l'engagement financier et comporte aussi des risques plus ou moins conséquents. Le marché du logement à Arbon est assez complexe. Les conditions générales prédominantes seront prises en compte dans la stratégie et les décisions du CA. Pour l'heure, nous restons dans l'expectative, afin d'observer quel sera le développement économique de la cité thurgovienne et d'être en mesure, ensuite, d'arrêter notre décision.

À la Brühlstrasse 31, nous avons tenté de faire l'acquisition du terrain limitrophe de la jardinerie en vue de rénover l'immeuble de la Brühlstrasse 31 et de lui adjoindre une construction nouvelle. Las, cette transaction n'a pas pu être conclue.

#### *Berne*

Dans la ville fédérale, les locataires ont dû pendant quelques mois s'accommoder d'une utilisation restreinte des possibilités de stationnement. Il a fallu remplacer les toits de vingt-cinq garages individuels, parce que certains éléments se détachaient et risquaient de tomber sur des personnes ou des voitures. L'ingénieur civil consulté parvint à un constat sans appel : le remplacement des toits des garages était inévitable. Les travaux ont été menés à chef.

À deux reprises et pendant un certain temps, des galopins à l'évidence s'en sont pris aux vitrages des balcons. Tout en évitant des accidents, le verre de sécurité des vitrages provoque toutefois des frayeurs, sans compter les frais de réparation inutiles.

#### *Brougg*

Les habitants de la Zurzacherstrasse à Brougg se sont réjoui une fois de plus d'une année paisible. L'analyse de portefeuille a permis de constater qu'en plus d'Arbon et Rohr, Brougg I (Zurzacherstrasse) devait être examiné de plus près. Sur ces entrefaites, l'étude de faisabilité n'a pas encore été commandée, tant et si bien que nous ne disposons pas de nouveaux éléments quant à la suite des opérations relativement à ces bâtiments.

Même absence de turpitudes durant l'année considérée pour les habitants de la Dahlienstrasse, si ce n'est que les places de parc pour voitures aménagées devant l'immeuble ont été toujours plus souvent occupées sans droit par des gens du voisinage, qui ne sont ni résidents ni visiteurs. En juillet, l'administration a signalisé une interdiction de stationnement, démarche qui nous permet à présent de porter plainte. La situation s'est aussitôt notablement améliorée. Dès que les voisins ont appris que nous les dénoncions sans hésiter, ils ont respecté notre réglementation du stationnement.

### *Bützberg*

In Bützberg war 2010 einiges los. Die schöne Siedlung profitierte auch 2010 vom grossen Einsatz der beiden Hauswartinnen. Besten Dank! Diverse Sanierungsarbeiten (wie z.B. Dachkuppeln, Flachdächer, Eingänge, Fassaden- und Einstellhallenmalerei, Sanierung Besucher-PP, neue Stoffe Sonnenstoren) sind wie geplant ausgeführt worden. Die Wäschetrockner wurden, wie die Waschmaschinen auch, mit einem Badge ausgerüstet, damit der Stromverbrauch direkt auf den jeweiligen Benutzer fällt und nicht solidarisch über die Stromkosten der Nebenkosten mitfinanziert werden muss.

### *Chur*

Die Siedlung Chur erlebte einmal mehr ein ruhiges Jahr. Es sind keine speziellen Vorkommnisse zu melden.

### *Freiburg*

Die Bauarbeiten des sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Siedlung befindenden Spitals Daler sind nun aussen praktisch beendet, was auch das Ende der Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten (Lärm, Staub, Dreck) bedeutet. Die Verwaltung hat sich eingehend mit der Parkplatzsituation befasst. Durch den stattfinden Generationenwechsel steigt die Nachfrage nach Autoabstellplätzen. Die Verwaltung hat ein Projekt ausarbeiten lassen, welches die Erstellung von rund 12 zusätzlichen neuen Parkplätzen vorsieht. Sofern alles rund läuft, sollten diese Parkplätze 2011 erstellt werden können.

### *Genf*

Die grossen Aussensanierungen der Liegenschaften in Genf konnten 2010 beendet werden. Investiert wurden insgesamt CHF 19'000'000.00 (CHF 19 Mio.). Erneuert wurden unter anderem die Fenster und die Fassaden. Die Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Das verhinderte, dass eine Wärmedämmung der Aussenfassaden realisiert werden konnte.

Mit der Beendigung dieser umfangreichen Sanierungsmassnahmen ist es in Genf aber nicht getan. In den nächsten Jahren sind Investitionen im hohen zweistelligen Millionenbereich nötig (Küchen, Bäder, Leitungen, elektrische Installationen, Heizungsverteilungen usw.). Dazu braucht es zwingend die Unterstützung der Bewohnerinnen und Bewohner der Genfer Siedlung. Diese Massnahmen werden auch Mietzinserhöhungen nach sich ziehen. Ohne dass diese Investitionen seriös finanziert werden können, ist eine Durchführung weiterer Sanierungen nicht möglich. Aufgrund eines Entwicklungspapiers werden 2011 umfangreiche Abklärungen (bauliche, technische, finanzielle und rechtliche) getätigt, damit die Strategie festgelegt und die nächsten Schritte eingeleitet werden können.

Wegen der Grösse und Wichtigkeit der Siedlung Genf wurden die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Genf am 11. Juni 2010 anlässlich einer ausserordentlichen Siedlungsversammlung über die ersten groben Bauvorhaben vororientiert.

### *Bützberg*

En 2010, il s'est passé pas mal de choses dans ce bel ensemble immobilier, lequel a bénéficié une nouvelle fois du dévouement sans faille de nos deux concierges. Qu'elles en soient remerciées ! Comme prévu, divers travaux de rénovation ont été exécutés : coupoles de toit, toits plats, entrées, peinture des façades et des garages souterrains, cases réservées aux visiteurs, stores (pose de toiles de remplacement). Les sèche-linge, tout comme les machines à laver, ont été dotés d'une rustine, afin que la consommation de courant électrique tombe directement sur l'utilisateur concerné et ne soit pas financée solidairement par le truchement des dépenses de courant entrant dans les frais accessoires.

### *Coire*

Le groupe du chef-lieu grison a connu une fois de plus une année paisible. RAS.

### *Fribourg*

Le chantier de l'hôpital Daler dans notre voisinage immédiat est quasiment terminé pour ce qui est des extérieurs, d'où aussi la fin des désagréments causés par les travaux, bruit, poussière et saleté. L'administration s'est penchée de près sur la situation en matière de places de parc. La relève générationnelle aidant, la demande de places de stationnement pour voitures est en augmentation. L'administration a fait élaborer un projet prévoyant la création d'une douzaine de places supplémentaires. Pour autant qu'il n'y ait pas d'imprévus, celles-ci devraient être aménagées en 2011.

### *Genève*

Les rénovations extérieures à grande échelle du parc genevois, représentant un investissement total de 19 millions de francs, se sont achevées en 2010. Les fenêtres ont été remplacées et les façades ravalées, entre autres choses. Les immeubles concernés étant classés monuments historiques, nous n'avons pu réaliser le calorifugeage des murs extérieurs de façade.

Mais au bout du lac, l'achèvement de ce programme extensif de réhabilitation ne sera pas suffisant. Au cours des années qui viennent, des investissements s'élevant à des dizaines de millions de francs seront nécessaires pour les cuisines, salles de bain, conduites, installations électriques, etc. À cet effet, nous ne pourrions nous passer du soutien des locataires de notre groupe d'habitation genevois. Les mesures en question seront suivies d'augmentations de loyer. La poursuite des opérations de rénovation n'est pas possible sans un financement sérieux des investissements en cause. À partir d'un document de développement, nous procéderons en 2011 à des investigations poussées de nature constructive, technique, financière et juridique, afin d'être en mesure d'arrêter une stratégie et d'entamer les prochaines étapes.

La dimension et l'importance du groupe d'habitation genevois nous ont amenés à convier les locataires, le 11 juin, à une assemblée de groupe extraordinaire nous permettant de leur livrer une information préalable sur les premières esquisses relatives aux projets de construction.

Die grösste Mieterin der Graphis, die Garage Keller SA in Genf, hat im Dezember 2010 ihre Bilanz deponiert. Das Konkursamt hat den Konkurs verhängt und die Räumlichkeiten versiegelt. Die Verwaltung konnte unter hohem Zeitdruck mit der seriösen, in der Stadt Genf bestens bekannten Nachfolgefirma Autobritt Automobiles SA einen Vertrag abschliessen, der das Fortbestehen der Garage nahtlos sicherstellt.

Somit konnte der finanzielle Schaden, welcher sich bei solchen Vorkommnissen praktisch nicht vermeiden lässt, in sehr engen Grenzen gehalten werden.

#### *Gerlafingen*

Das Jahr 2010 war ruhig. Aber hinter den Kulissen wurde gearbeitet. Die 2010 eingeleiteten Abklärungen, die Wohnhäuser energetisch zu verbessern, haben in einem konkreten Projekt geendet. Die Graphis saniert die Siedlung so, dass sie den Minergie-Standard erreicht. Aber es wird nicht nur energetisch saniert, sondern auch sonst wird der Wohnkomfort gesteigert (z.B. neue Küchen, neue Apparaturen in den Nasszellen usw.). Die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung wurden am 10. November 2010 anlässlich einer ausserordentlichen Versammlung im Detail über das Projekt orientiert. Die Sanierung wird im Verlaufe von 2011 erfolgen.

#### *Glattbrugg*

In Glattbrugg verlief 2010 alles in geordneten Bahnen. Grundsätzlich fallen in dieser Siedlung die Renovationsarbeiten in den Wohnungen aufwändiger aus, da die Wände mit Abrieb versehen werden und auch Bodenbeläge zum Teil durch Platten ersetzt werden müssen.

#### *Lotzwil*

Das Jahr 2010 in Lotzwil verlief ruhig. Obwohl die Siedlung durch die Fassadensanierung spürbar gewonnen hat, verläuft die Vermietung harzig. Die meisten Leerwohnungen haben wir immer noch in Lotzwil. Dies, obwohl wir schöne, grosse und moderne Wohnungen zu einem fairen Mietzins anbieten.

#### *Rohr*

Im sonst gemächlichen Rohr waren 2010 bereits vermehrte Kündigungen zu verzeichnen. Im gegenwärtigen Zeitpunkt wurde aber die Machbarkeitsstudie, welche uns aufzeigen soll, welches für die Siedlung Rohr das Beste ist, noch nicht in Auftrag gegeben.

#### *Schwamendingen*

In Schwamendingen ist 2010 in der Siedlung selbst nicht viel passiert. Infolge des kommenden Ersatzneubaus bleiben die Wohnungswechsel unverändert hoch. Die Vorarbeiten in Bezug auf die Ersatzneubauten haben das ganze Jahr 2010 angedauert. An der Sitzung vom 10. Dezember 2010 hat der Verwaltungsrat das Projekt genehmigt und den Rahmenkredit über CHF 54 Mio. gesprochen. Nun geht es in die Detailplanung. Im Frühling 2011 wird das Baugeschehen

Le locataire le plus important de Graphis à Genève, le Garage Keller S.A., a déposé son bilan en décembre. L'Office compétent a prononcé la faillite et mis les locaux sous scellés. Sous une très forte pression du temps, l'administration a réussi à signer un contrat avec la société Autobritt Automobiles S.A. – une entreprise sérieuse et très bien connue sur la place – intéressée à la succession et à même d'assurer la continuité du garage sans interruption.

Ce qui fait que le dommage financier, quasi inévitable en présence de tels événements, a été contenu dans de très étroites limites.

#### *Gerlafingen*

Sous des apparences de tranquillité, l'année considérée aura connu une intense activité dans les coulisses. Les investigations engagées cette année-là en vue d'améliorer l'efficacité énergétique de notre parc ont débouché sur un projet concret. Graphis va réhabiliter le groupe en conformité avec la norme Minergie. Mais cette rénovation ne se limitera pas à l'aspect énergétique, elle se traduira également par une avancée en termes de confort d'habitation sous la forme de nouvelles cuisines, du changement de l'appareillage des salles d'eau, pour ne citer que ces deux exemples. Les locataires du groupe résidentiel ont été informés en détails sur ce projet à l'occasion d'une assemblée extraordinaire le mercredi 10 novembre. La rénovation aura lieu courant 2011.

#### *Glattbrugg*

Tout s'est bien passé en 2010 dans le bourg zurichois. En principe, les travaux de rénovation d'appartements réalisés dans le présent groupe d'habitation seront plus coûteux que d'ordinaire. En effet, les murs seront rendus légèrement rugueux et les revêtements de sols devront eux aussi être partiellement remplacés par du carrelage.

