

2021 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

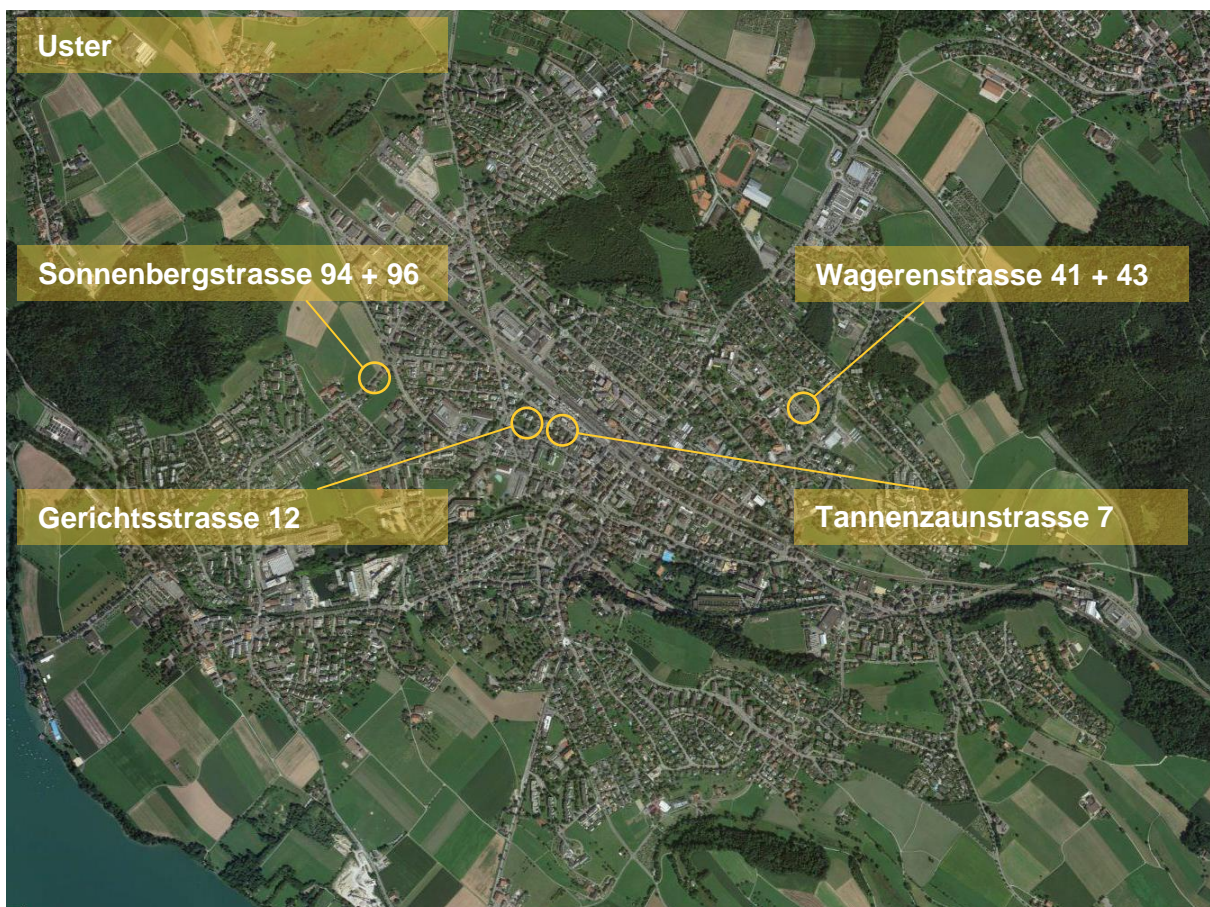
Revisionsstelle

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 beschäftigte. 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 und an der Sonnenbergstrasse 96 ein Badezimmer saniert worden. An der Tannenzaunstrasse 7 ist während des Berichtsjahres eine 4 Zimmer Wohnung komplett saniert worden.

Eine Besonderheit dabei ist, dass nicht nur gemauert, geplättelt usw. wird. Da jeweils auch der Elektriker vor Ort ist, werden jeweils auch die Elektroinstallationen verbessert. Da wo noch eine 6 Ampere Absicherung bestanden haben, sind auch die Elektroinstallationen a jour gebracht worden. 6 Ampere Absicherung heisst, Bügeln und gleichzeitig mit einem Wasserkocher Wasser warm machen, geht ganz oft nicht. Die Sicherung springt raus.

Neu kann während dem Bügeln auch TV geschaut, in der Küche gekocht 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 bei den identischen Situationen jeweils entsprechende Brandschutztüren nachzurüsten.

