

2016 Jahresbericht



Organe der Baugenossenschaft Uster

Vorstand Amtsdauer 2016 - 2020

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

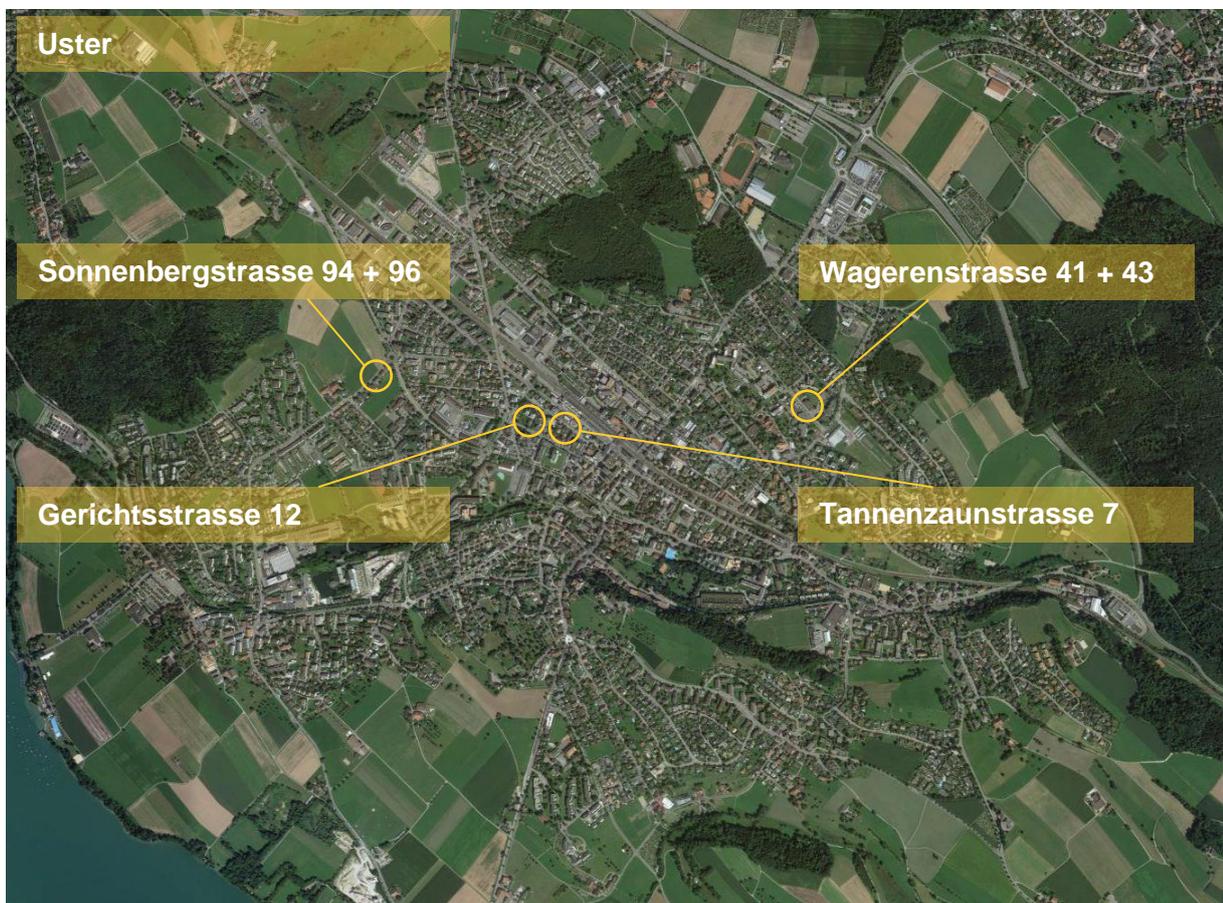
Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG	Wengistrasse 7,	8031 Zürich
--------------------------------------	-----------------	-------------