#### *Lotzwil*

L'année considérée, à Lotzwil, s'est déroulée en toute quiétude. Bien que le groupe d'habitation ait nettement gagné du fait de la rénovation des façades, nous continuons de peiner à louer nos appartements. Lotzwil détient toujours la palme du taux de vacances, et ce en dépit de notre offre de beaux logements, spacieux, modernes, pour un loyer correct.

#### *Rohr*

La tranquillité coutumière caractérisant cette petite ville du district d'Aarau a été troublée par l'augmentation du nombre de résiliations dès 2010. Or, pour l'heure, l'étude de faisabilité devant nous indiquer la meilleure option pour ce groupe n'a pas encore été commandée.

#### *Schwamendingen*

Durant l'exercice passé en revue, il ne s'est pas passé grand-chose dans notre groupe résidentiel même. Dans la foulée des futures constructions de remplacement, les déménagements se poursuivent à un rythme soutenu. Les tra-

such eingereicht. Der Beginn der Abbrucharbeiten ist auf anfangs 2012 geplant.

Anlässlich einer ausserordentlichen Siedlungsversammlung vom 27. Oktober 2010 wurden die Betroffenen einmal mehr über den Stand des Projekts informiert. Dabei ging es auch um das Thema Wohnungssuche. Langsam drängt die Zeit, um eine neue Wohnung zu suchen. Von den ursprünglich 80 Genossenschafterinnen und Genossenschaffern sind noch rund 30 Parteien übriggeblieben. Etliche Personen konnten bei anderen Genossenschaften Wohnungen mieten. Die Schwierigkeit in Schwamendingen ist für die Graphis, dass wir nicht über weitere eigene Wohnungen verfügen und so bei Umsiedelungen auf andere Vermieter angewiesen sind. Obwohl die Verwaltung versucht zu unterstützen, liegt es in der Verantwortung der Einzelnen, Suchbemühungen zu unternehmen.

#### *Schwarzenburg*

In Schwarzenburg wurden 2010 diverse Unterhaltsarbeiten gemacht (z.B. Balkonbrüstungen). Auf Wunsch einiger Genossenschaffter wurden bei den Balkonen Windschutzverglasungen installiert. Abgesehen davon hat die Siedlung ein ruhiges Jahr erlebt.

#### *Uetikon*

Uetikon hat 2010 ein ruhiges Jahr erlebt.

#### *Thalwil*

Auch Thalwil erlebte ein ruhiges 2010. Thalwil ist die Siedlung mit den meisten Mietinteressentenanfragen in der Deutschschweiz. Angesichts der Wohnungsnot und der attraktiven Lage unserer schönen Wohnungen, verbunden mit den sehr vorteilhaften Mietzinsen, verwundert das nicht.

#### *Zofingen*

Im Hinblick auf den bevorstehenden Ersatzneubau der Siedlung Zofingen I hat der Geschäftsführer mit allen noch in der Siedlung wohnhaften Genossenschafterinnen und Genossenschaffern in einem persönlichen Gespräch die Situation eingehend besprochen und deren Bedürfnisse erhoben. Erfreulicherweise haben nun alle ehemaligen 26 Genossenschafterinnen und Genossenschaffter der Rotfarbstrasse und Mühlegasse eine andere Wohnung gefunden. Die frei gewordenen Wohnungen wurden soweit möglich einer Zwischennutzung zugeführt. Der Zeitplan beim Projekt befindet sich nach wie vor auf Kurs (das heisst: Abbruch der Wohnhäuser Zofingen I ab Mitte 2011).

vaux préparatoires relatifs aux constructions nouvelles se sont poursuivis durant toute l'année. À l'occasion de sa réunion du 10 décembre 2010, le CA a adopté le projet et le crédit de programme s'élevant à 54 millions de francs. Nous passons à présent à la conception de détail. Au printemps 2011, nous déposerons la demande de permis de bâtir. Les travaux de démolition sont prévus pour le début de 2012.

Lors d'une assemblée de groupe extraordinaire, qui s'est tenue le 27 octobre 2010, les locataires concernés ont été informés une nouvelle fois de l'état d'avancement du projet. Fut abordée notamment la question des recherches de logements. Lentement mais sûrement, il s'agit de se mettre en quête d'un nouvel appartement. Sur les 80 associés initiaux, il subsiste une trentaine de parties. Nombre de personnes ont trouvé à se loger dans d'autres coopératives. La difficulté pour Graphis à Schwamendingen est en l'occurrence que nous ne disposons pas d'autres appartements en propre et que nous sommes de ce fait contraints à trouver d'autres loueurs. Or, même si l'administration cherche à apporter un soutien, il incombe aux locataires concernés d'entreprendre des recherches eux-mêmes.

#### *Schwarzenbourg*

Pendant l'année sous revue, divers travaux d'entretien ont été exécutés, notamment en ce qui concerne les garde-corps de balcons. Sur demande de quelques associés, des parois vitrées ont été posées sur les balcons. Pour le reste, le groupe d'habitation a connu une année paisible.

#### *Uetikon*

L'année 2010 a été sans histoire. RAS.

#### *Thalwil*

Thalwil a lui aussi vécu une année tranquille. C'est le groupe de Suisse alémanique qui compte le plus grand nombre d'intéressés à nos appartements. Sous l'effet conjugué de la pénurie de logements, de la situation attrayante de nos beaux appartements et de nos loyers très avantageux, on n'en sera guère surpris.

#### *Zofingue*

Dans la perspective des travaux de reconstruction concernant le groupe de Zofingue I dont l'échéance approche, le directeur a eu un entretien personnel avec tous les coopérateurs qui y sont encore domiciliés, au cours duquel la situation a été examinée par le menu et les besoins recensés. Heureusement, les 26 anciens coopérateurs de la Rotfarbstrasse et de la Mühlegasse ont tous trouvé un nouvel appartement. Les logements qui se sont libérés ont été autant que possible mis en location intermédiaire. Le projet tient le cap, si bien que la démolition de nos immeubles à Zofingue I commencera à la mi-2011.

In Zofingen II hat die Verwaltung einen neuen Spielplatz errichten lassen, der doch vielen Mietern Anlass zur Freude gab.

#### *Zollikofen*

In Zollikofen erlebten die Bewohnerinnen und Bewohner ein ruhiges Jahr. Der Vermietungsstand der Alterswohnungen konnte weiter gesteigert werden. Erstmals konnten wir 2010 melden: Vollvermietung!

Uns erfreut vor allem die Tatsache, dass viele der älteren Personen unter sich regen Kontakt pflegen und diverse Aktivitäten zusammen planen und durchführen.

#### **Hohe Heiz- und Nebenkosten**

Die im Herbst und gegen Ende 2010 versandten Heiz- und Nebenkostenabrechnungen fielen weniger hoch aus als diejenigen im Vorjahr.

Das mag erfreulich sein, es muss aber festgehalten werden, dass im besten Fall die Kosten auf einem hohen Niveau verharren. Weitere Reduktionen sind nicht in Sicht, im Gegenteil. Jederzeit können die Preise wieder anziehen.

Dass die Heiz- und Nebenkosten auf hohem Niveau bleiben, hat viele Ursachen, welche die Graphis nicht beeinflussen kann. Sie liegen vor allem in markanten Erhöhungen im Energiesektor sowie in verschiedenen neuen Gebühren und Abgaben auf nationaler, kantonaler und kommunaler Ebene. Politische Einflüsse, kriegerische Ereignisse oder Naturkatastrophen beeinflussen und steuern die Mengen- und Preisentwicklung an den internationalen Märkten.

Zu guter Letzt spielen die Witterungsverhältnisse und das Verhalten der Mieterinnen und Mieter eine wichtige Rolle.

#### **Verbraucherverhalten**

Zur Erinnerung: Es liegt in Ihrer Hand, mit Ihrem Verbraucherverhalten die Heizkosten massgeblich zu beeinflussen. Beachten Sie bitte dringend folgende Punkte:

- Hohe Raumtemperaturen, d.h. Raumtemperaturen von 24 oder 25 Grad, schlagen sich in einem höheren Verbrauch nieder. 21 Grad reichen aus.
- Kippfenster: Zusätzlich zu den hohen Temperaturen lassen offen gelassene Kippfenster die Radiatoren glühen. Das kostet viel und nützt niemandem. Die Mauern und Möbel erkalten, die Danfoss-Ventile werden geöffnet. Man will ja schliesslich trotzdem warm haben.
- Schliessen Sie über Nacht die Fenster- und Rollläden. Sie sparen zusätzlich Heizwärme.

À Zofingue II, l'administration a fait aménager un nouveau terrain de jeux, lequel a réjoui plus d'un locataire.

#### *Zollikofen*

Dans cette banlieue de Berne, nos habitants ont vécu une année paisible. Le taux d'occupation des logements pour personnes âgées a poursuivi sa progression. En 2010, nous avons pu annoncer pour la première fois : entièrement loué ! Ce qui nous fait plaisir avant tout, c'est que bon nombre de nos locataires âgés se voient souvent et organisent diverses activités en commun.

#### **Frais de chauffage et accessoires élevés**

Les décomptes de frais de chauffage et de frais accessoires envoyés en automne et vers la fin de 2010 ont été plus amènes que ceux de l'année écoulée.

On peut s'en réjouir, mais il faut bien constater que dans le meilleur des cas les coûts se maintiennent à un niveau élevé. De nouvelles baisses ne sont pas en vue, loin de là ! Les prix peuvent à tout moment repartir à la hausse.

Le fait que les frais de chauffage et les frais accessoires demeurent à un niveau élevé a de multiples causes sur lesquelles Graphis n'a pas de prise. Elles ont trait en premier lieu aux augmentations notables enregistrées dans le secteur énergétique et à l'introduction de nouvelles taxes et redevances aux niveaux national, cantonal et communal. Enfin, la situation politique, les événements guerriers ou les catastrophes naturelles ont un impact sur l'évolution des quantités et des prix sur les marchés internationaux.

Dernier point et non des moindres, les conditions atmosphériques et le comportement des locataires jouent un rôle non négligeable.

#### **Modes de consommation**

Nous vous rappelons que vous pouvez, par votre mode de consommation, influencer de manière déterminante sur les frais de chauffage. Nous vous prions instamment de prêter attention aux points suivants:

- *Températures* : des températures ambiantes élevées, soit de 24 ou 25 degrés Celsius, se répercutent inmanquablement sur la consommation. Une température ambiante de 21 degrés est amplement suffisante.
- *Fenêtres basculantes* : outre les températures élevées, les fenêtres basculantes laissées ouvertes portent les radiateurs à l'incandescence. Assez coûteux, cet échauffement n'est utile à personne. Les parois et les meubles se refroidissant, et comme on veut tout de même avoir chaud, on ouvre les vannes Danfoss.
- *Précautions nocturnes* : la nuit, fermez les stores ou les volets. Vous économisez en plus sur votre chauffage.

- Wasser: Parallel zum hohen Öl- und Gasverbrauch wurde vielerorts mehr Wasser verbraucht. Wenn anstelle von kurzen Duschen lange Dampfbäder und -duschen genossen werden, erhöht sich der Warmwasserverbrauch markant. Weil das Wasser bekanntlich mit Gas oder mit Öl erwärmt wird, bedeutet dies wiederum einen Mehrverbrauch.

### Handhabung von Beanstandungen und Reklamationen

Es allen Recht zu machen, ist leider nicht immer möglich. Auch in der Graphis können Fehler passieren. Nachfolgend sagen wir Ihnen, wie in der Graphis Reklamationen behandelt werden und auf was es ankommt.

1. Grundsätzlich werden anonyme Reklamationen nicht behandelt. Wer etwas zu beanstanden hat, soll auch dazu stehen. Wir haben dieses Jahr einige Schreiben ohne Absender erhalten.
2. In der Regel sind wir auf schriftliche Reklamationen angewiesen. Aufgrund mündlicher Beanstandungen reagieren wir nur in begründeten Ausnahmefällen. Zu oft wurden wir nach unseren Interventionen von den reklamierenden Personen im Stich gelassen. «*So habe ich das nicht gemeint*» und «*Es ist doch nicht so schlimm*» usw usw. Das sind die beiden meist genannten Antworten der reklamierenden Personen, wenn es darum ging, zu den Reklamationen zu stehen.
3. Suchen Sie zuerst das Gespräch mit der betroffenen Person. Machen Sie sie freundlich auf ein allfälliges Fehlverhalten aufmerksam.
4. Wenn das Gespräch keine Wirkung gezeigt hat, ist die nächste Anlaufstelle für Reklamationen in erster Linie das Siedlungskomitee, erst danach der Hauswart. Bei Umbauten und/oder Sanierungen ist dies der Projektleiter.
5. Erst nachdem diese Instanzen beigezogen wurden, ist die Verwaltung einzuschalten. Die Verwaltung beurteilt die Situation und leitet, falls nötig, geeignete Massnahmen ein.
6. Schriftliche Beanstandungen/Reklamationen werden in der Regel auch schriftlich beantwortet. Allenfalls kommt auch eine telefonische Rückmeldung in Betracht. Je nach notwendigen Abklärungen kann eine Antwort aber bis zu zwei oder drei Wochen auf sich warten lassen.
7. Verwaltungsratsmitglieder und Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission sind über die Details im Tagesgeschäft nicht informiert. Deshalb sind sie die falsche Anlaufstelle.

