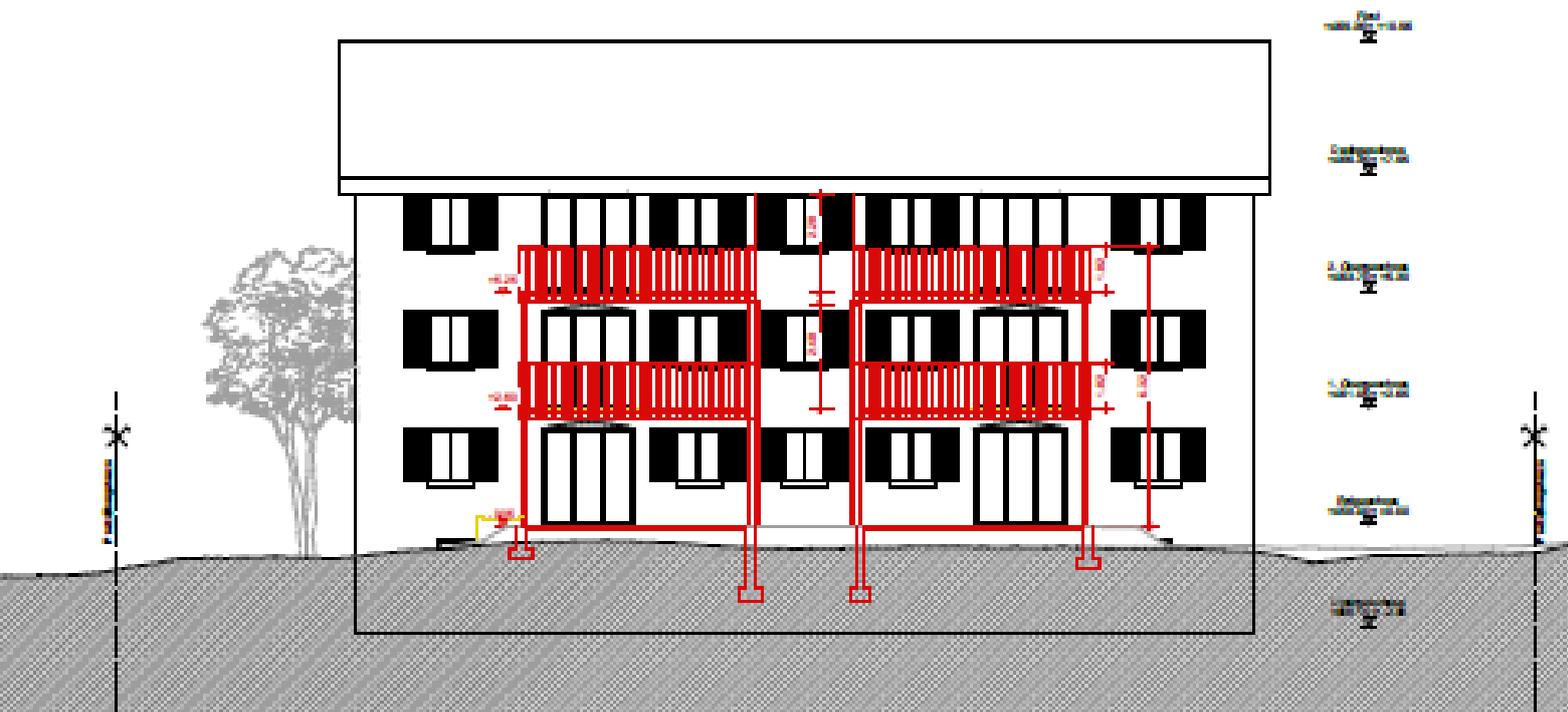


2022 Jahresbericht



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

Der Ukraine Krieg war im Frühjahr 2022 das Thema. Im Herbst und gegen Winter sind wir als Auswirkung dieses Krieges konfrontiert worden mit Themen wie Strommangellage und stark steigenden Oel- und Gaspreisen. Es war eine neue Situation, wenn plötzlich die Frage im Raum steht, hat es genug Strom oder Gas im nächsten Winter?