Verwaltung

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

Standorte Liegenschaften



Jahresbericht des Präsidenten

Der Vorstand der Baugenossenschaft Uster hat sich im Geschäftsjahr 2016-2017 an 3 Vorstandssitzungen getroffen. Zusätzlich hatten einzelne oder mehrere Vorstandsmitglieder im Zusammenhang mit diversen Themen an verschiedenen Orten meist mit externen Fachpersonen Besprechungen. Ein Thema, welches den Vorstand seit geraumer Zeit beschäftigt, ist eine neue Wärmeversorgung an der Wagerenstrasse. Nachdem die Entscheidungsfindung für den Einbau einer Gasheizung weit fortgeschritten war, informierte die Energie Uster AG, dass eine neue Fernwärmelösung gebaut werde und dass sie die BGU ebenfalls gerne mit Wärme versorgen möchten. Diese neue Ausgangslage hat diesem Geschäft eine neue Dynamik gegeben und der Entscheid ob Gasheizung oder Fernwärme ist aufgrund noch zu klärender Umstände noch nicht entschieden.

Sonnenbergstrasse:

An der Sonnenbergstrasse sind 2 Wohnungen teilsaniert worden. Beide Wohnungen haben neue Küchen erhalten, sind gestrichen worden und die Plattenbeläge wurden neu gemacht.

Überraschend war, dass die Inserierung dieser Wohnungen, ein geringeres Interesse auslöste als wir dies erwartet hatten. Trotzdem konnte für beide Wohnungen gute Lösungen gefunden werden.



Entschädigung Hauswartung:

Da die Entschädigungen der Hauswarte seit vielen Jahren unverändert waren, wurde eine Anpassung beschlossen und die Verwaltung mit der Umsetzung beauftragt.

Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Im Frühjahr 2016 ist der Vorstand informiert worden, dass nach langer Suche ein neuer Geschäftsführer verpflichtet werden konnte. Aufgrund der Herkunft und der angegebenen beruflichen Stationen war anzunehmen, dass die Kernkompetenzen des neuen Geschäftsführers weder im Genossenschaftlichen noch im Immobilien Fachwissen noch bei Finanzen sein werden. Das hat sich dann auch bei den Gesprächen mit ihm bestätigt. Sein Einsatz bei der Gewo war schlussendlich auch nur von kurzer Dauer. Nach einer bereits bekannten längeren Absenz, wurde der Vorstand Mitte März 2017 informiert, dass es bereits wieder einen Wechsel in der Geschäftsleitung geben werde. Die Geschäftsführung werde interimistisch durch ein Vorstandsmitglied der Gewo übernommen. Insgesamt für die BGU keine zufriedenstellende Situation. Das war auch immer wieder Anlass für Besprechungen und das hat schlussendlich zu dem Entscheid geführt, dass an der GV ein Wechsel der Verwaltung vorgeschlagen werden wird.

Der Präsident

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ueli Schenkel'. The signature is fluid and cursive.

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

	2017	2016
	Fr.	Fr.
	-	-
Flüssige Mittel	311'103.69	713'512.97
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	0.00	3.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
- nicht abgerechnete Nebenkosten	48'850.80	37'085.62
- übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	12'568.85	20'130.85
Total Umlaufvermögen	372'523.34	770'732.44
	-	-
Anteile an anderen Genossenschaften	6'000.00	1'000.00
Immobilien	4'809'800.00	4'883'200.00
Total Anlagevermögen	4'815'800.00	4'884'200.00
TOTAL AKTIVEN	5'188'323.34	5'654'932.44

Bilanz per 31. März

PASSIVEN

Fremdkapital

Kurzfristiges Fremdkapital

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Passive Rechnungsabgrenzungen

- vorausbezahlte Nebenkosten Mieter

- vorausbezahlte Mieten

- 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

	2017	2016
	Fr.	Fr.
	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10'745.50	0.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Passive Rechnungsabgrenzungen		
- vorausbezahlte Nebenkosten Mieter	41'049.00	41'659.00
- vorausbezahlte Mieten	39'890.75	32'685.20
- übrige passive Rechnungsabgrenzungen	29'525.40	65'097.95
<u>Total Kurzfristiges Fremdkapital</u>	121'210.65	139'442.15
Langfristiges Fremdkapital		
Hypotheken, Darlehen	3'150'000.00	3'650'000.00
Erneuerungsfonds	1'119'400.00	1'062'000.00
<u>Total langfristiges Fremdkapital</u>	4'269'400.00	4'712'000.00
	-	-
	-	-
Genossenschaftskapital		
- Pflichtanteile Mieter	129'000.00	133'000.00
- Freiwillige Anteile	546'100.00	547'100.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	103'000.00	102'000.00
Gewinnvortrag	3'381.79	1'992.48
Jahresgewinn	16'230.90	19'397.81
<u>Total Eigenkapital</u>	797'712.69	803'490.29
TOTAL PASSIVEN	5'188'323.34	5'654'932.44

