



Baugenossenschaft Schönau

Jahresbericht
und Rechnung 2015

EINLADUNG

Einladung zur 69. Generalversammlung

**Samstag, 28. Mai 2016,
19.00 Uhr
im «Hotel Landhaus»**
Kattenbachstrasse 10, 8052 Zürich

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmezähler/-innen
2. Protokoll der 68. Generalversammlung vom 19. Juni 2015
3. Jahresbericht 2015
4. Jahresrechnung 2015
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags
6. Entlastung des Vorstands
7. Beschlussfassung über das Betriebsbudget 2016
8. Diverses

Türöffnung um 18.30 Uhr

*Als Stimmausweis
gilt die beigelegte gelbe
Stimmkarte*

Sie sind zur Versammlung sowie zum anschliessenden gemütlichen Teil herzlich willkommen.

der Vorstand



GENOSSENSCHAFTSORGANE

Genossenschaftsorgane und Verwaltung

Vorstand

Präsident Beat Mörgeli, Riedenhholzstr. 28
Finanzen/Vize-Präsident Peter Mrosek, Ackerstr. 17, 8302 Kloten

Soziales Susi Guggiana, Rudolf-Hägi-Str. 22
Bau Juan Siuret, Riedenhholzstr. 22

Revisionsstelle

SRG
Schweizerische Revisionsgesellschaft AG

Geschäftsführer

Sekretärin Baldo Sacchet, Huunenweg 33, 5242 Birr
Manuela Meier, Glattwiesenstr. 206, 8051 Zürich

Hauswart

Rolf Kümin, Schönauring 58

Geschäftsstelle

BSZ Köschenrütistr. 95, 8052 Zürich

Telefon: 044 301 23 34

Mail: www.bsz-schoenau.ch
info@bsz-schoenau.ch

Sprechstunden: Dienstag und Donnerstag, 9.00–11.00 Uhr

JAHRESBERICHT

Bericht des Präsidenten



Das Baujahr. Es begann mit dem Warten auf die Baubewilligung für den Ersatzneubau und endete mit dem letzten Anlass im Schönausaal.

Die Baubewilligung traf dann knapp vor dem geplanten Beginn, mit vielen Auflagen ein. Erst im Spätsommer, nachdem alle Auflagen bereinigt werden konnten, kam dann die definitive Baufreigabe. Es war verblüffend zu sehen, wie schnell der Rückbau von statten ging und wie sich die Aussicht im Schönauring verändert. Jetzt wo der Rohbau steht kann man schon gut abschätzen, wie der Neubau einst aussehen wird. Kostenmässig sind wir auf Kurs und optimistisch, dass wir das Budget nicht ausschöpfen müssen. Zusammen mit dem Vorstand und der Baukommission mussten in einigen Sitzungen viele Entscheide getroffen werden, die nicht immer leicht zu fällen waren. Unternehmergespräche wurden geführt und Fabriken besucht, doch am Ende war es dann doch nicht immer einfach zu entscheiden. Speziell bei der Art der Böden, der Grösse und Farbe der Plättli oder bei den Abdeckungen der Küchenkombinationen fiel der Entscheid nicht leicht. Am Ende konnten aber immer alle zur Wahl stehen.

Im Juni fand bei heissem Sommerwetter die Grundsteinlegung statt und im Dezember war dann schon Aufrichtfest, als eine der letzten Veranstaltungen im alten Schönausaal. Mit der Samichlausfeier mit dem traditionellen GV-Beinschinken wurde der Saal verabschiedet. Im Januar startete dann der Rückbau des letzten

Gebäudes. Der Rohbau des Neubaus ist schon fast fertig und schon bald wird mit dem Innenausbau begonnen. Terminlich sieht es immer noch so aus, dass mit dem Bezug um das Jahresende 2016 begonnen werden kann. Wir planen den Schönauern die Möglichkeit zu bieten, die Neubauwohnungen zu besichtigen.

Auch die Planung des neuen «Gemeinschaftshauses» mit unterteilbarem Saal, Küche, Bar und Bastelräumen im UG schreitet voran. Wir werden ein Bijou erhalten und müssen es aber dann auch gut nützen.