In denselben Häusern Son 94 + 96 und Gerichtsstrasse 12 sind zudem Brandabschottungen in den Steigzonen der Treppenhäuser nachgerüstet worden. Den Nutzen sieht man nicht, merkt man aber im Ereignisfall. Wir alle hoffen aber, dass wir den Nutzen nie erfahren müssen.

In diesem Sinn, bleiben Sie gesund und optimistisch.

Der Präsident



Ueli Schenkel

Bilanz per 31. März**2022****2021**

Fr.

Fr.

AKTIVEN**Umlaufvermögen**

Flüssige Mittel	917'587.91	1'064'714.06
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	1'661.25	3'679.10
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
- nicht abgerechnete Nebenkosten	46'672.00	11'943.55
- übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	5'713.75	7'023.40

Total Umlaufvermögen**971'634.91** **1'087'360.11****Anlagevermögen**

Anteile an anderen Genossenschaften	6'000.00	6'000.00
Immobilien	4'559'200.00	4'525'100.00

Total Anlagevermögen**4'565'200.00** **4'531'100.00****TOTAL AKTIVEN****5'536'834.91** **5'618'460.11**

Bilanz per 31. März**2022****2021**

Fr.

Fr.

PASSIVEN**Fremdkapital****Kurzfristiges Fremdkapital**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 46.35 44.90

Passive Rechnungsabgrenzungen

- vorausbezahlte Nebenkosten Mieter 48'741.20 16'481.70

- vorausbezahlte Mieten 40'082.15 38'554.10

- übrige passive Rechnungsabgrenzungen 31'512.25 59'257.25

Total Kurzfristiges Fremdkapital**120'381.95****114'337.95****Langfristiges Fremdkapital**

Hypotheken, Darlehen 3'150'000.00 3'150'000.00

Erneuerungsfonds 1'523'300.00 1'492'500.00

Total langfristiges Fremdkapital**4'673'300.00****4'642'500.00****Eigenkapital**

Genossenschaftskapital

- Pflichtanteile Mieter 125'000.00 127'000.00

- Freiwillige Anteile 203'100.00 384'100.00

Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven 130'000.00 117'500.00

Gewinnvortrag 212'734.91 116'506.72

Jahresgewinn 72'318.05 116'515.44

Total Eigenkapital**743'152.96****861'622.16****TOTAL PASSIVEN****5'536'834.91****5'618'460.11**

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2021/22	2020/21
	Fr.	Fr.
Mietzinseinnahmen Wohnungen, Nebenräume	481'077.00	480'322.00
Mietzinseinnahmen Gewerberäume	3'360.00	3'360.00
Mietzinseinnahmen Garagen, Parkplätze	40'800.00	40'800.00
Leerstände	-4'626.50	-1'538.00
Verwaltungsertrag	3'528.70	6'789.55
<u>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</u>	524'139.20	529'733.55
Gebäudeunterhalt	-115'175.10	-68'593.69
Personalaufwand Unterhalt	-15'432.25	-13'740.60
Unterhalt bei Wohnungswechsel	-59'976.50	-64'072.65
Einlagen in Erneuerungsfonds	-94'800.00	-93'400.00
Gebäudebetriebskosten	-10'288.20	-5'823.40
Versicherungen, Gebühren, Abgaben	-7'100.45	-9'868.20
<u>Betrieblicher Nettoerfolg</u>	221'366.70	274'235.01
Personalaufwand Verwaltung / Vorstand	-3'270.00	-3'270.00
Verwaltungsaufwand	-28'125.20	-25'447.70
Übriger Genossenschaftsaufwand	-6'435.90	-4'777.80
Abschreibung Immobilien	-67'900.00	-71'400.00
<u>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</u>	115'635.60	169'339.51
Finanzaufwand		
- Hypothekar-/Darlehenszinsen	-25'545.00	-25'545.00
- übriger Finanzaufwand	-244.70	-372.97
<u>Jahresergebnis vor Steuern</u>	89'845.90	143'421.54
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	-17'527.85	-26'906.10
<u>Jahresgewinn</u>	72'318.05	116'515.44

Anhang zur Jahresrechnung

2021/22

2020/21

Angewandte Grundsätze

Fr.

Fr.