- *Eau* : parallèlement à la forte consommation de gaz naturel, celle de l'eau a été en maints endroits plus élevée. Si au lieu de rester peu de temps sous la douche vous savourez un bain ou une douche de vapeur, la consommation d'eau chaude augmentera sensiblement. Et comme l'eau est fréquemment chauffée au mazout ou au gaz naturel, il s'ensuit de nouveau un surplus de consommation.

### Gestion des contestations et autres réclamations

Contenter tout le monde n'est, hélas, pas toujours possible ! Même à Graphis, on peut faire des erreurs. Ci-après, nous vous disons comment les réclamations sont traitées dans notre Coopérative et ce qui importe en la matière.

1. Par principe, les réclamations anonymes sont ignorées. Qui a quelque chose à redire, doit le faire ouvertement. Cette année, nous avons reçu quelques lettres sans indication de l'expéditeur.
2. En règle générale, nous ne pouvons nous passer de réclamations écrites. Nous ne réagissons qu'exceptionnellement et sur la base d'arguments fondés à des contestations orales. En effet, il nous est arrivé trop souvent, après être intervenu, que les auteurs de réclamations nous laissent tomber. «*Ce n'est pas ce que j'ai voulu dire*» ou «*Ce n'est pas si grave finalement*», etc., etc. Telles sont les réponses les plus courantes émanant de plaignants quand il s'est agi de confirmer leurs griefs.
3. Essayez d'abord de parler avec les personnes en cause. Attirez aimablement leur attention sur un comportement répréhensible.
4. Si l'entretien n'a pas l'effet souhaité, la première instance à saisir sera le comité de groupe, et seulement ensuite vous vous adresserez au concierge ou au chef de projet en présence de transformations ou de rénovations.
5. C'est seulement après que ces personnes ou organes auront été saisis que vous ferez appel à l'administration. Laquelle examinera la situation et, au besoin, prendra les mesures appropriées.
6. Les contestations ou réclamations écrites entraînent généralement une réponse par écrit. Le cas échéant, l'administration répondra également par téléphone. Une réponse peut au demeurant prendre deux ou trois semaines, en fonction des vérifications ou démarches qui se révéleront nécessaires.
7. Les membres du conseil d'administration et de la commission de gestion ne sont pas informés des détails concernant les affaires courantes, raison pour laquelle ils ne sont pas la bonne adresse.

8. Glücklicherweise sind Reklamationen und Beanstandungen die Ausnahme. Sehr oft funktioniert das nachbarschaftliche Verhältnis gut und das Einvernehmen ist freundlich. Deshalb ist dieses Thema für einen Grossteil unserer Bewohnerinnen und Bewohner rein informativ.

### Notfall

Den Bewohnerinnen und Bewohnern unserer Siedlung stehen für Notfälle das Siedlungskomitee oder unsere Hauswarte zur Verfügung. Leider müssen wir immer wieder feststellen, dass unsere Mieterschaft sich keine Gedanken macht, was ein Notfall ist.

Wir können uns mit einem Spital-Notfalldienst vergleichen. Dieser wird ja auch nur beansprucht, wenn der Hausarzt zu den üblichen Sprechstundezeiten von Montag bis Freitag nicht erreichbar ist.

- **DAS** sind Notfälle:
  - Strom-, Wasser oder Heizungsausfall in der ganzen Liegenschaft.
  - Wasserleitungsbruch (austretendes Wasser).
  - Einbruch (direkt anrufen Nr. 117).
  - Brand (direkt anrufen 118).
  - Fehlende Ziegel (z. B. nach einem Sturm).
  - Liftausfall (wenn das Gebäude damit ausgerüstet ist). Es kann aber direkt mit der Einssatzzentrale der Liftfirma Kontakt aufgenommen werden.
  - Garagentore und Hauseingangstüre, die sich **nicht öffnen** lassen (wenn sie sich nicht schliessen lassen = kein Notfall).
- Das sind **keine** Notfälle:
  - Defekte Waschmaschinen und Tumbler.
  - Teilweiser Stromausfall in der Wohnung (Sicherung kontrollieren).
  - WC/Lavabo/Spülbecken verstopft (selber vorsorgen, dass das nicht passiert).
  - Tropfende Wasserhähnen.
  - Wohnungsschlüssel verloren oder gestohlen, oder das Türschloss funktioniert nicht = direkt den Schlüssel-Notfalldienst vor Ort anrufen.
  - TV-Empfang gestört = direkt den Kabelnetzbetreiber anrufen.

Danke für die Einhaltung dieser Punkte und für Ihre Rücksichtnahme.

8. Par bonheur, les réclamations et contestations sont l'exception. Très souvent, les relations entre voisins sont bonnes et ils vivent en bonne intelligence. Les lignes qui précèdent ne sont donc livrées qu'à titre d'information pour la grande partie de nos locataires.

### Cas d'urgence

Dans certaines situations, les habitants de nos groupes d'habitation peuvent faire intervenir le comité de groupe ou nos concierges. Fait regrettable, force nous est de constater de façon récurrente que nos locataires ne savent pas trop ce qu'il faut entendre par cas d'urgence.

Nous pouvons faire la comparaison avec les urgences d'un hôpital. On ne recourt aux services en question que lorsque le médecin de famille n'est pas atteignable pendant les heures de consultation habituelles du lundi au vendredi.

- **LES SITUATIONS SUIVANTES** sont des cas d'urgence :
  - panne d'eau, de courant, ou de chauffage dans tout l'immeuble ;
  - fuite d'eau consécutive à la rupture d'une conduite ;
  - cambriolage (appeler directement le no 117) ;
  - incendie (idem, no 118) ;
  - tuiles manquantes, à la suite d'une tempête ;
  - panne d'ascenseur (pour autant que l'immeuble en soit doté), mais on peut aussi contacter directement le service de dépannage du constructeur ;
  - portes de garage et portes d'entrée d'immeuble qu'il n'est **pas possible d'ouvrir** (si on ne peut pas les fermer, ce n'est pas un cas d'urgence) ;
- **CES SITUATIONS** ne sont **pas** des cas d'urgence :
  - lave-linge et sèche-linge défectueux ;
  - panne de courant ne s'appliquant qu'à certaines pièces de l'appartement ou panne de courant partielle (contrôler les fusibles) ;
  - toilettes, évier, lavabo bouchés (veiller à ce que cela n'arrive pas) ;
  - robinets qui gouttent ;
  - clés d'appartement perdues ou volées ou serrure qui ne fonctionne pas (téléphoner directement aux Services-Secours-Serrures de votre localité) ;
  - perturbations de la réception TV (téléphoner directement au câblo-distributeur).

Nous vous remercions de bien vouloir respecter les points évoqués ci-dessus, et pour votre prévenance.

## Grössere Unterhalts-, Reparatur- und Sanierungsarbeiten, ausgeführt 2010 durch Unternehmer oder Graphis-Personal

*gerundeter Betrag in CHF*

<b>Bern</b>	
– Sanierung der Garagendecken	319 000
<b>Bützberg</b>	
– Sanierung der Fassaden	107 000
– Sanierung der Aussenanlagen	36 000
– Vordächer Hauseingänge	56 000
<b>Fribourg</b>	
– Ersatz der Fenster (2. Etappe)	40 000
– Ersatz der Sonnenstoren	17 000
<b>Genf I</b>	
– Sanierung Grand-Pré 2–8	843 000
<b>Genf II</b>	
– Sanierung Grand-Pré 10–20	18 000
<b>Genf VIII</b>	
– Sanierung Vidollet 5–7	1 154 000
<b>Gerlafingen</b>	
– Energetische Sanierung	58 000
<b>Lotzwil</b>	
– Sanierung diverser Küchen	93 000
<b>Schwarzenburg</b>	
– Sanierung der Balkone	87 000
– Spielplatz/Aussentreppe	34 000
<b>Thalwil</b>	
– Ersatz Keller- und Heizungstüren	56 000
<b>Zofingen II</b>	
– Neuer Spielplatz	23 000
<b>Zollikofen</b>	
– Einbau Wasser- und Wärmezähler	57 000
– Windschutzverglasungen	9 000

## Travaux importants d'entretien, de réparation et de rénovation d'installations exécutés en 2010 par des entrepreneurs ou par le personnel de Graphis

*Montant arrondi en CHF*

<b>Bern</b>	
– Assainissement des plafonds des garages	319 000
<b>Bützberg</b>	
– Assainissement des façades	107 000
– Assainissement des places extérieures	36 000
– Avant-toits d'entrées	56 000
<b>Fribourg</b>	
– Remplacement des fenêtres (2 <sup>e</sup> étape)	40 000
– Remplacement des tentes solaires	17 000
<b>Genève I</b>	
– Assainissement Grand-Pré 2–8	843 000
<b>Genève II</b>	
– Assainissement Grand-Pré 10–20	18 000
<b>Genève VIII</b>	
– Assainissement Vidollet 5–7	1 154 000
<b>Gerlafingen</b>	
– Assainissement énergétique	58 000
<b>Lotzwil</b>	
– Assainissement de diverses cuisines	93 000
<b>Schwarzenburg</b>	
– Assainissement des balcons	87 000
– Place de jeux/escalier extérieur	34 000
<b>Thalwil</b>	
– Nouvelles portes de cave et de chauffage	56 000
<b>Zofingue II</b>	
– Nouvelle place de jeux	23 000
<b>Zollikofen</b>	
– Nouveaux compteurs d'eau et de chauffage	57 000
– Montage d'abris à vent	9 000

## Graphis gesamt (alle Siedlungen)

– <b>Laufende kleine Unterhaltsarbeiten an Liegenschaften</b> wie Malerarbeiten in allgemeinen Räumen, an Fenstern und Fensterläden, Fassaden und Garagentoren, Reparaturen und Kontrollen der Dächer, der Elektro- und Sanitär-Installationen, Spenglerarbeiten, Unterhalt der Autoeinstellhallen, der Zufahrten und Hauszugangswege usw.	1 316 000
– Service-Abonnemente für Lifte, Garagentore, Waschmaschinen usw.	6 000
– Ersatz von Waschmaschinen, Installation von Tröckne- raum-Automaten und Münzzählern bzw. Card-Systemen	30 000
– Reinigung der Kanalisation, Sanitärarbeiten	26 000
– Gartenunterhalt (Baumschnitt usw.)	97 000
– <b>Unterhalt in den Wohnungen</b> , wie z.B. Maler- und Tapezier- arbeiten, Reparatur und Ersatz von Bodenbelägen, Rollläden, Sonnenstoren, Schaltern, Steckdosen, Wasserhähnen, Spül- kästen und Ablauf-Syphons etc., etc.	1 498 000
– Materialverbrauch bei Reparaturen durch Graphis-Personal	307 000
<b>Total Kosten für Reparaturen und Unterhalt sowie Investitionen in Liegenschaften 2010:</b>	<b>6 287 000</b>

## Graphis en général (toutes les colonies)

– <b>Petits travaux courants d'entretien des immeubles</b> tels que travaux de peinture: espaces communs, fenêtres et volets, façades et portes de garages; réparations et contrôle des toits, des sanitaires et des installations électriques; travaux de ferblanterie; entretien des garages souterrains, des voies d'accès et des chemins d'accès aux immeubles, etc.	1 316 000
– Abonnements d'entretien pour ascenseurs, portes de garages, machines à laver, etc.	6 000
– Remplacement de machines à laver, installation de séchoirs automatiques et de compteurs à monnaie ou systèmes de cartes de paiement	30 000
– Nettoyage des canalisations, travaux installations sanitaires	26 000
– Entretien des jardins (taille des arbres, par exemple)	97 000
– <b>Travaux d'entretien dans les appartements</b> tels que travaux de peintres et tapissiers, réparation ou remplacement de revêtements de sol, volets roulants, stores, commutateurs, syphons, etc	1 498 000
– Matériel de réparation utilisé par le personnel de Graphis	307 000
<b>Total des coûts de réparation et d'entretien et des investissements réalisés dans les immeubles en 2010:</b>	<b>6 287 000</b>

## Personelles

### Genossenschaftsorgane

#### Verwaltungsrat/Geschäftsprüfungskommission

Im Verwaltungsrat und in der Geschäftsprüfungskommission sind 2010 keine Änderungen zu verzeichnen:

#### Geschäftsleitung

Im Berichtsjahr 2010 gibt es keine erwähnenswerte Veränderung.

#### Hauptamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Bei den hauptamtlich angestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist 2010 eine wesentliche Änderung zu vermelden (Details sind unter «Bericht aus der Verwaltung» ersichtlich).

