

2017 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	Giesshübelstrasse 45	8045 Zürich
--------------------------------------	----------------------	-------------

Verwaltung

us-us Schnyder Immobilien & Treuhand	Brandstrasse 29	8610 Uster
--------------------------------------	-----------------	------------

Standorte Liegenschaften



Jahresbericht des Präsidenten

Der Vorstand der Baugenossenschaft Uster hat sich im Geschäftsjahr 2017-2018 an 3 Vorstandssitzungen getroffen. Zusätzlich hatten einzelne oder mehrere Vorstandsmitglieder im Zusammenhang mit diversen Themen an verschiedenen Orten teils mit externen Fachpersonen Besprechungen. Eines der Themen, von denen angenommen wurde, dass es den Vorstand beschäftigen werde, ist im Moment keines mehr. Die neue Wärmeversorgung an der Wagerenstrasse in Zusammenhang mit der Fernwärmelösung durch die Energie Uster ist derzeit nicht entscheidungsreif.

Bau- und Unterhaltsprojekte im Geschäftsjahr:

An der Gerichtsstrasse 12 ist eine 4 Zimmer Wohnung aufwändig saniert worden. Zwischen der ursprünglichen Planung und den Arbeiten die schlussendlich ausgeführt wurden, gab es teilweise



Differenzen. So wurde mit der Demontage der Mieterseitig eingebauten Täfer Decke begonnen, bevor sich der Vorstand dazu äussern konnte. Glück im Unglück war aber, dass dadurch in den Hohlräumen der Decke eine schwere Isolation eingebracht werden konnte, was eine Verbesserung im Schallbereich bringt. Der Vorstand ist, nach anfänglichen Ärger über das Vorgehen, überzeugt, dass sich diese Mehrinvestitionen schlussendlich in einer Verbesserung der Wohnqualität niederschlagen und deshalb gut investiert sind.

Sanierung Liegenschaften Entwässerung:

An der Sonnenbergstrasse 94 + 96, Gerichtsstrasse 12 und der Tannenzaunstrasse 7 mussten die Liegenschaften Entwässerungen saniert werden. Aufgrund von Bildaufnahmen ist festgestellt worden, dass es diverse undichte Stellen in den Rohren hatte. Die Sanierung erfolgte mittels Inliner Verfahren. Das heisst, an der Innenseite der bestehenden Rohre wird eine Art Schlauch angebracht, welcher zum neuen «Rohr» im alten wird. Es handelt sich dabei um ein erprobtes und anerkanntes Verfahren.

An der Sonnenbergstrasse 94/96 gab es im Geschäftsjahr insbesondere Aufgaben im Zusammenhang mit dem Neubau des Schulhauses Krämeracker auf dem angrenzenden Grundstück. Es mussten Baustelleninstallationen gemacht werden über das Grundstück der BGU. Dann gab es Diskussionen betreffend Grenzabständen der geplanten Bäume beim Schulhaus Neubau.

Wechsel der Verwaltung:

Wie an der GV 2017 entschieden, hat per 1. Oktober 2017 die Übernahme der Verwaltung durch us-us Schnyder Immobilien & Treuhand stattgefunden. Die Übernahme der Akten und der Daten konnte reibungslos abgewickelt werden.

Der Präsident

Ueli Schenkel

Bilanz per 31. März

AKTIVEN

Umlaufvermögen

	2018 Fr.	2017 Fr.
	-	-
Flüssige Mittel	452'523.00	311'103.69
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	220.00	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
- nicht abgerechnete Nebenkosten	49'172.70	48'850.80
- übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	13'399.00	12'568.85
<u>Total Umlaufvermögen</u>	515'314.70	372'523.34

Anlagevermögen

	-	-
Anteile an anderen Genossenschaften	6'000.00	6'000.00
Immobilien	4'737'652.00	4'809'800.00
<u>Total Anlagevermögen</u>	4'743'652.00	4'815'800.00
TOTAL AKTIVEN	5'258'966.70	5'188'323.34

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

	2018	2017
	Fr.	Fr.
	-	-
	0.00	10'745.50
	43'533.70	41'049.00
	33'518.40	39'890.75
	16'236.78	29'525.40
	93'288.88	121'210.65
	3'150'000.00	3'150'000.00
	1'211'861.00	1'119'400.00
	4'361'861.00	4'269'400.00
	-	-
	-	-
	135'000.00	129'000.00
	545'100.00	546'100.00
	104'000.00	103'000.00
	5'036.64	3'381.79
	14'680.18	16'230.90
	803'816.82	797'712.69
	5'258'966.70	5'188'323.34