Die Sanierung der REFH konnte im Sommer planmässig abgeschlossen werden, leider hat es mit der Baubewilligung für die Umgebungsarbeiten wegen Auflagen nicht geklappt. Sobald diese bereinigt sind, werden wir die Arbeiten starten, so dass diese vor der nächsten Sitzplatz-Saison abgeschlossen sein werden.

Überschattet war das Jahr durch den Tod von Fredi Antonelli, unserem langjährigen ehemaligen Präsidenten. Seine Leistungen habe ich bereits an anderer Stelle gewürdigt und ich sage hier nur noch einmal: «Danke Fredi».

Danken will ich aber auch allen die sich für die Schönau eingesetzt haben. Von Rolf Kumin, der schon 20 Jahre unser Hauswart ist, über Baldo Sacchet und Manuela Meier bis zur Betreuergruppe und der Freizeitkommission. Aber auch meinen Vorstandskollegen, der Baukommission und bei allen die sich in irgendeiner Form zum Wohle der Schönau einsetzen.

Ihr Präsident
Beat Mörgeli

JAHRESBERICHT

Protokoll

Protokoll der 68. Generalversammlung

vom Freitag, 19. Juni 2015, 19.00 Uhr, im
«Hotel Landhaus», Katzenbachstrasse 10,
8052 Zürich

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler/-innen

Im Namen des Vorstands begrüsst Beat
Mörgeli um 19.00 Uhr alle Genossen-
schafter/-innen und Gäste zur 68. ordent-
lichen Generalversammlung im Saal des
Restaurants Landhaus.

Nach dem offiziellen Teil und dem an-
schliessenden Nachtessen wird uns der
Musik-Clown Warelli mit seinem Pro-
gramm unterhalten.

Alle Einladungen wurden fristgerecht mit
Jahresbericht und Jahresrechnung ver-
teilt.

Die Generalversammlung 2015 ist für das
Geschäftsjahr 2014 eröffnet und wird ge-
mäss Traktandenliste im Jahresbericht
durchgeführt.

Von den ca. 155 Personen im Saal sind
106 stimmberechtigte Genossenschaftler/-
innen anwesend, das absolute Mehr be-
trägt 54 Stimmen.

Als Stimmzähler (gleichzeitig Proto-
kollprüfer) werden Peter Oberli, Daniel
Schneider, Bernhard Kägi, Christa Rau-
ber und Lotti Gysel vorgeschlagen und
einstimmig gewählt:

2. Protokoll

Frau Cornelia Ruf, Herr Josef Schaller
und Herr Roland Bickel haben das Pro-
tokoll gelesen, geprüft und für richtig be-
funden. Sie schlagen vor, das Protokoll zu
genehmigen.

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

3. Jahresbericht 2014

Das Projekt Erneuerung Schönauring
Teilareal A läuft nach Plan. Von unlieb-
samen Überraschungen baulicher Seite
wurden wir verschont. Die Finanzierung
ist gesichert.

Das Haus Schönauweg 11 steht noch bis
Ende 2015. Das Baubüro ist im Parterre
untergebracht.

Bei den REFH hat sich bestätigt, dass fast
jedes Haus anders ist und die Wünsche
der Mieter unterschiedlich. Es hat sich ge-
zeigt, dass so «alte Häuser» nicht einfach
erneuert werden können und optimale
Lösungen nicht immer möglich sind.

Eine unliebsame Überraschung gab es
von der Liegenschaften Verwaltung der
Stadt Zürich, die Baurechtszinse für die
letzten 8 Jahre nachforderte. Da es sich
um eine stattliche Summe handelt und
wir mit der Festsetzung eines, unter heu-
tigem Gesichtspunkt viel zu hohen Mi-
nimumzins den wir der Stadt abliefern
müssen, nicht einverstanden sind haben
wir das Gespräch gesucht. Nach längerer
Diskussion wird man nochmals prüfen,
ob sich nicht noch ein Weg finden lässt.

Der Jahresbericht 2014 wird einstimmig
genehmigt.

4. Jahresrechnung 2014

Peter Mrosek begrüsst die Genossen-
schafter/-innen.

Er bedankt sich bei Herrn Sacchet für
seine effiziente und professionelle Aufar-
beitung aller Zahlen und Fakten.

Auf den ersten Blick auffallend ist die
neue Darstellung der Jahresrechnung.
Neue Rechnungslegungsvorschriften der
Stadt Zürich machen dies notwendig.