Paulo Pais (Maler)                      Eintritt per 1. Juli 2010

#### Wechsel bei den nebenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 2010

Im Berichtsjahr 2010 gab es bei den nebenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern keine Wechsel.

## Personnel

### Organes de la Coopérative

#### Conseil d'administration/Commission de gestion

En 2010, il n'y a pas eu de changement au conseil d'administration et à la commission de gestion.

#### Direction

Durant l'année considérée, il n'y a pas eu de changement notable.

#### Employées et employés titularisés

Du côté des employés permanents, un changement considérable est à signaler (pour de plus amples détails, voir sous «Rapport de l'administration»)

Paulo Pais (peintre)                      Entrée le 1<sup>er</sup> juillet 2010

#### Changements chez les employées et les employés à titre accessoire en 2010

Durant l'année passée en revue, il n'y a pas eu de changement dans ce groupe de personnel.

## Dienstjubiläum 2010

### 20 Jahre

<b>Herr Antonio Gomes</b>	vollamtlicher Hauswart Genf	Eintritt	<b>01.08.1990</b>
<b>Herr Peter Meyer</b>	vollamtlicher Hauswart Schwamendingen	Eintritt	<b>15.01.1990</b>
<b>Frau Jelka Kolar</b>	nebenamtliche Hauswartin Thalwil	Eintritt	<b>01.01.1990</b>
<b>Frau Radica Milutinovic</b>	nebenamtliche Hauswartin Glattbrugg	Eintritt	<b>01.09.1990</b>

### 10 Jahre

<b>Frau Christine Lenzi</b>	Sachbearbeiterin Liegenschaftsverwaltung Genf	Eintritt	<b>15.11.2000</b>
<b>Frau Evelyn Brunner</b>	nebenamtliche Hauswartin Chur	Eintritt	<b>01.10.2000</b>
<b>Herr Claudio Progano</b>	nebenamtlicher Hauswart Allschwil	Eintritt	<b>01.07.2000</b>

### 5 Jahre

<b>Herr Daniel Herrmann</b>	nebenamtlicher Hauswart Lotzwil	Eintritt	<b>01.09.2005</b>
<b>Frau Franziska Kaufmann</b>	nebenamtliche Hauswartin Bützberg	Eintritt	<b>01.02.2005</b>

Wir danken für die langjährige Mitarbeit!

## Totentafel

Herr René Humair

Kurz vor der Delegiertenversammlung 2010 erreichte uns die traurige Nachricht vom Hinschied des ehemaligen Geschäftsprüfungs-Mitgliedes Herr René Humair. Er verstarb am 29. Mai 2010 im Alter von 80 Jahren.

Herr Humair war ab 1954 Mieter bei der Bau- und Wohngenossenschaft Graphis in Genf. Er war von 1969 bis 1981 Mitglied des Genfer Siedlungskomitees. Von 1982 bis 1986 wirkte er als Mitglied der Geschäftsprüfungskommission der Graphis. Die Zusammenarbeit mit Herrn Humair war sehr offen und kollegial. Er vertrat seine Meinung stets sachlich und begründet. Sein soziales Engagement, sein Wissen und seine genossenschaftliche Einstellung wurden sehr geschätzt.

Wir werden Herrn Humair als vorbildlichen Genossenschafter und verlässlichen Kollegen in ehrendem Gedenken behalten.

## Ancienneté de service 2010

### 20 ans

<b>Monsieur Antonio Gomes</b>	concierge à plein-temps Genève	Entrée	<b>01.08.1990</b>
<b>Monsieur Peter Meyer</b>	concierge à plein-temps Schwamendingen	Entrée	<b>15.01.1990</b>
<b>Madame Jelka Kolar</b>	concierge à titre accessoire Thalwil	Entrée	<b>01.01.1990</b>
<b>Madame Radica Milutinovic</b>	concierge à titre accessoire Glattbrugg	Entrée	<b>01.09.1990</b>

### 10 ans

<b>Madame Christine Lenzi</b>	collaboratrice gestion d'immeubles Genève	Entrée	<b>15.11.2000</b>
<b>Madame Evelyn Brunner</b>	concierge à titre accessoire Coire	Entrée	<b>01.10.2000</b>
<b>Monsieur Claudio Progano</b>	concierge à titre accessoire Allschwil	Entrée	<b>01.07.2000</b>

### 5 ans

<b>Monsieur Daniel Herrmann</b>	concierge à titre accessoire Lotzwil	Entrée	<b>01.09.2005</b>
<b>Madame Franziska Kaufmann</b>	concierge à titre accessoire Bützberg	Entrée	<b>01.02.2005</b>

Nous les remercions de leur fidélité!

## Nécrologie

Monsieur René Humair

Peu de temps avant la dernière assemblée des délégués, la triste nouvelle nous est parvenue du décès de Monsieur René Humair, ancien membre de la Commission de gestion. Il est décédé le 29 mai 2010 à l'âge de 80 ans.

Monsieur Humair devint locataire de la Coopérative de construction et d'habitation Graphis à Genève, dès 1954. Il s'engagea dès 1969 au sein du comité des locataires jusqu'en 1981. Puis, de 1982 à 1986 il fut membre de la Commission de gestion de Graphis. La collaboration avec M. Humair fut très ouverte et collégiale. Il défendait son opinion de manière fondée et objective. Son engagement social, ses connaissances et son esprit coopérateur furent très appréciés.

Nous garderons de Monsieur Humair le souvenir d'un associé exemplaire et d'un collègue digne de confiance.

## Totentafel 2010

Siedlung	Name und Vorname	Jahrgang	verstorben
Genf	Duetsch Henry	1919	01.03.2010
	Bobillier Ruth Carmen	1907	26.04.2010
	Humair René	1929	29.05.2010
	Neef Mireille	1942	02.06.2010
	Grimardias Ferdinand	1928	12.06.2010
	Steiner Kurt	1928	05.07.2010
	Lehmann Alfred	1930	15.07.2010
	Gardet Heidi	1922	30.09.2010
	Magnin Camille	1917	02.11.2010
	Cornioley Georges	1918	05.12.2010
Bern	Napoleone Emilio	1932	01.08.2010
Lotzwil	Wolf Anita	1945	21.06.2010
Bützberg	Loosli Irene	1940	16.11.2010
Brugg I	Hintermann Hedi	1917	08.12.2010
Glattbrugg	Müller Annelise	1916	26.02.2010
Arbon	Schwab Walter	1922	27.11.2010
Zollikofen	Widmer Frieda	1934	28.02.2010
	Niederhäuser Hans	1921	27.08.2010

Wir sprechen den Angehörigen der verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter unser aufrichtiges Beileid aus.

## Nécrologie 2010

Colonie	Nom et prénom	Année	décédée le
Genève	Duetsch Henry	1919	01.03.2010
	Bobillier Ruth Carmen	1907	26.04.2010
	Humair René	1929	29.05.2010
	Neef Mireille	1942	02.06.2010
	Grimardias Ferdinand	1928	12.06.2010
	Steiner Kurt	1928	05.07.2010
	Lehmann Alfred	1930	15.07.2010
	Gardet Heidi	1922	30.09.2010
	Magnin Camille	1917	02.11.2010
	Cornioley Georges	1918	05.12.2010
Berne	Napoleone Emilio	1932	01.08.2010
Lotzwil	Wolf Anita	1945	21.06.2010
Bützberg	Loosli Irene	1940	16.11.2010
Brugg I	Hintermann Hedi	1917	08.12.2010
Glattbrugg	Müller Annelise	1916	26.02.2010
Arbon	Schwab Walter	1922	27.11.2010
Zollikofen	Widmer Frieda	1934	28.02.2010
	Niederhäuser Hans	1921	27.08.2010

Nous présentons aux familles et aux amis de nos défunts coopérateurs et coopératrices nos condoléances les plus sincères.

**Bilanz per 31. Dezember 2010**  
**Bilan au 31 décembre 2010**

Aktiven/ Actifs	2010/CHF	2009/CHF	Passiven/Passifs	2010/CHF	2009/CHF
Zahlungsmittel/Disponibilités			Vorauszahlungen von Mietern/ Paiements anticipés des locataires		
– Kasse/Caisse	3 926	3 830	– Mieterzahlungen/Paiements des loyers	947 501	815 132
– Postkonti/Comptes postaux	869 822	897 143	– Heizkostenvorschüsse/ Avances pour chauffage	1 689 691	2 386 535
– Bankkonti/Comptes en banque	3 112 520	3 320 627		2 637 192	3 201 667
	3 986 268	4 221 600			
Geldmarktanlagen/ Placements sur le marché monétaire	0	0			
			Andere Schulden, Trans. Passiven/ Autres dettes, passifs transitoires	1 726 270	1 558 090
Wertschriften/Titres	7 105 637	6 783 707	Kautionen/Cautions	194 803	210 855
			Darlehen/Prêts	3 207 000	3 522 000
Guthaben bei Mietern/ Créances envers les locataires			Bundesarlehen Gerlafingen/ Avances de la Confédération Gerlafingen	3 018 244	3 057 423
– Heizkosten/Frais de chauffage	1 359 618	2 244 057	Hypotheken/Hypothèques	97 083 000	97 163 000
– Mieten/Loyers	195 121	137 903	Reserven, Rücklagen und Fonds/ Réserves, provisions et fonds	24 149 297	22 908 052
	1 554 739	2 381 960		129 378 614	128 419 420
Andere Guthaben, Trans. Aktiven/ Autres créances, actifs transitoires	120 463	1 292 576	Eigene Mittel/Fonds propres		
Darlehen/Prêts	0	0	– Genossenschaftskapital/Capital social	4 372 400	4 757 600
Mobilien/Mobilier	46 780	67 129	– Gesetzliche Reserven/Réserve légale	531 000	521 000
Material/Matériel	85 151	96 428	– Überschussvortrag Vorjahr/ Report exercice précédent	663	863
Baukonto/compte constr. Zofingen	340 294	101 125	– Einnahmenüberschuss/Résultat net	252 486	254 800
Baukonto/compte constr. Schwamendingen	1 349 023	6 825		5 156 549	5 534 263
Liegenschaften/Immeubles	162 649 000	160 719 000			
. /. Abschreibungsbestand/ . /. Amortissements sur immeubles	–40 065 000	–38 515 000			
Buchwert der Liegenschaften/ Valeur comptable des immeubles	122 584 000	122 204 000			
				<u>137 172 355</u>	<u>137 155 350</u>
	<u>137 172 355</u>	<u>137 155 350</u>			

## Erfolgsrechnung 2010 Compte d'exploitation 2010

<b>Aufwand/Charges</b>	<i>2010/CHF</i>	<i>2009/CHF</i>
Schuldzinsen/Intérêts passifs	3 377 560	3 392 164
Liegenschaftsunterhalt netto/ Entretien immobilier compte net	3 636 805	3 463 836
Wasser, ARA, Energie, TV etc./ Eau, épuration, énergie, TV etc.	13 840	298 872
Steuern/Impôts	506 079	373 058
Versicherungen/Assurances	178 268	179 632
Verwaltung/Administration	1 375 194	1 410 185
Abschreibungen auf Immobilien/ Amortissements immobiliers	1 550 000	1 545 000
Kursverluste saldiert/Pertes de cours	75 981	0
Zuweisungen/Attributions	2 125 575	2 587 587
Einnahmenüberschuss/Résultat net	252 486	254 800
	<u>13 091 788</u>	<u>13 505 134</u>

<b>Ertrag/Recettes</b>	<i>2010/CHF</i>	<i>2009/CHF</i>
Mietzinse/Loyers	12 760 267	12 614 418
– Staatliche Mietzuschüsse/ Participations aux charges	0	0
– Entnahme Solidaritätsfonds Prélèvement sur le fonds de solidarité	100 000	100 000
	12 860 267	12 714 418
Mitgliederbeiträge/Cotisations membres	68 275	69 195
Ertrag aus Kapitalanlagen/ Revenu des placements de capitaux	163 246	142 012
Kursgewinne saldiert/Bénéfice de cours	0	579 509
	<u>13 091 788</u>	<u>13 505 134</u>

## Verteilung des Einnahmenüberschusses

	CHF
Überschuss-Vortrag aus Vorjahr	663
Einnahmenüberschuss	<u>252 486</u>
Zur Verfügung der Delegiertenversammlung	<u>253 149</u>
Die Verwaltung beantragt der Delegiertenversammlung, den Überschuss-Saldo wie folgt zu verwenden:	
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	10 000
Verzinsung des einbezahlten Genossenschaftskapitals zu 5 %	240 000
Überschuss-Vortrag auf neue Rechnung	<u>3 149</u>
Total	<u>253 149</u>

## Répartition du résultat net

	CHF
Report exercice précédent	663
Résultat net	<u>252 486</u>
A disposition de l'assemblée des délégués	<u>253 149</u>
L'administration propose à l'assemblée des délégués de répartir comme suit le solde excédentaire:	
Attribution au fonds de réserve légal	10 000
Intérêt de 5 % sur les parts sociales libérées	240 000
Excédent reporté à nouveau	<u>3 149</u>
Total	<u>253 149</u>

## Bericht der Geschäftsprüfungskommission an die Delegiertenversammlung der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft

In Ausübung des uns von der Delegiertenversammlung übertragenen statutarischen Mandates haben wir die Geschäftsführung des Jahres 2010 überprüft und festgestellt, dass

- die gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften eingehalten wurden,
- die Protokolle der Delegiertenversammlung und der Verwaltungsratssitzungen ordnungsgemäss geführt wurden und die entsprechenden Beschlüsse sinngemäss ausgeführt wurden.