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2017/18	2016/17
	Fr.	Fr.
Mietzinseinnahmen Wohnungen, Nebenräume	471'264.00	464'882.00
Mietzinseinnahmen Gewerberäume	3'360.00	3'360.00
Mietzinseinnahmen Garagen, Parkplätze	41'570.00	42'120.00
Leerstände	-4'215.00	-11'520.00
Verwaltungsertrag	2'369.36	2'311.18
<u>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</u>	514'348.36	501'153.18
	-	-
Gebäudeunterhalt	-139'986.32	-110'399.26
Personalaufwand Unterhalt	-11'738.50	-11'228.35
Unterhalt bei Wohnungswechsel	-84'480.65	-54'378.74
Einlagen in Erneuerungsfonds	-92'461.00	-92'400.00
Gebäudebetriebskosten	-8'748.69	-12'316.80
Versicherungen, Gebühren, Abgaben	-7'057.75	-6'717.55
<u>Betrieblicher Nettoerfolg</u>	169'875.45	213'712.48
Personalaufwand Verwaltung / Vorstand	-4'354.00	-5'695.85
Verwaltungsaufwand	-29'051.95	-33'543.00
Kosten Generalversammlung	-1'630.00	-731.50
Übriger Genossenschaftsaufwand	-6'984.15	-7'292.65
Abschreibung Immobilien	-72'148.00	-73'400.00
<u>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</u>	55'707.35	93'049.48
Finanzaufwand		
- Hypothekar-/Darlehenszinsen	-32'154.58	-70'670.60
- übriger Finanzaufwand	-867.59	-690.23
<u>Jahresergebnis vor Steuern</u>	22'685.18	21'688.65
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	-8'005.00	-5'457.75
<u>Jahresgewinn</u>	14'680.18	16'230.90



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AK / ERGEBELLSCHAFT

Generaliengasse 45 • 8045 Zürich • Telefon 044 298 85 71 • Fax 044 298 88 95

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 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr 2017/18 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 der 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.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 31. Mai 2018

Beilage:

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



Mitglied von EXPERTSuisse

Member of  International



Home

Liegenschaften

Verwaltung

Dokumente

BGU



Sonnenbergstrasse 94 / 96

Son 94 3 x 4 Zi. und 3 x 3 Zi.
Son 96 3 x 4 Zi. und 3 x 3 Zi.

22 Parkplätze in Sammelgarage

Bilder



Gerichtstrasse 12

3 x 4 Zi. und 3 x 2 Zi.

3 Aussenparkplätze

Bilder



Tannenzaunstrasse 7

3 x 4 Zi. und 3 x 2 Zi.

keine Parkplätze

Sonnenbergstrasse 94

3 Zi. 2. OG	4 Zi. 2. OG
3 Zi. 1. OG	4 Zi. 1. OG
3 Zi. EG	4 Zi. EG

Sonnenbergstrasse 96



3 Zi. 2. OG	4 Zi. 2. OG
3 Zi. 1. OG	4 Zi. 1. OG
3 Zi. EG	4 Zi. EG


Gerichtstrasse 12


2 Zi. 2. OG	4 Zi. 80m ² 2. OG
2 Zi. 1. OG	4 Zi. 80m ² 1. OG
2 Zi. EG	4 Zi. 80m ² EG

Tannenzaunstrasse 7


4 Zi. 2. OG	2 Zi. 2. OG
4 Zi. 1. OG	2 Zi. 1. OG





- Home
- Liegenschaften
- Verwaltung
- Dokumente
- BGU



Statuten
Baugenossenschaft Uster
Klick für PDF Download

Jahresbericht

- 1948
- 1961
- 2012 - 2013
- 2013 - 2014
- 2014 - 2015
- 2015 - 2016
- 2016 - 2017

GV-Protokoll

- 2012
- 2013
- 2014
- 2015
- 2016
- 2017

- Gründungsprotokoll
4. April 1944
- Statuten
18. April 1944
- Baubrechnung
Gerichtstrasse 1945



Sanierte 4 Zimmer-Wohnung Gerichtstrasse 12

