

# 2014 Jahresbericht



## Organe der Baugenossenschaft Uster

---

### Vorstand

Schenkel Ueli	Präsident	Sonnenbergstrasse 94, 8610 Uster
Strickler René	Vizepräsident	Sonnenbergstrasse 94, 8610 Uster
Joos Roger		Tannenzaunstrasse 7, 8610 Uster
Toniazzo Silvia		Wagerenstrasse 43, 8610 Uster
Schnyder Urs		Brandstrasse 29, 8610 Uster

---

### Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG	Wengistrasse 7, Zürich
--------------------------------------	------------------------

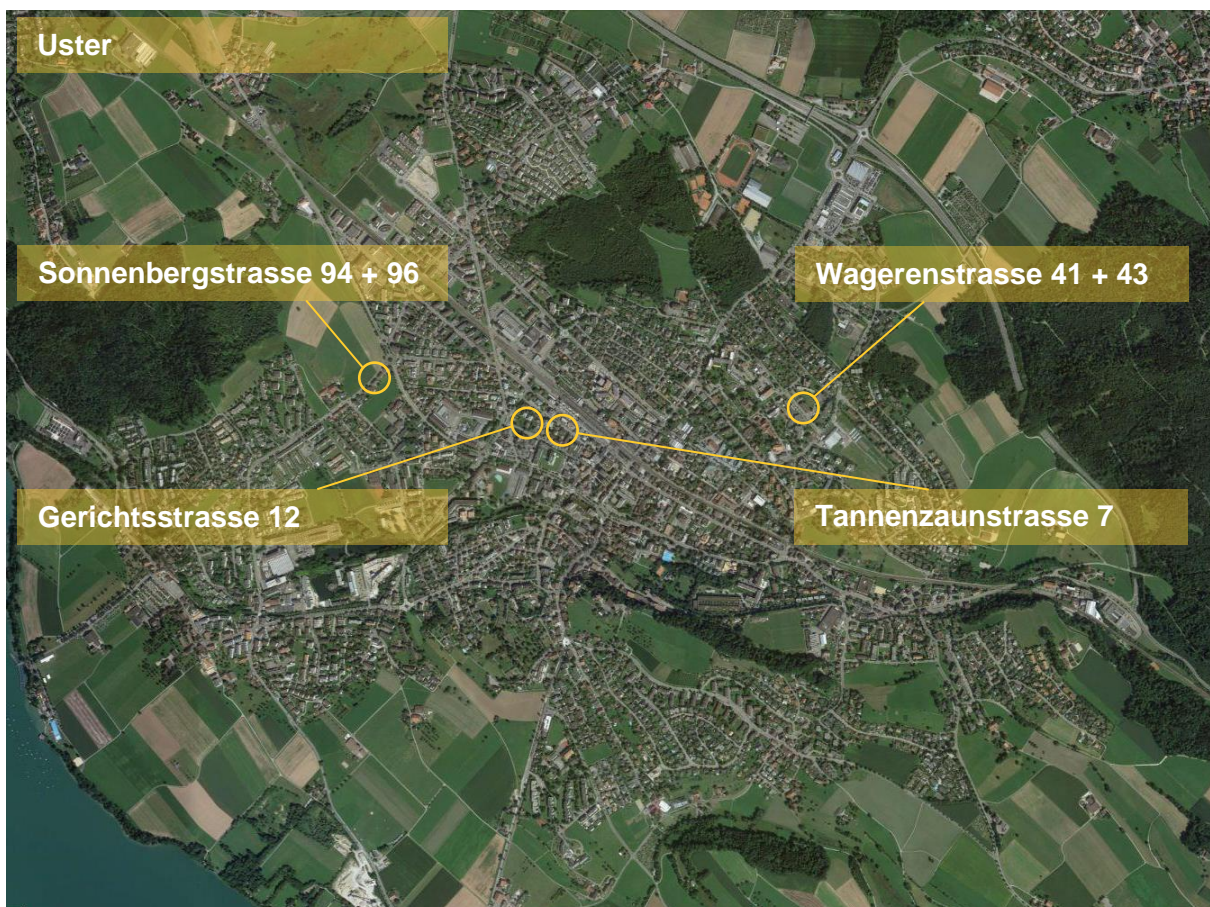
---

### Verwaltung

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost	Aathalstrasse 5, 8610 Uster
-------------------------------------	-----------------------------

---

## Standorte Liegenschaften



## Jahresbericht des Präsidenten

Der Vorstand der Baugenossenschaft Uster hat sich im Geschäftsjahr 2014-2015 4 mal getroffen. Dabei hat es einige Ereignisse gegeben, welche an jeder Vorstandssitzung Thema waren und teilweise nach wie vor unerledigt sind.