Genf, Allschwil, Thalwil, 14. März 2011

Die Geschäftsprüfungskommission:  
*P. Lehmann, D. Barbey-Specht, P. Degen*

## Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Delegiertenversammlung der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft, Bern

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung/Seiten 42 bis 44) der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 zur Verwendung des Einnahmenüberschusses nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Gümligen-Bern, 11. März 2011

KPMG AG  
Markus Gasser  
*Zugelassener Revisionsexperte*  
Leitender Revisor

Martin Hirsiger  
*Zugelassener Revisionsexperte*

## Rapport de la commission de gestion à l'assemblée des délégués de Graphis, société coopérative de construction et d'habitation

En exécution du mandat statutaire qui nous a été confié par l'assemblée des délégués, nous avons contrôlé la gestion de l'administration 2010 et constaté que

- les instructions légales, statutaires et règlementaires ont été observées,
- les protocoles de l'assemblée des délégués et des séances du conseil d'administration ont été dressés conformément à l'ordre et que les décisions ont été exécutées conformément au sens.

Genève, Allschwil, Thalwil, le 14 mars 2011

La commission de gestion:  
*P. Lehmann, D. Barbey-Specht, P. Degen*

## Rapport de l'organe de révision sur le contrôle res- treint à l'assemblée des délégués de Graphis, société coopérative de construction et d'habitation, Berne

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan et compte d'exploitation/pages 42 à 44) de Graphis, société coopérative de construction et d'habitation pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2010. La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à l'administration alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant la répartition du résultat net ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Gümligen-Berne, le 11 mars 2011

KPMG SA  
Markus Gasser  
*Expert-réviseur agréé*  
Réviseur responsable

Martin Hirsiger  
*Expert-réviseur agréé*

## Erläuterungen zur Jahresrechnung 2010

(in Klammern: Vorjahresbeträge)

### Aktiven

**Zahlungsmittel** CHF 3 986 268 (CHF 4 221 600)

Die flüssigen Mittel dienen jeweils im neuen Jahr der sofortigen Zahlung vorliegender Rechnungen. Siehe auch unter den Passiven «andere Schulden».

**Geldmarktanlagen** CHF 0 (CHF 0)

**Wertschriften** CHF 7 105 637 (CHF 6 783 707)

	2010/CHF	%	2009/CHF	%
Obligationen/Anleihen	3 324 840	46.79	3 335 913	49.18
Aktien und andere Beteiligungspapiere	3 780 797	53.21	3 447 794	50.82
	<u>7 105 637</u>	<u>100.00</u>	<u>6 783 707</u>	<u>100.00</u>

**Guthaben bei Mietern** CHF 1 554 739 (CHF 2 381 960)

Das Guthaben bei Mietern setzt sich wie folgt zusammen:

	2010/CHF	2009/CHF
Heizkosten	1 359 618	2 244 057
Mieten	195 121	137 903
	<u>1 554 739</u>	<u>2 381 960</u>

Den Positionen «Heizkosten» stehen die Heizbetriebs-Vorschüsse gegenüber; siehe auch Passiven: «Vorauszahlungen von Mietern».

### Andere Guthaben,

**Transitorische Aktiven** CHF 120 463 (CHF 1 292 576)

Verrechnungssteuer-Guthaben	22 115
Marchzinsen auf Obligationen	39 529
Diverse	58 819
(div. Abgrenzungen, z.B. Ausgleichskassen, PVS)	
	<u>120 463</u>

## Explications concernant les comptes de 2010

(entre parenthèses: montants de l'année précédente)

### Actifs

**Disponibilités** CHF 3 986 268 (CHF 4 221 600)

Les liquidités sont utilisées pour le paiement des factures reçues au début de la nouvelle année. Voir aussi au passif: «autres dettes».

**Placements sur le marché monétaire** CHF 0 (CHF 0)

**Titres** CHF 7 105 637 (CHF 6 783 707)

	2010/CHF	%	2009/CHF	%
Obligation/Emprunts	3 324 840	46.79	3 335 913	49.18
Actions et autres titres de participation	3 780 797	53.21	3 447 794	50.82
	<u>7 105 637</u>	<u>100.00</u>	<u>6 783 707</u>	<u>100.00</u>

**Créances envers les locataires** CHF 1 554 739 (CHF 2 381 960)

Les créances envers les locataires se décomposent comme suit:

	2010/CHF	2009/CHF
Frais de chauffage	1 359 618	2 244 057
Loyers	195 121	137 903
	<u>1 554 739</u>	<u>2 381 960</u>

Le poste «frais de chauffage» correspond aux avances pour chauffage voir aussi au passif: «paiements anticipés des locataires».

### Autres créances,

**actifs transitoires** CHF 120 463 (CHF 1 292 576)

Avoir impôt anticipé	22 115
Intérêts courus sur obligations et sur dépôts à terme	39 529
Divers	58 819
(div. régularisations, p. ex. caisse comp., fond. personnel)	
	<u>120 463</u>

**Mobilien** CHF 46 780 (CHF 67 129)

Der Bestand an Mobilien hat sich im erforderlichen Umfang verändert und wurde soweit steuerlich zulässig abgeschrieben.

**Material** CHF 85 151 (CHF 96 428)

Eine minimale Lager- und Reservehaltung von Ersatzteilen und Verbrauchsmaterial ist von Vorteil. Nur so kann eine rasche Erledigung von Reparaturaufträgen durch unser Betriebspersonal erfolgen.

**Baukonti** CHF 1 689 317 (CHF 107 950)

Es handelt sich um angefangene Arbeiten für Neubauten in den Siedlungen:

	2010/CHF	2009/CHF
Zofingen I	340 294	101 125
Schwamendingen	1 349 023	6 825
	<u>1 689 317</u>	<u>107 950</u>

**Liegenschaften** CHF 122 584 000 (CHF 122 204 000)

	2010/CHF	2009/CHF
Buchwert der Liegenschaften	162 649 000	160 719 000
Wertberichtigung auf Immobilien	-40 065 000	-38 515 000
	<u>122 584 000</u>	<u>122 204 000</u>

Folgende Siedlungen haben eine Wertänderung zu verzeichnen:

Siedlung	Vorgänge	CHF
Bern	Sanierung der Garagendecken	193 000
Bützberg	Fassaden-Sanierung	75 000
Bützberg	Sanierung der Aussenanlagen	25 000
Bützberg	Vordächer Hauseingänge	34 000
Fribourg	Ersatz der Fenster (2. Etappe)	28 000
Fribourg	Ersatz der Sonnenstoren	12 000
Genf I	Sanierung Grand-Pré 2-8	541 000
Genf II	Sanierung Grand-Pré 10-20	13 000
Genf VIII	Sanierung Vidollet 5-7	745 000
Gerlafingen	energetische Sanierung	41 000
Lotzwil	Sanierung diverser Küchen	51 000
Schwarzenburg	Balkon-Sanierungen	54 000
Schwarzenburg	Spielplatz/Aussentreppe	24 000
Thalwil	neue Keller- und Heizungstüren	32 000
Zofingen II	neuer Spielplatz	16 000
Zollikofen	Einbau Wasser- und Wärmezähler	40 000
Zollikofen	Windschutzverglasungen	6 000
		<u>1 930 000</u>
Bruttowert Liegenschaften am 31.12.2009		<u>160 719 000</u>
Bruttowert Liegenschaften am 31.12.2010		<u>162 649 000</u>

**Mobilier** CHF 46 780 (CHF 67 129)

Le mobilier a changé dans les limites habituelles et a été amorti conformément aux normes fiscales.

**Matériel** CHF 85 151 (CHF 96 428)

Il est avantageux pour nous de disposer d'un dépôt minimal de pièces de rechange et d'appareils d'usage courant. C'est à cette condition que notre personnel est à même d'effectuer rapidement des réparations.

**Comptes construction** CHF 1 689 317 (CHF 107 950)

Il s'agit de travaux commencés pour les nouveaux bâtiments dans nos colonies à:

	2010/CHF	2009/CHF
Zofingue I	340 294	101 125
Schwamendingen	1 349 023	6 825
	<u>1 689 317</u>	<u>107 950</u>

**Immeubles** CHF 122 584 000 (CHF 122 204 000)

	2010/CHF	2009/CHF
Valeur comptable des immeubles	162 649 000	160 719 000
Amortissements sur les immeubles	-40 065 000	-38 515 000
	<u>122 584 000</u>	<u>122 204 000</u>

Les colonies suivantes ont enregistré une modification de valeur:

Colonie	Objets	CHF
Berne	Assainissement des plafonds de garages	193 000
Bützberg	Assainissement des façades	75 000
Bützberg	Assainissement des places extérieures	25 000
Bützberg	Avant-toits d'entrées	34 000
Fribourg	Remplacement des fenêtres (2e étape)	28 000
Fribourg	Remplacement des tentes solaires	12 000
Genève I	Assainissement Grand-Pré 2-8	541 000
Genève II	Assainissement Grand-Pré 10-20	13 000
Genève VIII	Assainissement Vidollet 5-7	745 000
Gerlafingen	Assainissement énergétique	41 000
Lotzwil	Assainissement de diverses cuisines	51 000
Schwarzenburg	Assainissement des balcons	54 000
Schwarzenburg	Place de jeux/escalier extérieur	24 000
Thalwil	Nouvelles portes de cave et de chauffage	32 000
Zofingue II	Nouvelle place de jeux	16 000
Zollikofen	Nouveaux compteurs d'eau et chauffage	40 000
Zollikofen	Montage d'abris à vent	6 000
		<u>1 930 000</u>
Valeur brute des immeubles au 31.12.2009		<u>160 719 000</u>
Valeur brute des immeubles au 31.12.2010		<u>162 649 000</u>

## Passiven

<b>Vorauszahlungen von Mietern</b>	<b>CHF 2 637 192</b>	(CHF 3 201 667)
	<i>2010/CHF</i>	<i>2009/CHF</i>
Mieterzahlungen	947 501	815 132
Heizkosten-Vorschüsse	1 689 691	2 386 535
	<hr/>	<hr/>
	<b>2 637 192</b>	<b>3 201 667</b>

Ein grosser Teil unserer Mieter hat Ende Jahr die Miete für den Monat Januar des neuen Jahres bereits bezahlt. Den Heizbetrieb-Vorschüssen stehen die Heizkosten gegenüber; siehe auch Aktiven: «Guthaben bei Mietern».

<b>Andere Schulden, transitorische Passiven</b>	<b>CHF 1 726 270</b>	(CHF 1 558 090)
---	----------------------	-----------------

CHF

Unternehmer- und Lieferantenrechnungen sowie übrige, später oder noch nicht fakturierte Rechnungen	1 076 662
Abgrenzung Hypothekarzinsen	0
Abgrenzung Marchzinse auf Obligationen	53 107
Div. Kred./Abgrenzungen/Rückstellungen (z.B. Rev.)	596 501
	<hr/>
	<b>1 726 270</b>

Für die erst gegen Ende Jahr ausgeführten Arbeiten fehlte per Jahresende ein Teil der Rechnungen. Andere Rechnungen, wie z.B. für Steuern und anderes, lagen vor, sind jedoch erst im neuen Jahr zur Zahlung fällig.

<b>Kautionen</b>	<b>CHF 194 803</b>	(CHF 210 855)
------------------	--------------------	---------------

Nicht-Genossenschafter – vor allem in den neuen Siedlungen – und Mieter von Studios haben Kautionen zur Sicherstellung unserer Forderungen geleistet. Sollten sich die Mieter zu einem Beitritt in die Genossenschaft entschliessen, könnten die Kautionen in Anteilscheine umgewandelt werden.

## Passif

<b>Paiements anticipés de locataires</b>	<b>CHF 2 637 192</b>	(CHF 3 201 667)
	<i>2010/CHF</i>	<i>2009/CHF</i>
Loyers payés d'avance	947 501	815 132
Avances pour frais de chauffage	1 689 691	2 386 535
	<hr/>	<hr/>
	<b>2 637 192</b>	<b>3 201 667</b>

Une grande partie de nos locataires ont payé, en fin d'année déjà, le loyer pour le mois de janvier de la nouvelle année. En contrepartie des avances de chauffage, nous trouvons les frais de chauffage; voir aussi à l'actif: «créances envers les locataires».

