

2020 Jahresbericht



Organe der Baugenossenschaft Uster

Vorstand Amtsdauer 2020 - 2024

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 Immobilien & Treuhand AG	Brandstrasse 29	8610 Uster
--------------------------------	-----------------	------------

Standorte Liegenschaften



Jahresbericht des Präsidenten

Auch wenn es nicht einfach verschwindet, wenn man es ignoriert. Möchte ich nichts über das zu schreiben, was alle mehr oder weniger nebst dem normalen Alltag beschäftigt. An dieser Stelle soll ausschliesslich über die Genossenschaft berichtet werden. Da es keine besonderen Ereignisse gegeben hat, ist es jedoch schon fast anspruchsvoll überhaupt ein Bericht zu erstellen.

Bau- und Unterhaltsprojekte im Geschäftsjahr:

Auch in diesem Geschäftsjahr war das Sanieren von Wohnungen oder Teile davon die Hauptereignisse. Konkret ist an der Sonnenbergstrasse 94 eine 3 Zimmer Wohnung saniert worden und an der Sonnenbergstrasse 96 sind ein Badezimmer saniert worden. Eine Besonderheit dabei ist jeweils, dass nicht nur gemauert, geplättelt usw. wird. Bei jedem Eingriff ist auch der Elektriker vor Ort. Und damit verbunden ist eine klare Verbesserung. Einige Wohnungen verfügen nach wie vor nur über eine 6 Ampere Absicherung. Das heisst, Bügeln und gleichzeitig mit einem Wasserkocher Wasser warm machen, geht ganz oft nicht. Da Sicherung verabschiedet sich subito. Deshalb werden bei Umbauarbeiten jeweils auch die Elektroinstallationen auf einen aktuellen Standard gebracht. Dann kann während dem Bügeln auch TV geschaut werden. In der Küche kann gekocht werden und der Compi-Bildschirm der Kinder wird nicht mehr schwarz aufgrund von Strommangel. Gut, das war manchmal ein Vorteil. Aber alles kann man nicht haben.

In den Häusern an der Sonnenbergstrasse 96 musste aufgrund einer Auflage der Feuerpolizei eine Brandschutztür eingebaut werden. Da dieselbe Situation jedoch auch an der Sonnenbergstrasse 94 und an der Gerichtsstrasse 12 war, ist entschieden worden überall entsprechende Türen nachzurüsten. Auch ohne Aufforderung. In denselben Häusern wurden Brandabschottungen in den Steigzonen der Treppenhäuser nachgerüstet. Den Nutzen sieht man nicht, merkt man aber im Ereignisfall. Wir alle hoffen, dass wir den Nutzen nie erfahren müssen.

In diesem Sinn, bleiben Sie gesund und optimistisch.

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

	2021	2020
	Fr.	Fr.
	-	-
Flüssige Mittel	1'064'714.06	781'833.83
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	3'679.10	170.55
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
- nicht abgerechnete Nebenkosten	11'943.55	51'456.05
- übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	7'023.40	8'942.40
Total Umlaufvermögen	1'087'360.11	842'402.83
	-	-
Anteile an anderen Genossenschaften	6'000.00	6'000.00
Immobilien	4'525'100.00	4'596'500.00
Total Anlagevermögen	4'531'100.00	4'602'500.00
TOTAL AKTIVEN	5'618'460.11	5'444'902.83

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

	2021	2020
	Fr.	Fr.
	-	-
	44.90	527.30
	16'481.70	48'903.85
	38'554.10	39'975.75
	59'257.25	44'021.53
<u>Total kurzfristiges Fremdkapital</u>	114'337.95	133'428.43
	3'150'000.00	3'150'000.00
	1'492'500.00	1'399'100.00
<u>Total langfristiges Fremdkapital</u>	4'642'500.00	4'682'528.43
	-	-
	-	-
	127'000.00	133'000.00
	384'100.00	386'100.00
	117'500.00	110'000.00
	116'506.72	52'512.26
	116'515.44	80'762.14
<u>Total Eigenkapital</u>	861'622.16	762'374.40
TOTAL PASSIVEN	5'618'460.11	5'444'902.83