Glück war, dass trotz vieler Befürchtungen, Strom und Gas jederzeit verfügbar war. Es musste niemand im Dunkeln essen und niemand in der kalten Wohnung frieren. Jetzt im Sommer ist es warm und hell und schon ist die Krise fast vergessen. Wobei, es nicht an Warnungen mangelt, denn der nächste Winter kommt bestimmt.

Was aber bedeuten diese teils stark gestiegenen Energiekosten für die Nebenkosten? Klar ist, es wird mehr kosten als in den Jahren zuvor.

Was kann die BGU in dieser Situation machen? Nun, wir haben das im Vorstand natürlich auch überlegt. Wir haben keine Lösung gefunden. Vorgesehen und bestellt ist für auf dem Dach der Wagerenstrasse eine Photovoltaik Anlage. Aufgrund der enormen Nachfrage ist die Montage auf Herbst 2024 angekündigt. Sie lesen richtig, Herbst 2024!

Zwei Besonderheiten gab es im laufenden Jahr noch betreffend unsere Mieter. An der Gerichtsstrasse 12 und an der Sonnenbergstrasse 94 sind zwei BGU-Mieterinnen altershalber weggezogen. Das wäre noch kein besonderer Grund für eine Erwähnung. Aber die Mieterin an der Gerichtsstrasse war seit 1960 Mieterin und die Mieterin an der Sonnenbergstrasse war seit 1971 Mieterin der BGU. Da ist ein Auszug schon etwas besonderes.

Thema Datenschutz. Auch die BGU muss mit der Zeit gehen. Deshalb, ohne Erlaubnis dürfen die Namen der langjährigen Mieter nicht erwähnt werden. Da dieser Bericht später im Internet gelesen werden kann und das Internet bekanntlich nie etwas vergisst. Neu im Zusammenhang mit der Verschärfung der Datenschutzbestimmungen ist, dass ab dem 1. Sept 2023 zum Beispiel auf Mietverträgen ein Hinweis betreffend Verwendung der Daten gedruckt werden muss.

In diesem Sinn, das einzig stete ist der Wandel.

Der Präsident



Ueli Schenkel

Bilanz per 31. März**2023****2022**

Fr.

Fr.

AKTIVEN**Umlaufvermögen**

Flüssige Mittel	792'997.89	917'587.91
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	634.15	1'661.25
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
- nicht abgerechnete Nebenkosten	55'168.95	46'672.00
- übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	225.30	5'713.75

Total Umlaufvermögen**849'026.29****971'634.91****Anlagevermögen**

Anteile an anderen Genossenschaften	6'000.00	6'000.00
Immobilien	4'549'876.75	4'559'200.00
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	1'593.00	0.00

Total Anlagevermögen**4'557'469.75****4'565'200.00****TOTAL AKTIVEN****5'406'496.04****5'536'834.91**

Bilanz per 31. März**2023****2022**

Fr.

Fr.

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77.30	46.35
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Dritten	300'000.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		
- vorausbezahlte Nebenkosten Mieter	55'220.95	48'741.20
- vorausbezahlte Mieten	43'278.40	40'082.15
- übrige passive Rechnungsabgrenzungen	51'235.85	31'512.25

Total Kurzfristiges Fremdkapital**449'812.50****120'381.95****Langfristiges Fremdkapital**

Hypotheken, Darlehen	2'850'000.00	3'150'000.00
Erneuerungsfonds	1'374'104.00	1'523'300.00

Total langfristiges Fremdkapital**4'224'104.00****4'673'300.00****Eigenkapital**

Genossenschaftskapital

- Pflichtanteile Mieter	127'000.00	125'000.00
- Freiwillige Anteile	184'100.00	203'100.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	134'000.00	130'000.00
Gewinnvortrag	274'000.06	212'734.91
Jahresgewinn	13'479.48	72'318.05

Total Eigenkapital**732'579.54****743'152.96****TOTAL PASSIVEN****5'406'496.04****5'536'834.91**

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März**2022/23****2021/22**

Fr.

Fr.