<b>Autres dettes, passifs transitoires</b>	<b>CHF 1 726 270</b>	(CHF 1 558 090)
--	----------------------	-----------------

CHF

Factures d'entrepreneurs et fournisseurs, et factures à venir ou en attente	1 076 662
Régularisation pour intérêts hypothécaires	0
Régularisation pour intérêts courus sur obligations	53 107
Div. créd./régularisations/provisions	596 501
	<hr/>
	<b>1 726 270</b>

Pour les travaux effectués vers la fin de l'année, il manquait une partie des factures. Quant aux factures ayant trait à d'autres postes, notamment aux impôts, elles étaient en notre possession mais n'arrivent à échéance que l'année suivante.

<b>Dépôts de garantie</b>	<b>CHF 194 803</b>	(CHF 210 855)
---------------------------	--------------------	---------------

Les non-associés – surtout dans les nouvelles colonies – et les locataires de studios ont payé des cautions en garantie de nos créances. Au cas où les locataires se décidaient à faire partie de notre coopérative les cautions pourraient être converties en parts sociales.

**Kassa-Obligationen-Anleihe** CHF 3 207 000 (CHF 3 522 000)

Zeichner: Genossenschafter und Personal

Aufgliederung nach Zinssätzen und Bestandesveränderungen:

Zinssatz	Bestand am 31.12.2010	Bestand am 31.12.2009	Veränderung CHF
1.25 %	79 000	53 000	26 000
1.50 %	159 000	102 000	57 000
1.75 %	36 000	36 000	0
2.00 %	134 000	204 000	-70 000
2.25 %	136 000	299 000	-163 000
2.50 %	442 000	420 000	22 000
2.70 %	80 000	0	80 000
2.75 %	340 000	383 000	-43 000
2.90 %	278 000	0	278 000
3.00 %	538 000	538 000	0
3.25 %	71 000	121 000	-50 000
3.50 %	347 000	481 000	-134 000
3.75 %	180 000	180 000	0
4.00 %	387 000	700 000	-313 000
4.25 %	0	0	0
4.50 %	0	5 000	-5 000
	<u>3 207 000</u>	<u>3 522 000</u>	<u>-315 000</u>

Die Konversionen oder Rückzahlungen erfolgen in den Jahren:

Fälligkeitsjahr	CHF
Vorjahre, da bereits verfallen	12 000
2011	749 000
2012	662 000
2013	327 000
2014	163 000
2015	404 000
2016	522 000
2017	95 000
2018	273 000
	<u>3 207 000</u>

**Prêts** CHF 3 207 000 (CHF 3 522 000)

(Obligations de caisse souscrites par des associés et par le personnel)

Classement en fonction des taux d'intérêts et différence d'effectif:

Taux d'intérêt	Etat au 31.12.2010	Etat au 31.12.2009	Différence CHF
1.25 %	79 000	53 000	26 000
1.50 %	159 000	102 000	57 000
1.75 %	36 000	36 000	0
2.00 %	134 000	204 000	-70 000
2.25 %	136 000	299 000	-163 000
2.50 %	442 000	420 000	22 000
2.70 %	80 000	0	80 000
2.75 %	340 000	383 000	-43 000
2.90 %	278 000	0	278 000
3.00 %	538 000	538 000	0
3.25 %	71 000	121 000	-50 000
3.50 %	347 000	481 000	-134 000
3.75 %	180 000	180 000	0
4.00 %	387 000	700 000	-313 000
4.25 %	0	0	0
4.50 %	0	5 000	-5 000
	<u>3 207 000</u>	<u>3 522 000</u>	<u>-315 000</u>

La conversion ou le remboursement aura lieu au cours des années:

Année d'échéance	CHF
années précédentes, car déjà échues	12 000
2011	749 000
2012	662 000
2013	327 000
2014	163 000
2015	404 000
2016	522 000
2017	95 000
2018	273 000
	<u>3 207 000</u>

**Bundeschüsse****CHF 3 018 244** (CHF 3 057 423)

Vom Bund werden Schüsse zur Verbilligung der Anfangsmieten unserer Neubausiedlung Gerlafingen gewährt. Der Mietzins ist behördlich festgelegt. Alle zwei Jahre erfolgt eine Anpassung um ca. 6 %. Entsprechend nehmen die Schussleistungen ab. Das während der 15 Jahre dauernden Schussphase aufgelaufene Darlehen muss danach inkl. Zins zurückbezahlt werden. Die dafür erforderlichen Mehreinnahmen sind wiederum durch die alle zwei Jahre behördlich festgelegten Mietzinsanpassungen gewährleistet. Sämtliche Bedingungen dieser Mietzins-Grundverbilligung des Bundes sind im WEG (Wohn- und Eigentumsförderungs-Gesetz) geregelt.

**Hypotheken****CHF 97 083 000** (CHF 97 163 000)

Veränderungen im 2010:	CHF
Bestand am 31.12.2009	97 163 000
Amortisationen	
– Personalvorsorgestiftung der Graphis	–80 000
Neuaufnahmen	
– keine	0
Bestand am 31.12.2010	<u>97 083 000</u>

**Avances de la Confédération****CHF 3 018 244** (CHF 3 057 423)

La Confédération accorde des avances destinées à abaisser les loyers initiaux de nos nouveaux immeubles à Gerlafingen. Les loyers sont fixés administrativement. Les charges augmentent tous les deux ans de 6 %, diminuant d'autant le montant avancé. Au bout d'une période de quinze ans, vient la phase du remboursement proprement dit de l'aide, intérêts compris. Le surplus de recettes nécessaire à cet effet est assuré par les augmentations de loyer bisannuelles, fixées administrativement. Toutes les conditions relatives à cet abaissement de base offert par la Confédération figurent dans la Loi fédérale encourageant la construction et l'accès à la propriété de logements (LCAP).

**Hypothèques****CHF 97 083 000** (CHF 97 163 000)

Modifications en 2010:	CHF
Etat au 31.12.2009	97 163 000
Amortissements	
– Fond de prévoyance Graphis	–80 000
Nouveaux prêts	
– aucun	0
Etat au 31.12.2010	<u>97 083 000</u>

**Reserven, Rücklagen und Fonds CHF 24 149 297 (CHF 22 908 052)**

2010/CHF 2009/CHF

Rückstellungen für Reparaturen:

– Fonds für Reparaturen	5 250 000	5 250 000
– Rückstellungen für Waschmaschinen	100 000	100 000
– Rückstellungen für Küchen- u. Bäderson.	2 000 000	2 000 000
	<u>7 350 000</u>	<u>7 350 000</u>

Übrige Fonds und Rücklagen:

– Erneuerungs- und Spezialfonds	15 255 000	14 030 000
– Rücklagen für AS-Verzinsung	84 297	68 052
– Solidaritätsfonds	1 100 000	1 100 000
– Sozial- und Altersbeihilfefonds	200 000	200 000
– Todesfallfonds	160 000	160 000
	<u>16 799 297</u>	<u>15 558 052</u>

Total Rückstellungen für Reparaturen,  
übrige Fonds und Rücklagen

24 149 297 22 908 052

**Réserves, provisions et fonds CHF 24 149 297 (CHF 22 908 052)**

2010/CHF 2009/CHF

Provisions pour réparations:

– Fonds pour réparations	5 250 000	5 250 000
– Provisions pour machines à laver	100 000	100 000
– Prov. pour renouvel. cuisines/salles de bain	2 000 000	2 000 000
	<u>7 350 000</u>	<u>7 350 000</u>

Autres fonds et provisions:

– Fonds spécial et de renouvellement	15 255 000	14 030 000
– Provisions pour intérêts sur parts sociales	84 297	68 052
– Fonds de solidarité	1 100 000	1 100 000
– Fonds social et fonds d'aide à la vieillesse	200 000	200 000
– Fonds pour cas de décès	160 000	160 000
	<u>16 799 297</u>	<u>15 558 052</u>

Total provisions pour réparations,  
autres fonds et provisions

24 149 297 22 908 052

### Entwicklung des Solidaritätsfonds

(enthalten in der Bilanzposition «Reserven»)

	CHF
Stand des Solidaritätsfonds am 31.12.2009	1 100 000
Einlage der Mitgliederbeiträge 2010	68 275
Spenden, Legate	0
Zuweisung	37 725
	<hr/>
	1 206 000
Entnahme für neue Siedlungen	-100 000
Entnahme für den Fonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen	-6 000
	<hr/>
Stand des Solidaritätsfonds am 31.12.2010	<u>1 100 000</u>

### Eigene Mittel

**CHF 5 156 549** (CHF 5 534 263)

	<i>Anteil 2010 %</i>	<i>Anteil 2010 CHF</i>	<i>Anteil 2009 %</i>	<i>Anteil 2009 CHF</i>
Mieteranteile	82	3 570 200	81	3 834 400
Nichtmieteranteile	18	802 200	19	923 200
	<hr/>		<hr/>	
	100	4 372 400	100	4 757 600
Gesetzliche Reserve		531 000		521 000
Überschussvortrag aus Vorjahr		663		863
Einnahmenüberschuss		252 486		254 800
	<hr/>		<hr/>	
		<u>5 156 549</u>		<u>5 534 263</u>

### Evolution du Fonds de solidarité

(figure au bilan sous la rubrique «Réserves»)

	CHF
Etat du fonds de solidarité au 31.12.2009	1 100 000
Apport des cotisations 2010	68 275
Dons, légats	0
Attribution	37 725
	<hr/>
	1 206 000
Prélèvement pour nouvelles colonies	-100 000
Prélèvement pour le fonds de l'Union Suisse pour l'amélioration du logement	-6 000
	<hr/>
Etat du fonds de solidarité au 31.12.2010	<u>1 100 000</u>

### Fonds propres

**CHF 5 156 549** (CHF 5 534 263)

	<i>Part 2010 %</i>	<i>Part 2010 CHF</i>	<i>Part 2009 %</i>	<i>Part 2009 CHF</i>
Part associés locataires	82	3 570 200	81	3 834 400
Part associés non-locat.	18	802 200	19	923 200
	<hr/>		<hr/>	
	100	4 372 400	100	4 757 600
Réserve légale		531 000		521 000
Excédent reporté de l'exercice antérieur		663		863
Résultat net		252 486		254 800
	<hr/>		<hr/>	
		<u>5 156 549</u>		<u>5 534 263</u>

## Aufwand

**Schuldzinsen** CHF 3 377 560 (CHF 3 392 164)

Die leicht gefallen Zinssätze haben zu einer Minderung dieser Aufwandposition geführt.

**Liegenschaftsunterhalt** CHF 3 636 805 (CHF 3 463 836)

	2010/CHF	2009/CHF
Liegenschaftsunterhalt	4 166 827	4 057 912
. /. verrechnete Reparaturen	-143 302	-209 335
. /. verrechnete Heiz-/Hauswartung	-386 720	-384 741
	<hr/>	<hr/>
	3 636 805	3 463 836

In der Position Liegenschaftsunterhalt sind die Löhne unserer eigenen haupt- und nebenamtlichen Betriebsangestellten enthalten, soweit die erbrachten Leistungen nicht nebenkostenfähig sind. Nebenkostenfähige Arbeiten (Reinigung, Rasenmähen, Sträucher schneiden, Schneeräumung usw.) sind in die Nebenkostenabrechnung eingeflossen.

**Wasser, ARA, Energie, TV etc.** CHF 13 840 (CHF 298 872)

Durch die nun bei allen Siedlungen der Graphis eingeführten Nebenkostenabrechnungen hat sich dieser Betrag stark reduziert und beinhaltet nur noch Kosten, welche nicht weiterverrechnet werden (Einstellhallen usw.).

## Charges

**Intérêts passifs** CHF 3 377 560 (CHF 3 392 164)

La légère baisse des taux hypothécaires ont conduit à une diminution des charges d'intérêts hypothécaires.

**Entretien d'immeubles** CHF 3 636 805 (CHF 3 463 836)

	2010/CHF	2009/CHF
Entretien d'immeubles	4 166 827	4 057 912
. /. Réparations facturées	-143 302	-209 335
. /. Entretien de chauffage facturé	-386 720	-384 741
	<hr/>	<hr/>
	3 636 805	3 463 836

Le poste Entretien immobilier comprend les salaires de nos employés d'exploitation permanents et occupés à titre accessoire, pour autant que les prestations fournies ne soient pas imputables aux frais accessoires. Les travaux imputables aux frais accessoires, nettoyage, tonte du gazon, taille des haies, déblayage de la neige, etc., ont été pris en compte dans le décompte des frais accessoires.