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2020/21	2019/20
	Fr.	Fr.
Mietzinseinnahmen Wohnungen, Nebenräume	480'322.00	478'050.00
Mietzinseinnahmen Gewerberäume	3'360.00	3'360.00
Mietzinseinnahmen Garagen, Parkplätze	40'800.00	40'800.00
Leerstände	-1'538.00	-8'000.75
Verwaltungsertrag	6'789.55	5'702.10
<u>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</u>	529'733.55	519'911.35
	-	-
Gebäudeunterhalt	-68'593.69	-66'708.75
Personalaufwand Unterhalt	-13'740.60	0.00
Unterhalt bei Wohnungswechsel	-64'072.65	-104'052.05
Einlagen in Erneuerungsfonds	-93'400.00	-93'839.00
Gebäudebetriebskosten	-5'823.40	-27'914.55
Versicherungen, Gebühren, Abgaben	-9'868.20	-4'619.20
<u>Betrieblicher Nettoerfolg</u>	274'235.01	222'777.80
Personalaufwand Verwaltung / Vorstand	-3'270.00	-1'800.00
Verwaltungsaufwand	-25'447.70	-23'958.80
Kosten Generalversammlung	0.00	-955.00
Übriger Genossenschaftsaufwand	-4'777.80	-7'855.25
Abschreibung Immobilien	-71'400.00	-69'752.00
<u>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</u>	169'339.51	118'456.75
Finanzaufwand		
- Hypothekar-/Darlehenszinsen	-25'545.00	-25'590.20
- übriger Finanzaufwand	-372.97	-425.81
<u>Jahresergebnis vor Steuern</u>	143'421.54	92'440.74
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	-26'906.10	-11'678.60
<u>Jahresgewinn</u>	116'515.44	80'762.14

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

Anlagewert GER 12	465'008.00	465'008.00
./Abschreibungen GER 12	-58'108.00	-51'708.00
Anlagewert SON 94	368'063.00	368'063.00
./Abschreibungen SON 94	-47'263.00	-42'163.00
Anlagewert SON 96	316'918.00	316'918.00
./Abschreibungen SON 96	-40'718.00	-36'318.00
Anlagewert SON UNG	596'482.00	596'482.00
./Abschreibungen SON UNG	-76'282.00	-68'082.00
Anlagewert TAN 7	380'849.00	380'849.00
./Abschreibungen TAN 7	-48'849.00	-43'549.00
Anlagewert WAG 41/43	3'059'218.00	3'059'218.00
./Abschreibungen WAG 41/43	-390'218.00	-348'218.00

Buchrestwerte der Immobilien (inkl. Land)

4'525'100.00	4'596'500.00
--------------	--------------

Brandversicherungswerte der Gebäude

9'309'735.00	9'309'735.00
--------------	--------------

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.

3'270.00	1'800.00
----------	----------

29'158.25	34'167.00
-----------	-----------

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

4'525'100.00	4'596'500.00
--------------	--------------

Total Hypotheken / Darlehen

3'150'000.00	3'150'000.00
--------------	--------------

Vorstandsentschädigungen

(im Personalaufwand Verwaltung / Vorstand enthalten)

1'800.00	3'620.00
----------	----------

Einzelnen Vorstandsmitgliedern wurden zusätzliche Entschädigungen und Spesenvergütungen für weitere, nicht in Vorstandsaufgaben angefallene Bemühungen ausgerichtet, welche in übrigen Positionen enthalten sind.

34'167.00	n. a.
-----------	-------

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

4'596'500.00	4'666'252.00
--------------	--------------

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

	2020/21	2019/20
	Fr.	Fr.
Gewinnvortrag vom Vorjahr	116'506.72	52'512.26
Jahresgewinn	116'515.44	80'762.14
Total Bilanzgewinn	233'022.16	133'274.40

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve

Verzinsung des Anteilscheinkapitals (1,5 % / VJ 1.5%)

Vortrag auf neue Rechnung

Total Bilanzgewinn

Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	12'500.00	7'500.00
Verzinsung des Anteilscheinkapitals (1,5 % / VJ 1.5%)	7'787.25	9'267.68
Vortrag auf neue Rechnung	212'734.91	116'506.72
Total Bilanzgewinn	233'022.16	133'274.40

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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr 2020/21 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, 19. August 2021

Beilage:

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



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK



