

2018 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

Das Geschäftsjahr 2018-2019 war, ausser mehrerer Mieterwechsel, fast ohne besondere Ereignisse. Das ausserordentliche Ereignis war, dass eine Mieterin bereits im ersten Monat nach Bezug wieder die eben erst bezogenen Wohnung kündigte. Sie war aufgrund eines Jobangebotes aus Deutschland zugezogen und es war fast alles wie vorgesehen. Einzig der Faktor Psyche, der hat sich nicht an die Planung gehalten. Das sehr grosse Heimweh hat sie schlussendlich bewogen, so rasch wie möglich wieder zurück nach Deutschland zu ziehen. Da die Wohnung problemlos wiedervermietet werden konnte, verbleibt von diesem Kurzaufenthalt in der BGU Wohnung nur eine Anekdote im Geschäftsbericht.

Bau- und Unterhaltsprojekte im Geschäftsjahr:

Sanierung Liegenschaften Entwässerung:

Wie bereits im Geschäftsbericht des Vorjahres erwähnt musste die Liegenschaften Entwässerung an der Sonnenbergstrasse 94 + 96, der Gerichtsstrasse 12 und der Tannenzaunstrasse 7 saniert werden. Die Sanierung ist erfolgt und wir hoffen, dass diese Leitungen nun wieder für 30 Jahre fit und dicht sind.



An der Wagerenstrasse wurde aufgrund eines Mieterwechsels eine Wohnung teilweise saniert. Aufgrund des Alters der Küche und da mehrere Geräte altershalber ersetzt werden mussten, ist entschieden worden, dass die gesamte Küche ersetzt wird. Ein weiterer Grund dafür war, dass in den alten Küchen Küchengeräte mit 55 cm Breite eingebaut sind. Da es diese 55 cm breiten Geräte nur in der Schweiz gibt (Euronorm ist 60 cm) nimmt die Auswahl an 55 cm Geräten ab und diese sind bereits aufgrund kleinerer Produktionsmengen, teurer als 60 cm breite Geräte. Zusätzlich hatte es an der Wagerenstrasse noch in diversen Wohnungen eine "Unebenheit". Konkret hat es vom Gang in das Wohnzimmer ein rund 3 cm hoher Absatz. Dieser Absatz führt immer wieder zu gefährlichen Situationen. Insbesondere Gäste übersehen diesen Absatz und es gab deswegen, gemäss Bewohnern, schon diverse Stürze. Deshalb wurde in dieser Wohnung das Niveau des Bodens ausgeglichen. Diese Massnahme wird sukzessive bei allen betroffenen Wohnungen erfolgen.

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

	2019	2018
	Fr.	Fr.
	-	-
Flüssige Mittel	699'330.59	452'523.00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	588.15	220.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
- nicht abgerechnete Nebenkosten	42'574.95	49'172.70
- übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	10'981.75	13'399.00
<u>Total Umlaufvermögen</u>	753'475.44	515'314.70
	-	-
Anteile an anderen Genossenschaften	6'000.00	6'000.00
Immobilien	4'666'252.00	4'737'652.00
<u>Total Anlagevermögen</u>	4'672'252.00	4'743'652.00
TOTAL AKTIVEN	5'425'727.44	5'258'966.70

Bilanz per 31. März

PASSIVEN

Fremdkapital

Kurzfristiges Fremdkapital

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

	2019	2018
	Fr.	Fr.
	-	-
	152.00	0.00
	48'467.90	43'533.70
	33'460.30	33'518.40
	51'589.43	16'236.78
	133'669.63	93'288.88
	3'150'000.00	3'150'000.00
	1'305'261.00	1'211'861.00
	4'455'261.00	4'361'861.00
	-	-
	-	-
	131'000.00	135'000.00
	533'100.00	545'100.00
	105'000.00	104'000.00
	5'141.32	5'036.64
	62'555.49	14'680.18
	836'796.81	803'816.82
	5'425'727.44	5'258'966.70