Unerledigt und auch unerfreulich ist das Verfahren betreffend einer Wohnungskündigung an der Sonnenbergstrasse. Da die Mietpartei die Kündigung der Wohnung am Gericht angefochten hat, verfügen der Vorstand nun auch über „Gerichtserfahrung“. Die kürzest mögliche Zusammenfassung der Ereignisse: Am Bezirksgericht wurde entschieden die Wohnungskündigung der BGU sei nicht korrekt und somit ungültig. Am Obergericht wurde entschieden die Wohnungskündigung sei korrekt und somit gültig. Aktuell ist das Verfahren am Bundesgericht hängig. Eventuell können wir an der GV einen höchstinstanzlichen Entscheid mitteilen. Dieser Entscheid muss aber noch nicht unbedingt das Ende des Verfahrens heissen. Denn wenn das Verfahren zur Neuurteilung ans Zürcher Obergericht zurückgewiesen wird könnte es noch länger unerledigt sein.

Ein weniger aufwendiges Thema war die an der GV 2014 angekündigt notwendige Statutenrevision. Diese hat der Vorstand an die Hand genommen und soweit vorbereitet, dass der Generalversammlung die neuen Statuten zur Genehmigung vorgelegt werden können. Die ursprüngliche Idee einer Revision der Statuten hat sich in der Umsetzung rasch als nicht sinnvoll heraus gestellt. Da die Struktur nicht mehr den modernen Statuten entsprochen haben, hat der Vorstand entschieden anstatt die alten Statuten zu revidieren weitgehend neue Statuten zu erstellen. Als Basis wurden die Musterstatuten des Verbandes Liberaler Baugenossenschaften verwendet. Da auch die Musterstatuten nicht den aktuellen Anforderungen entsprechen mussten auch diese ergänzt und angepasst werden. Im weiteren sind die relevanten BGU Bestimmungen integriert worden. Der Vorstand empfiehlt der Generalversammlung die Annahme der neuen Statuten.

Ebenfalls durchgeführt wurde die an der GV 2014 angekündigte Immobilien Analyse. Das Ziel war und ist für die BGU mehr Klarheit betreffend einer langfristigen Unterhaltsplanung zu erhalten. Durchgeführt wurde diese Analyse durch das Ingenieur Büro Basler & Hofmann, Zürich. Die Ergebnisse respektive die umfangreiche Studie und Analyseresultate liegen nun vor. Tatsächlich ist diese Analyse jedoch erst ein erster Schritt. Jetzt werden die erhaltenen Informationen analysiert und interpretiert damit schlussendlich für die BGU eine langfristige Planung erstellt werden kann. Der Planungszeitrahmen ist 25 Jahre, also bis 2039. Bei diesem Zeitspanne ist das Sprichwort: *Planung ist, Zufall durch Irrtum zu ersetzen* bestimmt nicht ganz abwegig. Wir vom Vorstand machen uns dessen bewusst. Das Ziel ist aber, nach besten Wissen und Gewissen so weit wie überhaupt möglich die Zukunft zu gestalten und nicht nur zu verwalten. Die Analyse hat aufgezeigt, dass es Handlungsbedarf gibt und dass dieser Aufmerksamkeit verlangt und so wo möglich Handlungsoptionen entwickelt werden.

Insgesamt war es ein interessantes und aber auch anspruchsvolles Geschäftsjahr mit einer sehr guten Zusammen und Mitarbeit im Vorstand.



Der Präsident  
Ueli Schenkel

## Bilanz per 31. März

### AKTIVEN

#### Umlaufvermögen

Flüssige Mittel	474'512.73	304'128.96
Übrige Forderungen	0.00	108.90
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
- Nicht abgerechnete Nebenkosten	41'566.70	48'230.70
- Heizölvorräte	5'017.00	1'300.05
- Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	8'801.58	11'403.80

#### Total Umlaufvermögen

**529'898.01**      **365'172.41**

#### Anlagevermögen

Anteile an anderen Genossenschaften	1'000.00	1'000.00
Immobilien	4'957'800.00	5'003'147.00
Baukonten	0.00	22'935.60

#### Total Anlagevermögen

**4'958'800.00**      **5'027'082.60**

### TOTAL AKTIVEN

**5'488'698.01**      **5'392'255.01**

Die Darstellung beider Geschäftsjahre weicht von derjenigen im Jahresbericht 2014 ab! Es wurde bereits auf die Darstellung der Bilanz und Erfolgsrechnung umgestellt, welche gemäss den neuen Rechnungslegungsbestimmungen spätestens ab GJ 2015-2016 angewandt werden müssen. Zwecks besserer Vergleichbarkeit wurden auch die Vorjahreszahlen der neuen Gliederung angepasst.

## Bilanz per 31. März

### PASSIVEN

#### Fremdkapital

##### **Kurzfristiges Fremdkapital**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

3'969.00 18'305.90

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

0.00 45'000.00

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

5'966.33 54.03

Passive Rechnungsabgrenzungen

- Vorausbezahlte Mieten

41'559.00 40'716.00

- Vorausbezahlte Nebenkosten

37'620.70 34'173.65

- Übrige passive Rechnungsabgrenzungen

49'392.65 28'157.25

##### **Total Kurzfristiges Fremdkapital**

**138'507.68 166'406.83**

##### **Langfristiges Fremdkapital**

Hypotheken, Darlehen

3'650'000.00 3'650'000.00

Erneuerungsfonds

898'567.00 773'049.00

##### **Total langfristiges Fremdkapital**

**4'548'567.00 4'423'049.00**

#### Eigenkapital

Genossenschaftskapital

- Pflichtanteile Mieter

133'000.00 137'000.00

- Freiwillige Anteile

547'600.00 547'600.00

Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven

101'000.00 99'900.00

Gewinnvortrag

214.18 53.04

Jahresgewinn

19'809.15 18'246.14

##### **Total Eigenkapital**

**801'623.33 802'799.18**

##### **TOTAL PASSIVEN**

**5'488'698.01 5'392'255.01**

## Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2014/15 Fr.	2013/14 Fr.
Mietzinseinnahmen Wohnungen, Nebenräume	460'059.00	458'517.65
Mietzinseinnahmen Gewerberäume	3'360.00	3'360.00
Mietzinseinnahmen Garagen, Parkplätze	43'044.40	61'114.00
Leerstände	-3'830.03	-5'695.80
Verwaltungsertrag	3'029.45	2'496.64
Forderungsverluste	-600.00	0.00
<b><u>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</u></b>	<b>505'062.82</b>	<b>519'792.49</b>
Gebäudeunterhalt	-52'847.80	-63'823.70
Wohnungswechsel	-1'022.35	-35'359.35
Gebäudebetriebskosten	-22'049.22	-23'326.50
Einlagen in Erneuerungsfonds	-155'518.00	-92'049.00
Versicherungen, Gebühren, Abgaben	-10'189.40	-7'697.60
<b><u>Betrieblicher Nettoerfolg</u></b>	<b>263'436.05</b>	<b>297'536.34</b>
Verwaltungsaufwand	-35'943.00	-42'586.75
Rechtsberatung	-35'300.00	-9'836.00
Generalversammlung	-792.00	-1'371.80
Übriger Genossenschaftsaufwand	-12'765.10	-11'857.90
Abschreibung Mobilien	0.00	-10'071.80
Abschreibung Immobilien	-75'347.00	-76'189.00
<b><u>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</u></b>	<b>103'288.95</b>	<b>145'623.09</b>
Finanzaufwand	-75'593.85	-117'165.85
<b><u>Jahresergebnis vor Steuern</u></b>	<b>27'695.10</b>	<b>28'457.24</b>
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	-7'885.95	-10'211.10
<b><u>Jahresgewinn</u></b>	<b>19'809.15</b>	<b>18'246.14</b>

## Anhang zur Jahresrechnung

### Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

#### Liegenschaften

Verpfändete Schuldbriefe zur Sicherstellung eigener Hypotheken

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften

Total Hypotheken / Darlehen

	2014/15 Fr.	2013/14 Fr.
	4'946'000.00	4'946'000.00
	4'957'800.00	5'026'082.60
	3'650'000.00	3'695'000.00
	9'246'100.00	9'204'900.00
	0.00	0.00

### Brandversicherungswerte GVZ

Liegenschaften

Übrige Sachanlagen

## Antrag des Vorstandes betreffend Gewinnverwendung

### Gewinn zur Verfügung Generalversammlung

#### Bilanzgewinn

Gewinnvortrag vom Vorjahr

Jahresgewinn

**Total Bilanzgewinn**

#### Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve

Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 2.5 %

Vortrag auf neue Rechnung

**Total Bilanzgewinn**

	2014/15 Fr.	2013/14 Fr.
	214.18	53.04
	19'809.15	18'246.14
	<b>20'023.33</b>	<b>18'299.18</b>
	1'000.00	1'100.00
	17'030.85	16'985.00
	1'992.48	214.18
	<b>20'023.33</b>	<b>18'299.18</b>



## Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENIGSTRASSE 7 · 8026 ZÜRICH · POSTFACH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

### Baugenossenschaft Uster

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Uster für das am 31. März 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr 2014/15 geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung ohne Einschränkung nicht empfehlen könnten.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 18. Juni 2015

#### Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Mitglied von EXPERTsuisse

Ostschweizerische Treuhand Zürich is a member of International. A world-wide organization of accounting firms and business advisers.