Mietzinseinnahmen Wohnungen, Nebenräume	490'119.35	481'077.00
Mietzinseinnahmen Gewerberäume	3'360.00	3'360.00
Mietzinseinnahmen Garagen, Parkplätze	40'800.00	40'800.00
Leerstände	-12'106.00	-4'626.50
Verwaltungsertrag	3'493.70	3'528.70
<u>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</u>	525'667.05	524'139.20
Gebäudeunterhalt	-220'050.10	-175'151.60
Personalaufwand Unterhalt	-13'103.15	-15'432.25
Einlagen in Erneuerungsfonds	-88'800.00	-94'800.00
Gebäudebetriebskosten	-5'167.55	-10'288.20
Versicherungen, Gebühren, Abgaben	-9'487.10	-7'100.45
<u>Betrieblicher Nettoerfolg</u>	189'059.15	221'366.70
Personalaufwand Verwaltung / Vorstand	-4'110.00	-3'270.00
Verwaltungsaufwand	-28'725.80	-28'125.20
Kommunikations-, Genossenschaftseraufwand	-3'315.00	0.00
Übriger Genossenschaftsaufwand	-14'953.30	-6'435.90
Abschreibung Immobilien	-67'900.00	-67'900.00
<u>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</u>	70'055.05	115'635.60
Finanzaufwand		
- Hypothekar-/Darlehenszinsen	-25'063.50	-25'545.00
- übriger Finanzaufwand	-197.32	-244.70
<u>Jahresergebnis vor Steuern</u>	44'794.23	89'845.90
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	-31'314.75	-17'527.85
<u>Jahresgewinn</u>	13'479.48	72'318.05

Anhang zur Jahresrechnung

2022/23

2021/22

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 werden 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	-70'708.00	-64'408.00
Anlagewert SON 94	377'789.05	368'063.00
./Abschreibungen SON 94	-56'863.00	-52'063.00
Anlagewert SON 96	332'918.00	327'918.00
./Abschreibungen SON 96	-49'318.00	-45'018.00
Anlagewert SON UNG	596'482.00	596'482.00
./Abschreibungen SON UNG	-92'282.00	-84'282.00
Anlagewert TAN 7	453'849.00	448'849.00
./Abschreibungen TAN 7	-58'849.00	-53'849.00
Anlagewert WAG 41/43	3'082'218.00	3'082'218.00
./Abschreibungen WAG 41/43	-469'218.00	-429'718.00
Bauten in Arbeit	38'850.70	0.00
Buchrestwerte der Immobilien (inkl. Land)	4'549'876.75	4'559'200.00
Brandversicherungswerte der Gebäude (Index 1'130/1'025)	10'476'460.00	9'502'985.00

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.

3'090.00

3'270.00

47'347.25

40'040.35

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

4'549'876.75

4'559'200.00

Total Hypotheken / Darlehen

3'150'000.00

3'150'000.00

**Antrag des Vorstandes
betreffend Gewinnverwendung**

2022/23

2021/22

Fr.

Fr.

Gewinn zur Verfügung Generalversammlung

Bilanzgewinn

Gewinnvortrag vom Vorjahr

274'000.06

212'734.91

Jahresgewinn

13'479.48

72'318.05

Total Bilanzgewinn

287'479.54

285'052.96

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve

1'000.00

4'000.00

Verzinsung des Anteilscheinkapitals (1,5 %)

4'752.15

7'052.90

Vortrag auf neue Rechnung

281'727.39

274'000.06

Total Bilanzgewinn

287'479.54

285'052.96



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 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr 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 Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 13. Juni 2023

Beilagen:

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

Er: "Warum ist die Wohnung nicht sauber? Du bist doch den ganzen Tag zuhause?!"

Sie: "Und warum sind wir nicht reich? Du bist doch den ganzen Tag am arbeiten?!"

Wo wohnen Katzen?

Im Miets-haus.

Fritzchen fragt seine Lehrerin: "Frau Lehrerin, kann man für etwas bestraft werden, dass man nicht gemacht hat?" Die Lehrerin sagt: "Nein, natürlich nicht. Das wäre ja ungerecht."

Da sagt Fritzchen: "Super, ich habe meine Hausaufgaben nicht gemacht!"

