

# 2015 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,	8026 Zürich
--------------------------------------	-----------------	-------------

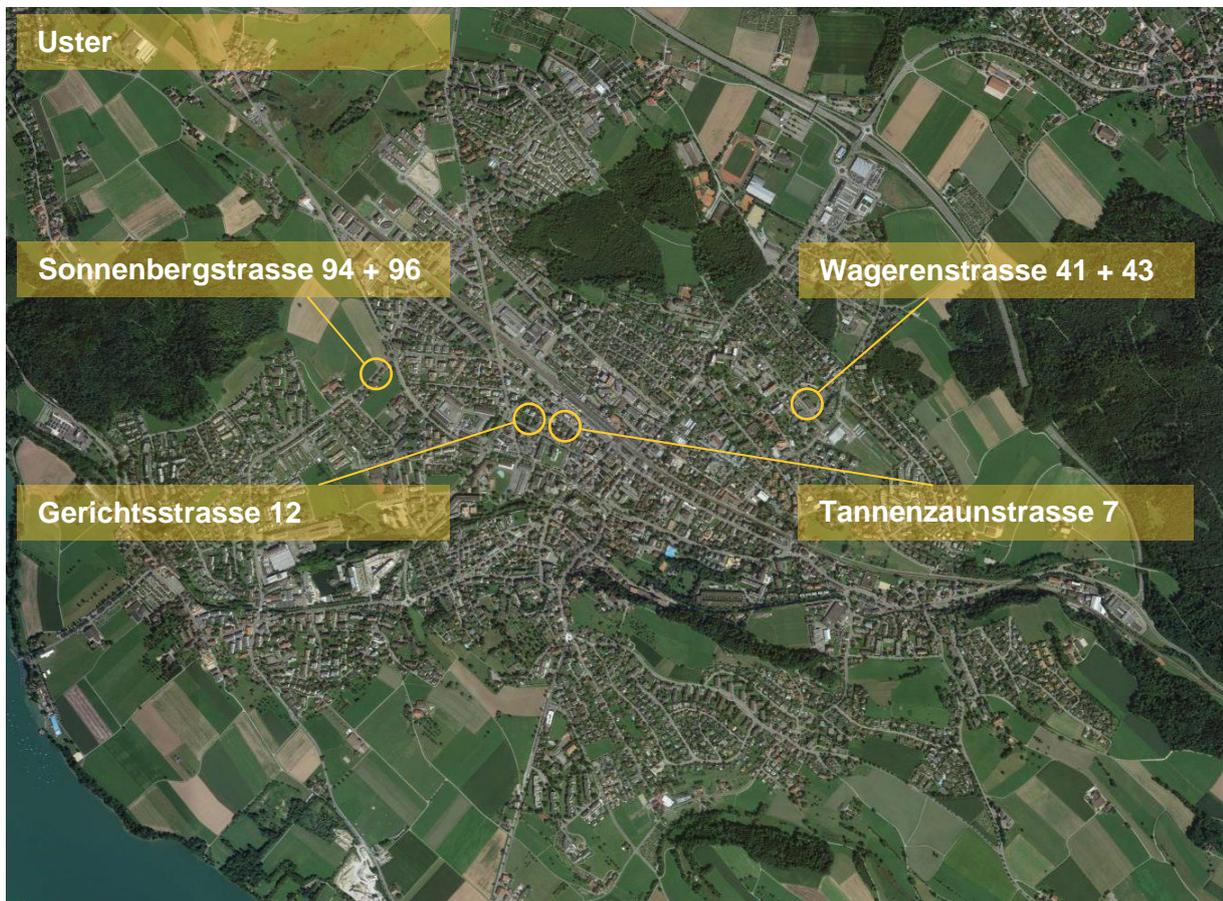
---

## Verwaltung

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

---

## Standorte Liegenschaften



## Jahresbericht des Präsidenten

Der Vorstand der Baugenossenschaft Uster hat sich im Geschäftsjahr 2015-2016 4 mal getroffen. Dabei hat es wie meistens interessanten, lustiges und weniger lustiges zu besprechen gegeben. Und Immobilien bringen es mit sich, dass es Themen gibt, die einem über längere Zeit begleiten und ab und zu kann man etwas tatsächlich und endgültig erledigen.