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	118.59	2015/16
	Fr.	Fr.
Mietzinseinnahmen Wohnungen, Nebenräume	464'882.00	460'164.00
Mietzinseinnahmen Gewerberäume	3'360.00	3'360.00
Mietzinseinnahmen Garagen, Parkplätze	42'120.00	42'360.00
Leerstände	-11'520.00	-6'890.55
Verwaltungsertrag	2'311.18	1'486.33
Forderungsverluste		
<u>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</u>	501'153.18	500'479.78
	-	-
Gebäudeunterhalt	-110'399.26	-60'787.74
Personalaufwand Unterhalt	-11'228.35	-10'357.20
Unterhalt bei Wohnungswechsel	-54'378.74	-37'188.50
Einlagen in Erneuerungsfonds	-92'400.00	-163'433.00
Gebäudebetriebskosten	-12'316.80	-10'333.98
Versicherungen, Gebühren, Abgaben	-6'717.55	-5'293.80
<u>Betrieblicher Nettoerfolg</u>	213'712.48	213'085.56
Personalaufwand Verwaltung / Vorstand	-5'695.85	-6'195.75
Verwaltungsaufwand	-33'543.00	-30'949.60
Rechtsberatung		
Kosten Generalversammlung	-731.50	-2'071.10
Übriger Genossenschaftsaufwand	-7'292.65	-29'442.30
Abschreibung Immobilien	-73'400.00	-74'600.00
<u>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</u>	93'049.48	69'826.81
Finanzaufwand		
- Hypothekar-/Darlehenszinsen	-70'670.60	-75'716.20
- übriger Finanzaufwand	-690.23	-489.30
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	0.00	31'969.85
<u>Jahresergebnis vor Steuern</u>	26'842.40	25'591.16
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	-5'457.75	-6'193.35
<u>Jahresgewinn</u>	20'315.65	19'397.81

Anhang zur Jahresrechnung

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach steuerlich zulässigen Sätzen. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden auch als "Mieter" bezeichnet. Hypotheken und Darlehen werden - selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt - als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen würden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt. In den Erneuerungsfonds wird jährlich in der Regel 1 % des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Nach Ansicht des Vorstandes sind zusätzliche Äufnungen notwendig. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet. Die Genossenschaft erhält Leistungen vom Bund, Kanton und Gemeinde durch allgemeine Massnahmen im Rahmen der Wohnbauförderung. Diese durch Mittel der öffentlichen Hand erfolgten Vergünstigungen dienen zur Abgeltung von Nutzungsbeschränkungen und -auflagen, komplexeren Vermietungsprozessen und weiteren sozialen Mehrleistungen welche gegenüber den entsprechenden Stellen erbracht werden.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

Buchrestwerte der Immobilien (inkl. Land)

2016/17	2015/16
Fr.	Fr.
4'809'800.00	4'883'200.00
9'246'100.00	9'204'900.00
5'450.00	5'100.15

Brandversicherungswerte der Gebäude

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.

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

4'809'800.00 4'883'200.00

Total Hypotheken / Darlehen

3'150'000.00 3'650'000.00

Erklärungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag

0.00 31'969.85

**Antrag des Vorstandes
betreffend Gewinnverwendung**

Gewinn zur Verfügung Generalversammlung

Bilanzgewinn

Gewinnvortrag vom Vorjahr

Jahresgewinn

Total Bilanzgewinn

2016/17	2015/16
Fr.	Fr.
3'381.79	1'992.48
16'230.90	19'397.81
19'612.69	21'390.29

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve

Verzinsung des Anteilscheinkapitals

Vortrag auf neue Rechnung

Total Bilanzgewinn

1'000.00	1'000.00
13'576.05	17'008.50
5'036.64	3'381.79
19'612.69	21'390.29



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENGISTRASSE 7 · 8031 ZÜRICH · POSTFACH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 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 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr 2016/17 geprüft.

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

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

Ei 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.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisicnsexperte

Zürich, 9. Juni 2017

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- 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