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	-64'408.00	-58'108.00
Anlagewert SON 94	368'063.00	368'063.00
./Abschreibungen SON 94	-52'063.00	-47'263.00
Anlagewert SON 96	327'918.00	316'918.00
./Abschreibungen SON 96	-45'018.00	-40'718.00
Anlagewert SON UNG	596'482.00	596'482.00
./Abschreibungen SON UNG	-84'282.00	-76'282.00
Anlagewert TAN 7	448'849.00	380'849.00
./Abschreibungen TAN 7	-53'849.00	-48'849.00
Anlagewert WAG 41/43	3'082'218.00	3'059'218.00
./Abschreibungen WAG 41/43	-429'718.00	-390'218.00
Buchrestwerte der Immobilien (inkl. Land)	4'559'200.00	4'525'100.00
Brandversicherungswerte der Gebäude	9'502'985.00	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.

3'270.003'270.0040'040.3529'158.25**Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt**

weniger als 10

weniger als 10

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen**Liegenschaften**

Verpfändete Schuldbriefe zur Sicherstellung eigener Hypotheken

4'946'000.004'946'000.00

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften

4'559'200.004'525'100.00

Total Hypotheken / Darlehen

3'150'000.003'150'000.00

**Antrag des Vorstandes
betreffend Gewinnverwendung**

2021/22

2020/21

Fr.

Fr.

Gewinn zur Verfügung Generalversammlung

Bilanzgewinn

Gewinnvortrag vom Vorjahr

212'734.91

116'506.72

Jahresgewinn

72'318.05

116'515.44

Total Bilanzgewinn

285'052.96

233'022.16

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve

4'000.00

12'500.00

Verzinsung des Anteilscheinkapitals (1,5 %)

7'052.90

7'787.25

Vortrag auf neue Rechnung

274'000.06

212'734.91

Total Bilanzgewinn

285'052.96

233'022.16

Bericht der Revisionsstelle



Otschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GISSHÜBELSTRASSE 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 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr 2021/22 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, 24. Mai 2022

Beilage:

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

Antrag und Erläuterung zu Traktandum

4.1. Ersatz und Vergrößerung Balkone Sonnenbergstrasse 94 + 96

Erläuterung und Ausgangslage

Bei der Ende der 40iger Jahre erstellten Liegenschaften Sonnenbergstrasse 94 + 96 besteht schon länger ein Wunsch nach grösseren Balkonen und es gibt betreffend der Balkone auch ein Handlungsbedarf.

Der Wunsch nach grösseren Balkonen ist unschwer nachvollziehbar. Würde das doch die «Nutzfläche» angenehm erweitern.

Der Handlungsbedarf besteht, da es betreffend Nutzung und Sicherheit vermutete und tatsächliche bedenken gibt. Der Zahn der Zeit nagt an der Substanz. Absehbar ist, es werden kurz oder langfristig Sanierungsmassnahmen erforderlich, um die Substanz zu erhalten. Im Moment sind es prekleinere Beton Abplatzungen. Verursacht durch rostende Armierungen.

Ein Thema ist, dass die Balkone nur über eine Geländerhöhe von 90 cm verfügen. Seit vielen Jahren wird 1 Meter verlangt. Diese fehlenden 10 cm werden tatsächlich, gerade von älteren Personen und Gästen teilweise als unangenehm empfunden.

Tatsächlich steht auch in der SIA Norm 358 (1996):

Aus Gründen der Gebrauchstauglichkeit (Vermeiden von Unsicherheits- und Schwindelgefühlen) ist die Höhe des Schutzelementes bei grossen Absturzhöhen allenfalls zu vergrössern.

Die Suva empfiehlt sogar eine Geländerhöhe von 1.10 Meter.

Der Vorstand hat deshalb die Verwaltung beauftragt, eine Offerte für neue Balkone zu besorgen.

Kosten

Gemäss Grobkostenschätzung vom 16.02.2022 (aryes AG, Wetzikon) ist mit Kosten von CHF 410'000 +/- 25% zu rechnen. Da es sich um eine Grobkostenschätzung handelt, sind die Kostenangaben +/- 25%. Alle Beteiligten werden bei einem positiven Entscheid bestrebt sein, die Kosten so preiswert wie möglich zu halten.

Einfluss auf die Mieten

Da ein Balkonanbau eine Investition ist und allen Mietparteien ein Mehrwert bietet, werden die neuen Balkone und die neuen Sitzplätze Mietzinsrelevant. Ein Teil der Kosten wird über Unterhalt und ein Teil über den Erneuerungsfonds finanziert werden. Ein Anteil der Total Aufwendungen wird als Investition aktiviert und wird deshalb Mietzinsrelevant.

Aufgrund der zu aktivierenden Investition ist eine **Mietzinserhöhung von CHF 80 pro Monat** vorgesehen.

An der Vorstandssitzung vom 04. April 2022 hat der Vorstand das Geschäft behandelt und entschieden, dieses Geschäft an der Generalversammlung zu traktandieren.

Der Vorstand empfiehlt die Annahme des Antrages.