Erledigt und auch schlussendlich für alle Beteiligten mehr oder weniger zufriedenstellend ausgegangen ist das Verfahren betreffend der Wohnungskündigung an der Sonnenbergstrasse. Die kürzest mögliche Zusammenfassung des Ergebnisses: Das Bundesgericht hat in der Sache im Sinne der BGU entschieden und die Mietpartei ist ausgezogen.

Ein Blick zurück ist noch, dass an der GV 2015 über die neuen Statuten intensiv diskutiert und abgestimmt wurde. Ein Wunsch, der damals geäußert wurde war, dass in den Statuten betreffend Vermietung definiert werden soll, an wen frei werdende Wohnungen vermietet werden sollen. Nun, ein knappes Jahr später zeigt sich, dass das mit dem vermieten nicht mehr ganz so einfach ist. An der Sonnenbergstrasse sind zwei Wohnungen neu zu vermieten und die Überraschung ist, wie wenig Interesse für diese Wohnungen besteht. Tatsächlich ist es eben nicht mehr so, dass jede Wohnung automatisch ein Mieter findet, sondern es hat aufgrund eines enormen Baubooms ein grosses Angebot und aber eine stagnierende Nachfrage nach Wohnungen. Es stand in der Zeitung, dass Wohnungen die neu zu vermieten sind erstmals günstiger seien als die Bestandesmieten. Das heisst, wenn Mieter ausziehen werden Wohnungen nicht unbedingt neu teurer vermietet sondern je nach Lage und Situation günstiger!

In diesem Zusammenhang wird wieder einmal auf die Webseite der BGU aufmerksam gemacht. [www.baugenossenschaft-uster.ch](http://www.baugenossenschaft-uster.ch) da finden Sie die Statuten, Jahresberichte, das Protokoll der letzten GV usw. und ab und an Informationen über Termine.

Kurz, es war ein ruhiges Geschäftsjahr mit einer sehr guten Zusammen und Mitarbeit im Vorstand.



Der Präsident  
Ueli Schenkel

## Bilanz per 31. März

### AKTIVEN

#### Umlaufvermögen

Flüssige Mittel

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

- gegenüber Mietern

Aktive Rechnungsabgrenzungen

- nicht abgerechnete Nebenkosten

- übrige aktive Rechnungsabgrenzungen

#### Total Umlaufvermögen

#### Anlagevermögen

Anteile an anderen Genossenschaften

Immobilien

#### Total Anlagevermögen

### TOTAL AKTIVEN

	2016	2015
	Fr.	Fr.
	-	
Flüssige Mittel	713'512.97	474'512.73
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	3.00	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
- nicht abgerechnete Nebenkosten	37'085.62	46'583.70
- übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	20'130.85	8'801.58
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>770'732.44</b>	<b>529'898.01</b>
	-	
Anteile an anderen Genossenschaften	1'000.00	1'000.00
Immobilien	4'883'200.00	4'957'800.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>4'884'200.00</b>	<b>4'958'800.00</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>5'654'932.44</b>	<b>5'488'698.01</b>

## Bilanz per 31. März

### PASSIVEN

#### Fremdkapital

##### **Kurzfristiges Fremdkapital**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Passive Rechnungsabgrenzungen

- Vorausbezahlte Mieten

- Vorausbezahlte Nebenkosten

- Übrige passive Rechnungsabgrenzungen

#### **Total Kurzfristiges Fremdkapital**

##### **Langfristiges Fremdkapital**

Hypotheken, Darlehen

Erneuerungsfonds

#### **Total langfristiges Fremdkapital**

#### **Eigenkapital**

Genossenschaftskapital

- Pflichtanteile Mieter

- Freiwillige Anteile

Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven

Gewinnvortrag

Jahresgewinn

#### **Total Eigenkapital**

### **TOTAL PASSIVEN**

	2016	2015 Fr.
	-	
		3'969.00
		5'966.33
		41'559.00
	41'659.00	41'559.00
	32'685.20	37'620.70
	65'097.95	49'392.65
	<b>139'442.15</b>	<b>138'507.68</b>
		3'650'000.00
	3'650'000.00	3'650'000.00
	1'062'000.00	898'567.00
	<b>4'712'000.00</b>	<b>4'548'567.00</b>
	-	
	-	
		133'000.00
	133'000.00	133'000.00
	547'100.00	547'600.00
	102'000.00	101'000.00
	1'992.48	214.18
	19'397.81	19'809.15
	<b>803'490.29</b>	<b>801'623.33</b>
	<b>5'654'932.44</b>	<b>5'488'698.01</b>

## Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2015/16	2014/15
	Fr.	Fr.
Mietzinseinnahmen Wohnungen, Nebenräume	460'164.00	460'059.00
Mietzinseinnahmen Gewerberäume	3'360.00	3'360.00
Mietzinseinnahmen Garagen, Parkplätze	42'360.00	43'044.40
Leerstände	-6'890.55	-3'829.73
Verwaltungsertrag	1'486.33	3'029.45
Forderungsverluste	0.00	-600.00
<b><u>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</u></b>	<b>500'479.78</b>	<b>505'063.12</b>
	-	
Gebäudeunterhalt	-60'787.74	-52'847.80
Personalaufwand Unterhalt	-10'357.20	-10'875.40
Unterhalt bei Wohnungswechsel	-37'188.50	-1'022.35
Einlagen in Erneuerungsfonds	-163'433.00	-155'518.00
Gebäudebetriebskosten	-10'333.98	-11'174.12
Versicherungen, Gebühren, Abgaben	-5'293.80	-10'189.40
<b><u>Betrieblicher Nettoerfolg</u></b>	<b>213'085.56</b>	<b>263'436.05</b>
Personalaufwand Verwaltung / Vorstand	-6'195.75	-1'510.35
Verwaltungsaufwand	-30'949.60	-35'438.00
Rechtsberatung	0.00	-35'300.00
Kosten Generalversammlung	-2'071.10	-792.00
Übriger Genossenschaftsaufwand	-29'442.30	-11'254.75
Abschreibung Immobilien	-74'600.00	-75'347.00
<b><u>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</u></b>	<b>69'826.81</b>	<b>103'793.95</b>
Finanzaufwand		
- Hypothekar-/Darlehenszinsen	-75'716.20	-75'593.85
- übriger Finanzaufwand	-489.30	-505.00
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	31'969.85	0.00
<b><u>Jahresergebnis vor Steuern</u></b>	<b>25'591.16</b>	<b>27'695.10</b>
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	-6'193.35	-7'885.95
<b><u>Jahresgewinn</u></b>	<b>19'397.81</b>	<b>19'809.15</b>

**Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung**

**Buchrestwerte der Immobilien** (inkl. Land)

4'883'200.00 4'957'800.00

**Brandversicherungswerte der Gebäude**

9'204'900.00 9'204'900.00

**Vorstandsentschädigungen**

(im Personalaufwand Verwaltung / Vorstand enthalten)  
Einzelnen Vorstandsmitgliedern wurden zusätzliche Entschädigungen und Spesenvergütungen für weitere, nicht in Vorstandsaufgaben angefallene Bemühungen ausgerichtet, welche in übrigen Positionen enthalten sind.

5'100.15 1'000.00

**Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt**

weniger als 10 weniger als 10

**Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen**

**Liegenschaften**

Verpfändete Schuldbriefe zur Sicherstellung eigener Hypotheken

4'946'000.00 4'946'000.00

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften

4'883'200.00 4'957'800.00

Total Hypotheken / Darlehen

3'650'000.00 3'650'000.00

**Erklärungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung**

**Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag**

Versicherungsleistungen und Auflösung von Rückstellungen bezüglich eines abgeschlossenen Rechtsstreits

31'969.85 0.00

**Antrag des Vorstandes  
betreffend Gewinnverwendung**

**Gewinn zur Verfügung Generalversammlung**

**Bilanzgewinn**

Gewinnvortrag vom Vorjahr

Jahresgewinn

**Total Bilanzgewinn**

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>0.00</b>	<b>Fr.</b>
	1'992.48	214.18
	19'397.81	19'809.15
	<b>21'390.29</b>	<b>20'023.33</b>
	1'000.00	1'000.00
	17'008.50	17'030.85
	3'381.79	1'992.48
	<b>21'390.29</b>	<b>20'023.33</b>

**Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns**

Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve

Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 2.5 %

Vortrag auf neue Rechnung

**Total Bilanzgewinn**



## Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENSBIRSTRASSE 7 • 8020 ZÜRICH • POSTFACH • TELEFON 044 298 68 44 • FAX 044 298 68 55

### Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Uster, Uster

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Uster für das am 31. März 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr 2015/16 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 geschlossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen oder aufgrund dieser 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, 27. Mai 2016

#### Beilage:

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

Mitglied der Treuhand-Kammer

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Partner of Standard Audit, was registered in the Commercial Register of the Canton of Zurich.