**Eau, épuration, électricité, TV etc.** CHF 13 840 (CHF 298 872)

Le montant correspondant a fortement diminué suite à l'introduction du décompte des frais accessoires dans tous les groupes d'habitation ; il n'inclut plus que des coûts ne pouvant pas être répercutés comme, par exemple, dans le cas des garages souterrains.

**Steuern** CHF 506 079 (CHF 373 058)

Rückerstattungen bzw. Nachforderungen infolge definitiver Veranlagungen früherer Jahre führen immer wieder zu Schwankungen dieser Aufwandposition.

**Versicherungen** CHF 178 268 (CHF 179 632)

Die Gebäudeversicherungssummen werden von Jahr zu Jahr dem Baukostenindex angepasst.

**Verwaltung** CHF 1 375 194 (CHF 1 410 185)

	2010/CHF	2009/CHF
Geschäftsstellen und Siedlungen	1 281 978	1 377 410
Jahresbericht, Delegiertenversammlung, Sitzungen etc.	142 779	131 960
Vergabungen	1 285	2 254
./ . verrechnete Verwaltungskosten	-50 848	-101 439
	<u>1 375 194</u>	<u>1 410 185</u>

Die Verwaltungskosten bewegen sich im Rahmen des Budgets.

**Impôts** CHF 506 079 (CHF 373 058)

Rétributions et demandes en sus suite à l'établissement de l'assiette de l'impôt conduisent à une inconstance de cette position.

**Assurances** CHF 178 268 (CHF 179 632)

Les montants d'assurances de bâtiments sont régulièrement indexés sur l'indice des frais de construction.

**Administration** CHF 1 375 194 (CHF 1 410 185)

	2010/CHF	2009/CHF
Bureaux et colonies	1 281 978	1 377 410
Rapport annuel, assemblée des délégués, séances etc.	142 779	131 960
Dons à div. institutions	1 285	2 254
./ . Frais d'administration facturés	-50 848	-101 439
	<u>1 375 194</u>	<u>1 410 185</u>

Les frais d'administration se situent dans les limites budgétaires.

**Abschreibungen auf Immobilien** CHF 1 550 000 (CHF 1 545 000)

Der durchschnittliche Abschreibungssatz beträgt 1,25 % (1,25 %) auf dem Buchwert abzüglich bisheriger Abschreibungen.

**Kursverluste** CHF 75 981 (CHF 0)

**Zuweisungen** CHF 2 125 575 (CHF 2 587 787)

	2010/CHF	2009/CHF
Fonds für Reparaturen	700 000	500 000
Solidaritätsfonds	106 000	106 000
Fonds für Küchen- und Bäderrisierungen	0	0
Rücklagen für Waschmaschinen	20 000	30 000
Erneuerungs- und Spezialfonds	1 260 000	1 920 000
Zuweisung für Personalvorsorge	27 565	16 677
Sozial- und Altersbeihilfefonds	360	360
Todesfallfonds	11 650	14 550
	<u>2 125 575</u>	<u>2 587 587</u>

**Einnahmenüberschuss** CHF 252 486 (CHF 254 800)

	2010/CHF	2009/CHF
Nach Abschreibungen und Zuweisungen verbleibt ein Überschuss von	252 486	254 800
Vortrag aus Vorjahr	663	863
	<u>253 149</u>	<u>255 663</u>

Der schliesslich resultierende Einnahmenüberschuss dient der Verzinsung des Anteilscheinkapitals und der Zuweisung an die gesetzlichen Reserven.

**Amortissements immobiliers** CHF 1 550 000 (CHF 1 545 000)

Le taux d'amortissement moyen se monte à 1,25 % (1,25 %) de la valeur comptable après déduction des amortissements précédents.

**Pertes de cours** CHF 75 981 (CHF 0)

**Attributions** CHF 2 125 575 (CHF 2 587 787)

	2010/CHF	2009/CHF
Fonds pour réparations	700 000	500 000
Fonds de solidarité	106 000	106 000
Fonds pour rénovations cuisines et bains	0	0
Provisions pour machines à laver	20 000	30 000
Fonds de renouvellement et fonds spécial	1 260 000	1 920 000
Attribution à la prévoyance du personnel	27 565	16 677
Fonds social et fonds d'aide à la vieillesse	360	360
Fonds pour cas de décès	11 650	14 550
	<u>2 125 575</u>	<u>2 587 587</u>

**Résultat net** CHF 252 486 (CHF 254 800)

	2010/CHF	2009/CHF
Excédent restant après amortissements et attributions	252 486	254 800
Report de l'année précédente	663	863
	<u>253 149</u>	<u>255 663</u>

L'excédent de recettes final sert à payer l'intérêt sur le capital constitué par les parts sociales et à alimenter les réserves légales.

**Ertrag**

<b>Mietzinsertrag</b>	<b>CHF 12 860 267</b>	(CHF 12 714 418)
	<i>2010/CHF</i>	<i>2009/ CHF</i>
Mietzinse	12 760 267	12 614 418
Staatliche Mietzuschüsse	0	0
Solidaritätsfonds	100 000	100 000
	<hr/>	<hr/>
	<b>12 860 267</b>	<b>12 714 418</b>

Die Mietzinseinnahmen bewegen sich im Rahmen des Budgets.  
(unter Berücksichtigung der neuen Heiz- und Nebenkostenabrechnung)

<b>Mitgliederbeiträge</b>	<b>CHF 68 275</b>	(CHF 69 195)
---------------------------	-------------------	--------------

Gemäss den Statuten werden die Mitgliederbeiträge dem Solidaritätsfonds zu-geführt.

<b>Kapitalertrag</b>	<b>CHF 163 246</b>	(CHF 142 012)
<b>Kursgewinne</b>	<b>CHF 0</b>	(CHF 579 509)
	<i>2010/CHF</i>	<i>2009/ CHF</i>
Kapitalertrag (Zinsen und Dividenden)	163 246	142 012
Kursgewinne/-verluste saldiert	0	579 509
	<hr/>	<hr/>
Total Wertschriftenertrag	<b>163 246</b>	<b>721 521</b>

**Recettes**

<b>Recettes des loyers</b>	<b>CHF 12 860 267</b>	(CHF 12 714 418)
	<i>2010/CHF</i>	<i>2009/ CHF</i>
Loyers	12 760 267	12 614 418
Participation aux charges	0	0
Fonds de solidarité	100 000	100 000
	<hr/>	<hr/>
	<b>12 860 267</b>	<b>12 714 418</b>

Les recettes des loyers se situent dans les limites budgétaires.  
(tenant compte du nouveau décompte des frais accessoires et de chauffage)

<b>Cotisations</b>	<b>CHF 68 275</b>	(CHF 69 195)
--------------------	-------------------	--------------

En conformité avec les statuts, les cotisations alimentent le fonds de solida-rité.

<b>Revenu des capitaux</b>	<b>CHF 163 246</b>	(CHF 142 012)
<b>Bénéfice de cours</b>	<b>CHF 0</b>	(CHF 579 509)
	<i>2010/CHF</i>	<i>2009/ CHF</i>
Revenu des capitaux (intérêts et dividendes)	163 246	142 012
Soldes bénéfiques et pertes de cours	0	579 509
	<hr/>	<hr/>
Total des recettes des placements sur le marché monétaire	<b>163 246</b>	<b>721 521</b>

## Statistik/Statistique

### Mitgliederbestand/Membres

per	Mieter Locataires	Nichtmieter und Unternehmer Non locataires und entrepreneurs	Total Total
Per 1. Januar 2010	1152	96	1248
Abgänge/Départs	144	7	151
Zwischentotal	1008	89	1097
Zugänge/Arrivées	65	0	65
Per 31. Dez. 2010	1073	89	1162

### Anzahl Kündigungen 2010 je Wohnungstyp pro Siedlung Nombre des congés 2010 par appartements et colonie

	Studio 1/1½-Zi.	2/2½-Zi.	3/3½-Zi.	4/4½-Zi.	5/5½-Zi.
<b>Bestand (1248=100%)</b>	<b>70</b>	<b>351</b>	<b>465</b>	<b>273</b>	<b>89</b>
<i>Siedlung</i>	<i>Total</i>				
Colonie					
Genève I			4	5	
Genève II				3	2
Genève IV	3	1	5		
Genève VIII					2
Bern		12	1	3	
Lotzwil			1	3	3
Schwarzenburg			2	2	1
Bützberg		1		2	2
Zollikofen		8	1		
Freiburg	4		6		
Allschwil		1	2	2	
Gerlafingen		2	1	3	
Brugg I			2	3	
Brugg II					2
Rohr			6		
Zofingen I			13	7	
Zofingen II		2	3	1	
Schwamendingen		1	18	13	
Glattbrugg		1	6		
Uetikon					
Thalwil		2			
Arbon I					
Arbon II					
Arbon III			1	1	
Arbon IV			2	1	
Chur	1				
<b>Total (2009=171)</b>	<b>174</b>	<b>8</b>	<b>31</b>	<b>74</b>	<b>49</b>
In % gegenüber Bestand pro Wohnungstyp	13,94	11,43	8,83	15,91	17,95
					13,48

### Wohnungstypen in den einzelnen Siedlungen / Types de logements dans les diverses colonies

Siedlung	Kt.	Läden	Büro	Bastelräume	Werkstatt	Studio	1 2/2L 2 pièces	1 2/2L 3 pièces, Labo.	3/3L 4 pièces, Labo.	3/3L 4 pièces, Labo.	4/4L 5 pièces, Labo.	4½ 5 pièces	5 6 pièces	5½ 6 pièces	Total Wohnungen	Garagen	Einstellplätze	Abstellplätze	Mopedplätze
Colonie		Magasin	Bureau	Salles polyval.	Ateliers, entrepôts										Total logements	Garages	Pl. parage couvertes	Pl. parage	Pl. parage deux-roues
Genève I	GE	2	5		4		61		59						120	20	60	64	
Genève II	GE								44	L 2					90			62	
Genève III/IV	GE				3	32	L 48		16						160	36	51	38	
Genève VIII	GE	5							16						32				
Fribourg	FR				2	10	1				1				49			18	
Bern	BE		1	3	4		33		15	30	12				123	24	43	11	10
Bützberg	BE						3		7			21			49		57	27	
Lotzwil	BE		1	10	1				6			16			34		34	15	
Sch'burg	BE			10			2					12			30		25	7	
Zollikofen	BE						21		4	4		8			41		56		
Gerlafingen	SO			9			9				15				33		30	7	
Allschwil	BL			2			12		12	18					48	10		6	
Brugg I	AG			1			2			6					24	21		1	
Brugg II	AG												28		28		34	16	
Rohr	AG			6											30			22	
Zofingen I	AG				1	4	7		6	10					26			15	
Zofingen II	AG				1				8	11	4				36	8		6	
Glattbrugg	ZH			1					6	24	6				48	20		2	9
Sch'dingen	ZH		2		8		3		44	3	22	7			80	8	56	3	
Thalwil	ZH		1		2		23		17	6	2				66	13	30	5	10
Uetikon	ZH								6	12					18			11	14
Arbon I	TG								3	6					9			6	
Arbon II	TG									8					8			2	
Arbon III	TG								6	6	4				18	6			
Arbon IV	TG									8	4				24	8	48	12	
Chur	GR									8	6				24			16	
<b>Total</b>		<b>7</b>	<b>10</b>	<b>42</b>	<b>26</b>	<b>46</b>	<b>24</b>	<b>235</b>	<b>116</b>	<b>254</b>	<b>211</b>	<b>157</b>	<b>116</b>	<b>33</b>	<b>1248</b>	<b>174</b>	<b>524</b>	<b>372</b>	<b>43</b>

Siedlung Colonie	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2011 Valeur assurée des bâtiements au 1.1.2011	Parzellen-Fläche m <sup>2</sup> surface des parcelles m <sup>2</sup>	Total				
Allschwil	1952	Heuwinkelstrasse 13/15 Heuwinkelstrasse 17/19 Eschenstrasse 6/8 Garagen	2 556 490	4 551	4 551				
			3 183 092						
			3 183 092						
			202 472						
			<b>Total</b>	<b>9 125 146</b>	<b>4 551</b>				
Arbon	1948 1948 1950 1950 1959/1967* 1973	Landquartstrasse 54 Brühlstrasse 31 Berglistrasse 43 Berglistrasse 43 Rehweg 5 Rehweg 7 Rehweg 9 Einstellhalle/ Garage souterrain	1 729 000	1 293	6 811				
			1 432 000	698					
			1 618 000	1 761					
			1 637 000						
			1 871 000	3 059					
			1 896 000						
			1 215 000						
			<b>Total</b>	<b>11 398 000</b>					
			Bern	1951		Ob. Aareggweg 17 Ob. Aareggweg 19 Ob. Aareggweg 21 Ob. Aareggweg 23 Ob. Aareggweg 25 Ob. Aareggweg 27 Ob. Aareggweg 29 Ob. Aareggweg 31 Ob. Aareggweg 33 Thormannmättelweg 1 Thormannmättelweg 3 Thormannmättelweg 5 Thormannmättelweg 7 Thormannmättelweg 7 Tiefenaustrasse 101 Tiefenaustrasse 103 Tiefenaustrasse 105 Tiefenaustrasse 107 Tiefenaustrasse 109 Einstellhalle/ Garage sout.	1 522 600	13 892	13 892
							1 409 900		
							1 353 500		
							1 015 100		
							1 409 900		
							1 015 100		
1 015 100									
1 409 900									
1 015 100									
1 522 600									
1 804 600									
1 804 600									
1 804 600									
1 838 500									
1 917 500									
<b>Total</b>	<b>27 103 300</b>		<b>13 892</b>	<b>13 892</b>					