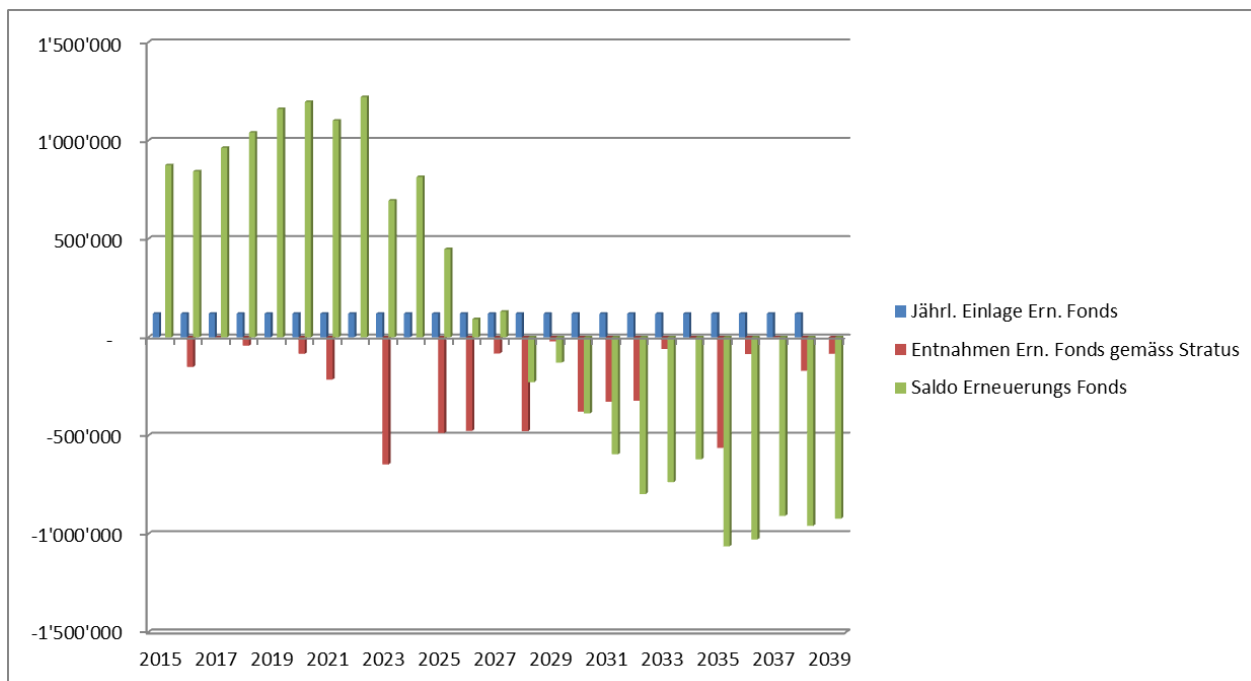
## Auszug aus dem Bericht er Immobilien Analyse

Die wichtigsten Erkenntnisse:

	Kosten pro Jahr in Fr (jährlich Kosten)	prozentual zum Neuwert
Instandhaltungskosten	117'000.--	1.27%
Instandsetzungskosten	187'000.--	2.03%
Total Unterhaltskosten	304'000.--	3.30%
	Ist	Bedarf IS
Einlage 2013/2014	92'049.--	187'000.--
EF 31.03.2014	777'049.--	.--

Derzeit deckt die Einlage in den **Erneuerungsfond** die statistisch zu erwartenden Instandsetzungskosten nicht ab. Es wird empfohlen die Höhe der Einlagen zu hinterfragen um den langfristigen Finanzbedarf zu decken.

Im Geschäftsjahr 2014-2015 konnte dank tiefer Hypothekarzinsaufwendungen mehr in den Erneuerungsfonds einbezahlt werden. Trotzdem, die folgende Grafik zeigt die Entwicklung des Erneuerungsfonds bei angenommenen Fr. 120'000 Einlagen p. a.



Die Aussage ist, dass es ca. ab 2025 zu wenig Geld im Erneuerungsfonds haben wird. Dies da die zu erwartenden Instandsetzungskosten (Sanierungskosten) höher sind als die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Diese Herausforderung ist erkannt und es werden deshalb Lösungsmöglichkeiten gesucht. Diese werden durch den Vorstand erarbeitet, der Generalversammlung präsentiert und zum Entscheid vorgelegt werden.