Das Geschäftsjahr 2014 verlief im Rah-
men der Erwartungen. Es sind keine,
nicht voraussehbare kostenrelevante Er-
eignisse eingetreten. Investiert haben wir
in die Projekte Sanierung REFH, Gar-
tensitzplätze der REFH im Hof 1, in die

JAHRESBERICHT

temporäre Heizung für den Schönauweg 11 sowie Detailplanungsarbeiten für den Ersatzneubau Schönauring.

Die Rechnung weist mit CHF 34 631.25 einen minim höheren Reingewinn aus als budgetiert. Die Wohnungen, die dem Ersatzneubau weichen müssen konnten länger als geplant vermietet werden. Auch fiel weniger Planungsaufwand an als budgetiert. Diese Faktoren ermöglichen uns die Kosten für die Sanierung der REFH bisher aus eigenen Mitteln zu finanzieren und die Hypothekarschuld im 2014 weiter um CHF 520 300 zu reduzieren. Der Liegenschaftsbestand hat um CHF 1 670 000 zugenommen, was auf die Aktivierung der Investitionen in der Sanierung REFH zurückzuführen ist.

Die Baurechtszinsen weisen gegenüber dem Budget einen um CHF 81 000 höheren Betrag auf. Nachdem die Stadt endlich die Baurechnung Riedenhholzstrasse genehmigt hat macht sie eine Baurechtszins-Nachbelastung geltend. Wir haben die Forderung im Betriebsjahr 2014 voll verbucht, sind mit der Stadt noch in Diskussionen. Als Folge der endlich genehmigten Bauabrechnung sowie des bereinigten Streitfalls mit der GT Bau AG, der die weitgehende Auflösung der getätigten Rückstellung ermöglichte, konnten wir per 1.1.2015 die Wohnungen der Liegenschaft Riedenhholzstrasse marginal reduzieren.

Der Jahresrechnung wird einstimmig zugestimmt.

5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags

Der GV steht das Recht zur Beschlussfassung über folgende Gewinnverwendung zu:

- Gewinnvortrag	
per 1.1.2014	CHF 634 444.92
- Gewinn 2014	<u>CHF 34 631.25</u>
	CHF 669 076.17

Der Vorstand beantragt der GV in Absprache mit den Revisoren eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2%, was zur folgenden Gewinnverwendung führt:

- Einlage in den		
Reservefonds	CHF	0.00
- Verzinsung des		
Anteilscheinkapital	<u>CHF</u>	<u>33 286.95</u>
- Vortrag auf die		
neue Rechnung	<u>CHF</u>	<u>635 789.22</u>

Der Verwendung des Reinertrags wird einstimmig zugestimmt.

6. Entlastung des Vorstands

Da niemand das Wort ergreifen will wird abgestimmt.

Die GV erteilt dem Vorstand mit einer Enthaltung Decharge.

Der Präsident dankt im Namen des Vorstands für das entgegengebrachte Vertrauen.

7. Beschlussfassung über das Betriebsbudget 2014

Infolge Abbruch der Liegenschaften des Teilareals A reduzieren sich die Mietzinse, ebenso die Kosten für den Unterhalt. Die Belastung der Sanierungskosten fallen zulasten Erneuerungsfonds. Im Budget 2015 ist schwergewichtig das Projekt Sanierung der letzten vier Reihen-EFH enthalten inkl. Sanierung noch ausstehenden Sitzplätze.

Das Betriebsbudget wird einstimmig genehmigt.

8. Diverses

Es werden folgende Ehrungen vorgenommen:

10 Jahre in der BS Schönau 10 Mieter/-innen
25 Jahre in der BG Schönau 5 Mieter/-innen
40 Jahre in der BG Schönau 1 Mieter/-innen
50 Jahre in der BG Schönau 1 Mieter/-innen
60 Jahre in der BG Schönau 1 Mieter/-innen

JAHRESBERICHT

Neben dem 20 jährigen Jubiläum am 1.10.2015 unseres Hauswarts Rolf Kümin haben wir noch eine weitere spezielle Ehrung. Unsere Revisoren, die Herren Dudli und Fröhlich revidieren unsere Rechnung seit 25 Jahren und stehen uns auch immer wieder in Rechnungsfragen zur Seite.