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2018/19	2017/18
	Fr.	Fr.
Mietzinseinnahmen Wohnungen, Nebenräume	474'233.00	471'264.00
Mietzinseinnahmen Gewerberäume	3'360.00	3'360.00
Mietzinseinnahmen Garagen, Parkplätze	40'800.00	41'570.00
Leerstände	-3'947.00	-4'215.00
Verwaltungsertrag	1'749.20	2'369.36
<u>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</u>	516'195.20	514'348.36
	-	-
Gebäudeunterhalt	-119'606.15	-139'986.32
Personalaufwand Unterhalt	-14'076.25	-11'738.50
Unterhalt bei Wohnungswechsel	-47'560.60	-84'480.65
Einlagen in Erneuerungsfonds	-93'400.00	-92'461.00
Gebäudebetriebskosten	-12'905.45	-8'748.69
Versicherungen, Gebühren, Abgaben	-6'817.80	-7'057.75
<u>Betrieblicher Nettoerfolg</u>	221'828.95	169'875.45
Personalaufwand Verwaltung / Vorstand	-3'620.00	-4'354.00
Verwaltungsaufwand	-22'554.50	-29'051.95
Kosten Generalversammlung	-1'422.15	-1'630.00
Übriger Genossenschaftsaufwand	-5'874.05	-6'984.15
Abschreibung Immobilien	-71'400.00	-72'148.00
<u>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</u>	116'958.25	55'707.35
Finanzaufwand		
- Hypothekar-/Darlehenszinsen	-26'587.00	-32'154.58
- übriger Finanzaufwand	-551.81	-867.59
<u>Jahresergebnis vor Steuern</u>	89'819.44	22'685.18
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	-27'263.95	-8'005.00
<u>Jahresgewinn</u>	62'555.49	14'680.18

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. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

	2018/19	2017/18
	Fr.	Fr.
Anlagewert GER 12	465'008.00	
./Abschreibungen GER 12	-45'494.00	
Anlagewert SON 94	368'063.00	
./Abschreibungen SON 94	-37'081.00	
Anlagewert SON 96	316'918.00	
./Abschreibungen SON 96	-32'024.00	
Anlagewert SON UNG	596'482.00	
./Abschreibungen SON UNG	-60'076.00	
Anlagewert TAN 7	380'849.00	
./Abschreibungen TAN 7	-38'444.00	
Anlagewert WAG 41/43	3'059'218.00	
./Abschreibungen WAG 41/43	-307'167.00	
Buchrestwerte der Immobilien (inkl. Land)	4'666'252.00	4'737'652.00
Brandversicherungswerte der Gebäude	9'246'100.00	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.

3'620.00

4'354.00

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

4'666'252.00

4'737'652.00

Total Hypotheken / Darlehen

3'150'000.00

3'150'000.00

**Antrag des Vorstandes
betreffend Gewinnverwendung**

Gewinn zur Verfügung Generalversammlung

Bilanzgewinn

Gewinnvortrag vom Vorjahr

Jahresgewinn

Total Bilanzgewinn

	2018/19	2017/18
	Fr.	Fr.
Gewinnvortrag vom Vorjahr	5'141.32	5'036.64
Jahresgewinn	62'555.49	14'680.18
Total Bilanzgewinn	67'696.81	19'716.82

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve

Verzinsung des Anteilscheinkapitals (1,5 % / VJ: 2%)

Vortrag auf neue Rechnung

Total Bilanzgewinn

Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	5'000.00	1'000.00
Verzinsung des Anteilscheinkapitals (1,5 % / VJ: 2%)	10'184.55	13'575.50
Vortrag auf neue Rechnung	52'512.26	5'141.32
Total Bilanzgewinn	67'696.81	19'716.82

Bericht der Revisionsstelle



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · 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 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr 2018/19 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.

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, 10. Mai 2019

Beilage:

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



Mitglied von EXPERTsuisse

Member of  International



