

# 2023-24

## Jahresbericht



# 80 Jahre BGU

## 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
Toniazso 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

27. April 1944 ist das Datum der Eintragung der Baugenossenschaft Uster im Handelsregister. Das heisst, die BGU wird im Jahr 2024 80-jährig. Ist die nun alt, weise oder gut unterhalten? Eigentlich ist es egal. Sicher ist, seit 80 Jahren wird der Zweck der Genossenschaft unverändert verfolgt:

- Beschaffung und Erhalt günstiger Wohnungen ... und durch Vermietung der Wohnungen zu möglichst günstigen Mietzinsen an ihre Mitglieder. -

Das ist tatsächlich das unveränderte Ziel, welches auch der Vorstand verfolgt.

Worauf der Vorstand kein Einfluss hat, ist das auch die BGU mit steigenden Kosten konfrontiert wird. Im zweiten und dritten Quartal 2023 erhielten wir nebst der üblichen Werbung regelmässig Post von Lieferanten. Aufgrund der gestiegenen Rohstoffpreisen, Teuerung, usw., die Preise für zum Beispiel Küchengeräte oder die Kosten für Serviceverträge angepasst werden müssen. Da alle Firmen Anpassungen vorgenommen haben, kann man den gestiegenen Kosten nicht mit einem Wechsel der Anbieter ausweichen. Ebenfalls haben wir die gestiegenen Zinskosten für die Finanzierungen bemerkt. Rund 2/3 der Finanzierung sind jedoch sehr langfristig zu sehr guten Konditionen finanziert. Dies verursacht der Zinsanstieg, im Berichtsjahr nur rund CHF 8'500 Mehrkosten. Wichtig in diesem Zusammenhang ist aber, dieser überraschende und sehr rasche Zinsanstieg. Es zeigt auf, wie schnell, auch deutliche Veränderungen erfolgen können. Deshalb ist es unverändert wichtig, auch nach guten Jahresabschlüssen, die Ertragslage jederzeit im Auge zu behalten. Es ist für den Vorstand wichtig, möglichst langfristig eine stabile Mietzinssituation zu erhalten. Das heisst, wenn sich die Umwelt ändert, muss man sich anpassen. Deshalb erfolgte der Beschluss der moderaten Erhöhung der Mieten für die meisten der Mietobjekte.

Mittlerweile ist der Anstieg der Kosten, also die Teuerung wieder moderater. Diese ist aber immer noch deutlich spürbarer als dies in den vergangenen Jahren war.

Schlussendlich möchte sich Sie noch herzlich an unsere Jubiläums GV einzuladen und ich freue mich auf ein zahlreiches Erscheinen am 22. August 2024.

Der Präsident



Ueli Schenkel

**Bilanz per 31. März****2024****2023**

Fr.

Fr.

**AKTIVEN****Umlaufvermögen**

Flüssige Mittel	573'594.15	792'997.89
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	2'842.15	634.15
Übrige kurzfristige Forderungen		
- gegenüber Dritten	826.47	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
- nicht abgerechnete Nebenkosten	64'883.85	55'168.95
- übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	382.95	225.30

**Total Umlaufvermögen****642'529.57****849'026.29****Anlagevermögen**

Anteile an anderen Genossenschaften	6'000.00	6'000.00
Immobilien	4'483'161.20	4'549'876.75
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	0.00	1'593.00

**Total Anlagevermögen****4'489'161.20****4'557'469.75****TOTAL AKTIVEN****5'131'690.77****5'406'496.04**

## PASSIVEN

### Fremdkapital

#### **Kurzfristiges Fremdkapital**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	82.25	77.30
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Dritten	0.00	300'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		
- vorausbezahlte Nebenkosten Mieter	62'871.50	55'220.95
- vorausbezahlte Mieten	39'943.90	43'278.40
- übrige passive Rechnungsabgrenzungen	22'282.55	51'235.85

#### **Total Kurzfristiges Fremdkapital**

**125'180.20      449'812.50**

#### **Langfristiges Fremdkapital**

Hypotheken, Darlehen	2'850'000.00	2'850'000.00
Erneuerungsfonds	1'386'704.00	1'374'104.00

#### **Total langfristiges Fremdkapital**

**4'236'704.00      4'224'104.00**

### Eigenkapital

#### Genossenschaftskapital

- Pflichtanteile Mieter	131'200.00	127'000.00
- Freiwillige Anteile	176'100.00	184'100.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	135'000.00	134'000.00
Gewinnvortrag	281'727.39	274'000.06
Jahresgewinn	45'779.18	13'479.48

#### **Total Eigenkapital**

**769'806.57      732'579.54**

### **TOTAL PASSIVEN**

**5'131'690.77      5'406'496.04**

**Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März****2023/24****2022/23**

Fr.

Fr.