Siedlung Colonie	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2011 Valeur assurée des bâtiements au 1.1.2011	Parzellen-Fläche m <sup>2</sup> surface des parcelles m <sup>2</sup>	Total
Brugg I	1949 1967	Zurzacherstrasse 52a/b Zurzacherstrasse 54a/b Garagen	2 604 956	4 012	4 012
			2 717 266		
			627 061		
Brugg II	1972	Dahlienstrasse 7a/b + Einstellhalle/ Garage souterrain	7 711 919	3 499	3 499
			<b>Total</b>	<b>13 661 202</b>	<b>7 511</b>
Bützberg	1992 1991 1991 1990/1994* 1989 1989 1989	Südstrasse 2 Südstrasse 4 Südstrasse 6 Südstrasse 8 Südstrasse 10 Südstrasse 12 Einstellhalle/ Garage sout.	2 086 600	7 739	7 739
			2 481 400		
			1 951 300		
			2 481 400		
			2 481 400		
			1 951 300		
2 255 900					
<b>Total</b>	<b>15 689 300</b>		<b>2 454</b>	<b>2 454</b>	
Chur	1950	Wiesentalstrasse 65 Wiesentalstrasse 65	1 899 000	2 454	2 454
			1 899 000		
			<b>Total</b>	<b>3 798 000</b>	<b>2 454</b>
Fribourg	1948	Rte de Bertigny 22 Rte de Bertigny 24 Rte de Bertigny 26 Rte de Bertigny 28 Rte de Bertigny 30 Rte de Bertigny 32	1 626 700	3 554	3 554
			1 626 700		
			1 690 300		
			1 626 700		
			1 626 700		
1 984 700					
<b>Total</b>	<b>10 181 800</b>		<b>3 554</b>	<b>3 554</b>	
Gerlafingen	1990/1992*	Tiefmattstrasse 6 Tiefmattstrasse 8 Tiefmattstrasse 10 Tiefmattstrasse 6a Einstellhalle/ Garage sout.	2 836 350	5 776	5 776
			2 836 350		
			2 822 850		
			1 069 200		
<b>Total</b>	<b>9 564 750</b>		<b>5 776</b>	<b>5 776</b>	

Siedlung Colonie	Erstlingsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2011 Valeur assurée des bâtiements au 1.1.2011	Parzellen-Fläche m <sup>2</sup> surface des parcelles m <sup>2</sup>	Total
Genève I II III IV VIII	1951	Grand-Pré 2-8	22 197 709	6 230	18 979
	1949	Grand-Pré 10-20	22 392 008	3 594	
Glattbrugg	1951	Einstellhalle/Garage sout.	3 295 228	2 492	3 790
	1972	Bauilacre 5-11	23 764 349	4 572	
Lotzwil	1955	Vidollet 5-7	9 539 530	2 091	3 790
			<b>Total</b>	<b>81 188 824</b>	
Rohr	1951	Bruggackerstrasse 31/33	2 577 927	3 790	5 795
	1984-85	Bruggackerstrasse 32/34	2 339 747		
Schwamendingen	1950	Bruggackerstrasse 36/38	2 545 064		5 903
	1972	Bruggackerstrasse 37 Garagen	1 202 209		
Zofingen I	1952	Meisenweg 1	1 691 900	5 795	5 903
	1952	Meisenweg 3	1 962 500		
Zofingen II	1952	Meisenweg 5	1 691 900		5 903
	1952	Einstellhalle/Garage sout.	902 400		
Zollikofen	1952	Meisenweg 7	1 894 900		5 903
	1972	Kreuzfeldstrasse 59	1 861 000		
Zollikon	1952	Bahnstrasse 10	1 466 300		5 903
			<b>Total</b>	<b>11 470 900</b>	
Zürich	1952	Pilatusstrasse 4	1 367 472	5 903	10 006
	1972	Pilatusstrasse 6	1 391 390		
Zürich	1952	Pilatusstrasse 8	1 367 472		10 006
	1972	Pilatusstrasse 10	962 950		
Zürich	1952	Pilatusstrasse 12	902 636		10 006
	1972	Pilatusstrasse 14	962 950		
Zürich	1952	Altwiesenstrasse 80-84	4 077 070	10 006	10 006
	1972	Altwiesenstrasse 86-90	4 061 959		
Zürich	1952	Altwiesenstrasse 92-96	4 077 070		10 006
	1972	Altwiesenstrasse 98-102	3 136 606		
Zürich	1952	Dübendorfstrasse 137	2 024 322		10 006
	1972	Dübendorfstrasse 145 + 147	2 580 464		
Zürich	1952	Einstellhalle/Garage sout.	1 500 727		10 006
			<b>Total</b>	<b>6 954 870</b>	
Zürich	1952	Altwiesenstrasse 80-84	4 077 070	10 006	10 006
	1972	Altwiesenstrasse 86-90	4 061 959		
Zürich	1952	Altwiesenstrasse 92-96	4 077 070		10 006
	1972	Altwiesenstrasse 98-102	3 136 606		
Zürich	1952	Dübendorfstrasse 137	2 024 322		10 006
	1972	Dübendorfstrasse 145 + 147	2 580 464		
Zürich	1952	Einstellhalle/Garage sout.	1 500 727		10 006
			<b>Total</b>	<b>21 458 218</b>	

Siedlung Colonie	Erstlingsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2011 Valeur assurée des bâtiements au 1.1.2011	Parzellen-Fläche m <sup>2</sup> surface des parcelles m <sup>2</sup>	Total
Schwarzenburg	1984-86/1986*	Heckenweg 3	2 198 600	5 062	5 062
	1984-86/1986*	Heckenweg 4	1 422 600		
Thalwil	1951	Heckenweg 6	1 488 900		6 358
	1955	Heckenweg 5	1 662 800		
Uetikon	1948	Heckenweg 7	1 662 800		6 358
	1955	Heckenweg 4a	1 034 600		
Zofingen I	1950	Einstellhalle/Garage sout.			6 358
	1952	Bauackerweg 19-23	5 463 778		
Zofingen II	1952	Albisstrasse 38-42	6 396 105		6 358
	1952	- inkl. Einstellh./Garage sout.	6 679 196		
Zollikon	2003/05	Dorfstrasse 68 + 70 + 72	2 112 134		6 358
	2003/05	Friedhofstrasse 25			
Zollikofen	2003/05	Schöneggstrasse 5	2 252 887	3 104	3 104
	2003/05	Schöneggstrasse 11	2 252 887		
Zürich	1950	Mühlegasse 29	1 278 041	3 870	4 035
	1952	Rotfarbstrasse 9	1 230 205		
Zürich	1952	Rotfarbstrasse 11	1 302 998		4 035
	1952	Rotfarbstrasse 16	940 072		
Zürich	1952	Rotfarbstrasse 18	922 394		4 035
	1952	Gotthelfstrasse 8	1 871 825		
Zürich	1952	Gotthelfstrasse 10	1 653 445		4 035
	1952	Gotthelfstrasse 12	1 653 445		
Zürich	1952	Gotthelfstrasse 14	1 871 825		4 035
	1952	Garagentrakte/Garages	267 255		
Zürich	2003/05	Bernstrasse 98	4 718 900	3 611	3 611
	2003/05	Bernstrasse 98a	4 194 600		
Zürich	2003/05	Bernstrasse 100	3 670 300		3 611
	2003/05	EH Bernstrasse 92a	1 835 100		
Zürich	2003/05		<b>Total</b>	<b>14 418 900</b>	122 804
	2003/05		<b>Total</b>	<b>292 470 459</b>	

\* Kauf durch Baugenossenschaft Graphis/Acquis par Graphis

## Erfolgsrechnung 2010 und Vorjahre mit Verhältniszahlen

### Compte d'exploitation 2010 et années précédentes avec nombres proportionnels

	2010	2009	2008	2007	2006	2005
	TCHF Ant. in % mCHFpart en %	TCHF Ant. in % mCHFpart en %	TCHF Ant. in % mCHFpart en %	TCHF Ant. in % mCHFpart en %	TCHF Ant. in % mCHFpart en %	TCHF Ant. in % mCHFpart en %
<b>Ertrag / Recettes</b>						
Mietzinse / Loyers	12 860	12 714	12 568	12 799	12 747	12 278
Übriger Ertrag / Autres recettes	232	791	1 349	233	687	1 218
	<b>13 092</b>	<b>13 505</b>	<b>13 917</b>	<b>13 032</b>	<b>13 434</b>	<b>13 496</b>
	<b>101.8</b>	<b>106.2</b>	<b>110.7</b>	<b>101.8</b>	<b>105.4</b>	<b>109.9</b>
<b>Aufwand / Charges</b>						
Schuldzinsen / Intérêts passifs	3 378.0	3 392	3 515	3 268	3 211	2 865
Unterhalt und Abgaben / Entretien et charges	3 651.0	3 762	3 606	3 688	4 097	3 124
Steuern und Versicherungen Impôts et assurances	684	553	673	925	933	1 365
Verwaltung und div. Aufwand / Administration et charges div.	1 375	1 410	1 302	1 423	1 045	1 051
Werberichtigungen auf Immobilien / Amortissements immobiliers	1 550	1 545	1 520	1 500	1 500	1 450
Kursverluste saldiert / pertes de cours	76	0.6	1 540	77	0.6	0.6
Rücklagen und Fonds / Provisions et fonds	2 098	2 571	1 489	1 871	2 357	3 358
Rücklage für Personalfürsorge bzw. Personalfürsorgestiftung / Provision pour fondation de prévoyance	28	17	21	25	35	31
	<b>12 840</b>	<b>13 250</b>	<b>13 666</b>	<b>12 777</b>	<b>13 178</b>	<b>13 244</b>
	<b>99.9</b>	<b>104.2</b>	<b>108.7</b>	<b>99.8</b>	<b>103.4</b>	<b>103.4</b>
	<b>252</b>	<b>255</b>	<b>251</b>	<b>255</b>	<b>256</b>	<b>252</b>
	<b>2.0</b>	<b>2.0</b>	<b>2.0</b>	<b>2.0</b>	<b>2.0</b>	<b>2.0</b>
	<b>13 092</b>	<b>13 505</b>	<b>13 917</b>	<b>13 032</b>	<b>13 434</b>	<b>13 496</b>
	<b>101.8</b>	<b>106.2</b>	<b>110.7</b>	<b>101.8</b>	<b>105.4</b>	<b>109.9</b>
Einnahmenüberschuss / Résultat net						
	<b>12 840</b>	<b>13 250</b>	<b>13 666</b>	<b>12 777</b>	<b>13 178</b>	<b>13 244</b>
	<b>99.9</b>	<b>104.2</b>	<b>108.7</b>	<b>99.8</b>	<b>103.4</b>	<b>103.4</b>
	<b>252</b>	<b>255</b>	<b>251</b>	<b>255</b>	<b>256</b>	<b>252</b>
	<b>2.0</b>	<b>2.0</b>	<b>2.0</b>	<b>2.0</b>	<b>2.0</b>	<b>2.0</b>
	<b>13 092</b>	<b>13 505</b>	<b>13 917</b>	<b>13 032</b>	<b>13 434</b>	<b>13 496</b>
	<b>101.8</b>	<b>106.2</b>	<b>110.7</b>	<b>101.8</b>	<b>105.4</b>	<b>109.9</b>

**Homepage**

**E-Mail persönlich**

Bau- und  
Wohngenossenschaft

# Graphis

Société coopérative  
de construction et  
d'habitation

**Hauptsitz Bern:**

heinz.berger@graphis.ch

francois.weber@graphis.ch

michael.tschofen@graphis.ch

ursula.streiff@graphis.ch

renate.kaderli@graphis.ch

dolores.greco@graphis.ch

melanie.rohner@graphis.ch

rene.rufener@graphis.ch

**Bureau de Genève:**

patrick.ducimetiere@graphis-ge.ch

christine.lenzi@graphis-ge.ch

www.graphis.ch

Druck auf chlorfrei gebleichtem Papier  
Imprimé sur papier cellulose blanche sans chlore