Informationen aus dem Vorstand:

Projekt Schönauring Teilareal A

Die verkehrsberuhigenden Massnahmen infolge Baustellen Verkehr haben sich bis jetzt bewährt. Wir werden immer wieder gefragt, ob man sich für die neuen Wohnungen schon anmelden kann. Im Moment ist es noch zu früh, da es noch keine Vermietungsunterlagen gibt. Die «Schönauer» haben jedoch Vorrang.

Bei der Heizung setzen wir zu 100% auf Erdwärme und sind so unabhängig von der Entwicklung der Energiepreise. Die Mehrkosten für zusätzliche Bohrungen werden mit den Einsparungen beim Gas in fünf Jahren amortisiert sein.

Für die Bewilligung der Sitzplätze muss noch eine Besichtigung mit Grün Stadt Zürich gemacht werden, da man sicherstellen will, dass der Charakter unserer grünen Siedlung erhalten bleibt.

Betreffend weiteres Vorgehen bei den mittleren Blöcken Schönauring hat der Vorstand noch nichts unternommen.

In den Medien konnte man lesen, dass der Referenzzinssatz für Hypotheken auf 2,5% gesunken ist und Mietzinssenkungen zu erwarten sind. Als Baugenossenschaft, die mit der Kostenmiete arbeitet und an die Vorgaben der Stadt gebunden sind, können wir die Reduktion nicht in allen Etappen weitergeben. Ausser im Schönauring, wo die Zinse sogar erhöht werden könnten, werden die Zinse auf

1. Oktober in allen Etappen angepasst und die Garagenplätze werden um CHF 10.00 reduziert.

Seitens der Mieter/-innen sind keine Anträge eingegangen:

Mit diesen Informationen schliesst der Präsident um 19.45 Uhr die 68. Generalversammlung und wünscht allen «en Guete» und einen gemütlichen Abend.

ANLÄSSE



Baggertag / Grundsteinlegung

Sonnig und heiss präsentierte sich das Wetter an diesem Samstag, 6. Juni 2015. Ob Jung oder Alt, bei vielen ist sicher ein «Bubentraum» in Erfüllung gegangen. Einmal selber im Bagger sitzen und unter fachkundiger Anleitung, durch einen Mitarbeiter der Firma Eberhard Bau AG, selber zu bedienen. Von jedem Baggermeister wurde noch ein Erinnerungsfoto gemacht, welches noch am gleichen Tag im Schönausaal abgeholt werden konnte. Für das leibliche Wohl wurde auch gesorgt. Vor dem Schönausaal hatte man die Auswahl

zwischen einer feinen Bratwurst oder einem Cervelat um sie im kühlen Saal mit Brot und Senf zu geniessen. Für die Kinder gab es noch ein feines «Raketenglace». Nach der kurzen Rede von unserem Präsidenten wurde in der Baugrube eine Zeitkapsel mit einer Kopie des Bauplans der Neubausiedlung «Feierabend», ein Handy mit Ladekabel, eine Tageszeitung und die Jubiläumsschrift 50 Jahre Schönau vergraben. Wer Lust hatte konnte selber die Schaufel zur Hand nehmen und mit etwas Beton die Zeitkapsel bedecken.

Eveline Meier

ANLÄSSE

Genossenschaftstag

Der Genossenschaftstag fand am 22. August 2015 bei wolkenlosem und strahlendblauem Himmel statt. Viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter kamen um zu feiern. Welch ein gelungener Tag!

Jung und alt genoss es an diesem Tag, das gemütliche Beisammensein, Jassen und auf der grossen Hüpfburg zu springen. Grillwürste und verschiedene Salate haben unseren Hunger gestillt.

Als Dessert gab es Kaffee und eine grosse Anzahl von selbstgebackenen, leckeren Kuchen. Der alljährliche Glacé-Stand war leider in kürzester Zeit schon ausverkauft.

Wie alle Jahre wieder, rannten die Kinder um den «schnellsten Schönauer/in». Zahlreich wurden sie vom Publikum angefeuert.

Herzliche Gratulation den Siegerinnen und Sieger und allen Teilnehmenden des Wettkampfes. Als Anerkennung durften die Sieger/-innen eine Medaille entgegennehmen, die sie voller Stolz der Gesellschaft präsentierten. Der/die schnellste Schönauer/-in erhielt zudem noch einen Alpenflug geschenkt.