Mietzinseinnahmen Wohnungen, Nebenräume	502'535.00	490'119.35
Mietzinseinnahmen Gewerberäume	3'360.00	3'360.00
Mietzinseinnahmen Garagen, Parkplätze	40'800.00	40'800.00
Leerstände	-2'867.00	-12'106.00
Verwaltungsertrag	5'295.68	3'493.70
<b><u>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</u></b>	<b>549'123.68</b>	<b>525'667.05</b>
Gebäudeunterhalt	-169'945.96	-220'050.10
Personalaufwand Unterhalt	-6'281.90	-13'103.15
Einlagen in Erneuerungsfonds	-110'100.00	-88'800.00
Gebäudebetriebskosten	-7'421.85	-5'167.55
Versicherungen, Gebühren, Abgaben	-7'518.65	-9'487.10
<b><u>Betrieblicher Nettoerfolg</u></b>	<b>247'855.32</b>	<b>189'059.15</b>
Personalaufwand Verwaltung / Vorstand	-3'270.00	-4'110.00
Verwaltungsaufwand	-27'351.50	-28'725.80
Kommunikations-, Genossenschaftseraufwand	-1'244.90	-3'315.00
Übriger Genossenschaftsaufwand	-7'841.19	-14'953.30
Abschreibung Immobilien	-67'900.00	-67'900.00
<b><u>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</u></b>	<b>140'247.73</b>	<b>70'055.05</b>
Finanzaufwand		
- Hypothekar-/Darlehenszinsen	-33'454.60	-25'063.50
- übriger Finanzaufwand	-131.85	-197.32
<b><u>Jahresergebnis vor Steuern</u></b>	<b>106'661.28</b>	<b>44'794.23</b>
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	-60'882.10	-31'314.75
<b><u>Jahresgewinn</u></b>	<b>45'779.18</b>	<b>13'479.48</b>

## Anhang zur Jahresrechnung

2023/24

2022/23

### 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	-77'008.00	-70'708.00
Anlagewert SON 94	377'789.05	377'789.05
./Abschreibungen SON 94	-61'663.00	-56'863.00
Anlagewert SON 96	337'918.00	332'918.00
./Abschreibungen SON 96	-53'618.00	-49'318.00
Anlagewert SON UNG	596'482.00	596'482.00
./Abschreibungen SON UNG	-100'282.00	-92'282.00
Anlagewert TAN 7	457'349.00	453'849.00
./Abschreibungen TAN 7	-63'849.00	-58'849.00
Anlagewert WAG 41/43	3'089'218.00	3'082'218.00
./Abschreibungen WAG 41/43	-508'718.00	-469'218.00
Bauten in Arbeit	24'535.15	38'850.70
<b>Buchrestwerte der Immobilien (inkl. Land)</b>	<b>4'483'161.20</b>	<b>4'549'876.75</b>
<b>Brandversicherungswerte der Gebäude (Index 1'190/1'130)</b>	<b>11'032'731.00</b>	<b>10'476'460.00</b>

Erneuerungsfonds, Stand anfangs Geschäftsjahr	1'374'104.00	1'523'300.00
+ ordentliche Einlagen	110'100.00	88'800.00
./. Entnahmen		
- Wohnungssanierung GER 12	0.00	-123'960.00
- Wohnungssanierung SON 94	0.00	-114'036.00
- Wohnungssanierung SON 96	-31'000.00	0.00
- Küchensanierung TAN 7	-21'500.00	0.00
- Wohnungssanierung WAG 41/43	-45'000.00	0.00
<b>Erneuerungsfonds, Stand 31. März</b>	<u>1'386'704.00</u>	<u>1'374'104.00</u>

## Anhang zur Jahresrechnung

**2023/24**

**2022/23**

Fr.

Fr.

### **Vorstandsentschädigungen**

(im Personalaufwand Verwaltung / Vorstand enthalten)

3'270.00

4'110.00

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

47'347.25

47'347.25

### **Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt**

weniger als 10

weniger als 10

### **Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen**

#### **Liegenschaften**

Verpfändete Schuldbriefe zur Sicherstellung eigener Hypotheken

4'946'000.00

4'946'000.00

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften

4'483'161.20

4'549'876.75

Total Hypotheken / Darlehen

2'850'000.00

3'150'000.00

**Antrag des Vorstandes  
betreffend Gewinnverwendung**

**2023/24**

**2022/23**

Fr.

Fr.

**Gewinn zur Verfügung Generalversammlung**

**Bilanzgewinn**

Gewinnvortrag vom Vorjahr

281'727.39

274'000.06

Jahresgewinn

45'779.18

13'479.48

**Total Bilanzgewinn**

**327'506.57**

**287'479.54**

**Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns**

Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve

3'000.00

1'000.00

Verzinsung des Anteilscheinkapitals (1,5 %)

4'649.95

4'752.15

Vortrag auf neue Rechnung

319'856.62

281'727.39

**Total Bilanzgewinn**

**327'506.57**

**287'479.54**

# 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 2024 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, 3. Juli 2024

Beilagen:

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

„Treffen sich zwei Magnete, sagt der eine: „Was soll ich heute bloß anziehen?“

„Was sagt ein Polizist mit sächsischem Dialekt?“ – „Ägyptisch oder ich schieße.“

„Warum legen Hühner Eier?“ – Weil sie beim Werfen kaputtgehen.

„Hast du ein Bad genommen?“ – Warum, fehlt eins?

„Wollte Spiderman anrufen, aber der hatte kein Netz.“

„Steht ein Baum allein im Wald.“

„Achtung: Die Tür öffnet manuell!“ – „Danke, Manuel.“

„Mit einem trainierten Bizeps anzugeben ist oberarm.“

