

17. Geschäftsbericht pro 1960/61

I.

Das abgelaufene Geschäftsjahr brachte auf dem Geld- und Kapitalmarkt keine Veränderungen. Die Zinssätze für Hypothekendarlehen blieben sich gleich. Die anhaltende Geldflüssigkeit hat verschiedenenorts dazu geführt, dass die Belehnungsgrenzen bei Neubauten überschritten wurden, wodurch leider dem rein spekulativen Wohnungsbau die Tätigkeit erleichtert werden konnte.

Nach wie vor ist der Leerwohnungsbestand in Uster sehr gering, trotz anhaltender Neuerstellung von Wohnbauten.

II.

Im Berichtsjahre sind 2 Genossenschaftler ausgetreten. Deren Anteilscheine wurden von bisherigen Genossenschaftlern übernommen. Anlässlich eines Wohnungswechsels ist der neue Mieter als Genossenschaftler aufgenommen worden. Er hat einen Teil der Anteilscheine des bisherigen Mieters übernommen. Die Gesamtzahl der Genossenschaftler stellt sich auf Ende des Berichtsjahres auf 50. Das Genossenschaftskapital hat keine Änderungen erfahren.

III.

Im Berichtsjahre wurden zwei Beschlüsse von erheblicher finanzieller Tragweite gefasst.

Mit Zustimmung der Genossenschafterversammlung wurde auf den 30. September 1960 die Subvention auf dem Haus Gerichtsstrasse 12 im Betrage von Fr. 45,488.-- zurückbezahlt. Die nötigen Mittel wurden durch Erhöhung der I. Hypothek auf dieser Liegenschaft um Fr. 45,000.-- beschafft. Die durch die Subventionsrückzahlung bedingte Mietzinserhöhung beläuft sich pro Monat auf Fr. 50.-- für die Vierzimmerwohnung und auf Fr. 25.-- für die Zweizimmerwohnung.

Auf Grund mehrfacher Begehren der Mieter entschloss sich die Verwaltung zur Modernisierung der Waschküchen. Es wurden 4 "Schulthess 6" - Waschautomaten angeschafft, die seit dem 1. Dezember 1960, bzw. 1. Januar 1961 im Betrieb sind und sich, zur Freude aller Mieter, bestens bewähren. Zur teilweisen Finanzierung dieser Anschaffung wurde die I. Hypothek auf der Liegenschaft Tannenzaunstrasse 7, in Form einer Wiederauszahlung eines früher abbezahlten Betrages, um Fr. 5,000.-- erhöht. Für die nötigen Anpassungsarbeiten mussten rund Fr. 2,500.-- aufgewendet werden. Die Benützungsgebühren wurden einstweilen auf Fr. 5.-- pro Monat für die Zweizimmerwohnung und auf Fr. 7.-- pro Monat für die Drei- und Vierzimmerwohnungen festgesetzt. Es scheint allerdings, dass diese Gebühren nicht ausreichen, um die Betriebskosten zu decken und eine Amortisation der Automaten innert nützlicher Frist zu gewährleisten. Hierüber sind noch weitere praktische Erfahrungen zu sammeln.

Die Renovation der Wohnung wurde im Rahmen der verfügbaren Mittel weitergeführt.

Mit Einschluss des Gewinnvertrages von Fr 24.04 aus dem Vorjahr zeigt die Betriebsrechnung einen Reinertrag von Fr 2,186.65.

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung, den verfügbaren Reingewinn wie folgt zu verwenden:

Fr	200.--	Einlage in den gesetzlichen Reservefonds
"	100.--	Einlage in die Spezialreserve
"	1,808.--	Verzinsung der Anteilscheine mit 4 % brutto
"	78.65	Vortrag auf neue Rechnung
Fr	<u>2,186.65</u>	<u>total.</u>

IV.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung (auszugsweise) sind diesem Bericht beigeheftet. Der Revisorenbericht wird Ihnen anlässlich der Generalversammlung unterbreitet werden.

BAUGENOSSENSCHAFT USTER

Der Präsident:

Der Verwalter:

E. Sommer

E. Hanhart

Uster, 12. Mai 1961

Auszug aus der Jahresrechnung per 31. März 1961

B I L A N Z

A K T I V E N

	<u>Fr.</u>	<u>Fr.</u>
Kassa	244.45	
Postcheck	3,409.45	
Bank (Kontokorrent)	5,551.90	
Debitoren	245.--	
Heizung	5,682.95	
Mobilien	1.--	
Waschautomaten	11,000.--	
Immobilien: Gerichtsstr. 12	Fr. 155,500.--	
Tannenzaunstr. 7	" 121,000.--	
Sonnenbergstr. 94	" 182,000.--	
Sonnenbergstr. 96	" 183,500.--	
	642,000.--	

P A S S I V E N

Kreditoren		10,148.10
Darlehen		22,000.--
Hypotheken: Gerichtsstr. 12	Fr. 120,000.--	
Tannenzaunstr. 7	" 100,000.--	
Sonnenbergstr. 94	" 129,500.--	
Sonnenbergstr. 96	" 149,500.--	
	499,000.--	
Genossenschaftskapital		45,200.--
Ordentlicher Reservefonds		3,200.--
Spezialreserve		4,200.--
Amortisationskonto für Immobilien		82,200.--
Gewinn- und Verlustkonto		2,186.65
	668,134.75	668,134.75
	=====	=====

Gewinn- und Verlustrechnung

	<u>Fr.</u>	<u>Fr.</u>
Gewinnvortrag 1959/60		24.04
Mietzinseinnahmen		37,478.--
Zinsen		40.25
Eintrittsgebühren		20.--
Hypothekarzinsen	18,702.45	
Liegenschaftenunterhalt	7,902.45	
Beleuchtung/Wasser	1,745.60	
Steuern und Abgaben	400.95	
Verwaltung	2,224.19	
Amortisation auf Immobilien	4,400.--	
Reingewinn: Vortrag 1959/60	Fr. 24.04	
Ertrag 1960/61	" 2,162.61	
	2,186.65	
	37,562.29	37,562.29
	=====	=====

Uster, 31. März 1961

BAUGENOSSENSCHAFT USTER