Ein erlebnisreicher Anlass für die Genossenschafter/-innen der Schönau. Grossen Dank gilt auch den freiwilligen Helferinnen und Helfer.

Auf den nächsten Genossenschaftstag am 27. August 2016 freue ich mich schon jetzt!

Dimi Oeler

Seniorenachmittage

Mit dem verabschieden des alten Schönauaals, geht eine Ära zu Ende auf die wir alle gerne zurückblicken. Unzählige gemütliche und gesellige Stunden haben wir mit unseren Seniorinnen und Senioren beim Jassen und Würfeln verbracht und dabei Kaffee und feine Kuchen genossen. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an alle die eifrigen Hobbybäckerinnen, welche uns jeweils die Stunden versüssten.

Wir werden den Geist des guten Mutes in die Zukunft tragen und es ist geplant, unsere Nachmittage auch im neuen Schönau-Saal weiterzuführen. Sie alle meine lieben Pensionäre, tragen dazu bei, dass diese Anlässe weiterhin fortbestehen und wachsen. Zögern sie deshalb nicht, unsere Nachmittage weiterhin zahlreich zu besuchen und in gemütlicher Runde beisammen zu sein. Sie ganz persönlich, jeder einzelne, trägt mit ihrer Anwesenheit zu einem gelungenen Anlass bei.

In diesem Sinne wünsche ich ihnen eine gute Zeit.

Maja Schönenberger
und das Betreuersteam

ANLÄSSE

Altes geht, Neues entsteht, Tradition bleibt.

Am 05.12.2015 wurde zum letzten Mal im altherwürdigen Schönausaal der «Samichlaus» gefeiert. Davor gesellten sich schon Jung und Alt zur Vorführung der Clowns «Pepe & Tommy». Die Stimmung war ausgelassen und die Kleinen und Kleinsten aus der Genossenschaft Schönaunau hatten sichtlich Ihren Spass. Gegen Ende der Vorführung strömten die älteren Semester in den Saal. Die Vorfreude auf den traditionellen Z'Nacht im Schönausaal und ein gemütliches miteinander zogen Sie in grosser Zahl an. Beat Mörgele ergriff noch kurz das Wort, um die Bedeutung dieses letzten «Samichlaus» im Schönausaal zu würdigen und die alten Zeiten nochmals Revue passieren zu lassen.

Nach dem Essen war es dann soweit. Der Samichlaus kam. Es wurde gereimt, gesungen und Verse aufgesagt. Auch von den «grossen» Kindern kam das eine oder andere Statement. Nach der Würdigung von Rolf Kümin kamen dann die Kleinen an die Reihe, um sich Ihren Chl-aussack abzuholen.

Der Abend wurde nach dem Auszug des Samichlaus noch im gemütlichen Rahmen weitergeführt.

Das war der letzte «Samichlaus» in diesem Saal. Er wird einem Neubau weichen, der aber noch nicht im nächsten Jahr für Anlässe und Feste zur Verfügung stehen wird. Es ist ein Saal voller Erinnerungen, Geschichte und Tradition. Diese Tradition wird im neuen Schönausaal weiterleben, jedoch in neuem Gewand.

Severin Grewenig



Freud und Leid

Geburten:

Herzliche Glückwünsche zum freudigen Ereignis:

Loris Jakupi,

geb. 20.09.15, Schönaunweg 6,

Meryem Vural,

geb. 25.10.15, Schönaunring 40

Rosa Emilia Baier,

geb. 23.01.16, Riedenholtstr. 30

Nicole Kneizel,

geb. 12.04.16, Schwellistr. 60

Kondolenz:

Im Jahre 2015 / 2016 sind folgende Angehörige unserer Genossenschaft verstorben:

Herr Fredi Antonelli,

Köschenrütistr. 74

Frau Roberta Lampart

Herr Rupert Bachmann

FINANZBERICHT

Finanzbericht 2015

Die neuen Rechnungslegungsvorschriften der Stadt Zürich kommen im Jahr 2015 erstmals zur obligatorischen Anwendung. Im Vorjahr haben wir bereits umgestellt. Dieses Jahr neu dazu kommt noch der Anhang zur Jahresrechnung mit den Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung. In Bilanz und Erfolgsrechnung sind die Gruppen teilweise zusammengefasst und die Details im Anhang erläutert. Die Positionen werden in gerundeten Franken geführt.

Die Begriffe Debitoren und Kreditoren heissen nun «übrige kurzfristige Forderungen» resp. «Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen». Der Inhalt ist jedoch der gleiche. Die Position «Hypotheken kurzfristig» ist jetzt klar definiert und enthält die im Folgejahr zu tilgenden Hypotheken. In unserem Fall sind das die im Folgejahr zu leistenden Amortisationen. In der Bilanz ist diese Anpassung für den Vorjahresvergleich berücksichtigt worden. Neu ist auch, dass die Position «Amortisationsfonds» als Minus-Aktivposten zu führen ist, was zu einem klareren Finanzbild führt.

Das Geschäftsjahr 2015 verlief im Rahmen der Erwartungen. Es sind wiederum keine, nicht vorhersehbare kostenrelevanten Ereignisse eingetreten. Investiert haben wir hauptsächlich in den Ersatzneubau und in das Projekt restliche Sanierung unserer Reiheneinfamilienhäuser.

Die Jahresrechnung 2015 weist mit CHF 50 561.05 einen etwas höheren Reingewinn aus als budgetiert. Durch längere Vermietung des Abbruchteils erzielten wir etwas mehr Mieteinnahmen. Auf der anderen Seite fielen tiefere Ausgaben beim Liegenschaftenaufwand an. Die Verschiebung der Sanierung der Gartensitzplätze bei den REFH ins kommende Jahr führte ebenfalls zu tieferen Ausgaben.

Sanierung REFH: Im Jahr 2015 wurden die letzten 16 REFH saniert und im Gegenzug CHF 960 000 aktiviert. Bis Ende 2015 haben wir in die Sanierung CHF 4 525 149.80 investiert und davon einen Betrag von Total CHF 2 880 000 aktiviert, was pro Haus CHF

60 000 entspricht. Im Jahr 2016 werden noch die restlichen Gartensitzplätze saniert, danach erfolgt die Gesamtabrechnung. Wir liegen im Budget.

Ersatzneubau Teilareal A: Der Ersatzneubau schreitet voran. Inzwischen haben wir einen Vergabebestand von über 90 Prozent und damit eine sehr hohe Kostensicherheit. Im Anhang zur Jahresrechnung 2015 sind unter Detail Liegenschaften Schönauing die aktuellen Werte ersichtlich. Infolge Abbruch des Teilareals A wurden dem Liegenschaftensbestand die anteiligen Werte am Erneuerungsfonds von CHF 3,4 Mio. und den Anteil am Amortisationsfonds von CHF 1,95 Mio. belastet. CHF 615 000 mussten noch als notwendige Abschreibung des Teilabrisses der Erfolgsrechnung belastet werden. Offen bleibt noch eine Abschreibung im Jahr 2016, da die Lieg. Schönauweg 11 (Saal) erst im Jahr 2016 abgebrochen worden ist. Unter den Aktiven, Position Baukonto, ist ersichtlich, dass wir bis Ende Jahr 2015 den Betrag von CHF 12 098 771 in den Ersatzneubau investiert haben.

Die Verhandlungen mit der Stadt wegen dem Baurechtszins Riedenhholzstrasse sind noch am Laufen.

Als Gewinnverwendung steht der GV ein Betrag von CHF 686 350.22 zur Verfügung. Infolge gesetzlicher und statutarischer Vorschriften muss der Verzinsungssatz des Anteilscheinkapitals von 2% auf 1,75% reduziert werden. In Absprache mit den Revisoren beantragt der Vorstand zuhanden der GV das Anteilscheinkapital zu 1,75% zu verzinsen und den Rest wiederum auf die neue Rechnung vorzutragen.

Wiederum erfreulich ist die gute Zahlungsmoral der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. An dieser Stelle bedanken wir uns herzlich bei Ihnen.

Peter Mrosek

REVISIONSBERICHT



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Schönau, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Schönau mit Sitz in Zürich für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat 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.

Zürich, 4. April 2016

SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG


Bernhard Grimm
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor


Heinz Dutler
Zugelassener Revisionsexperte
Mandatsleiter

JAHRESRECHNUNG

Bilanz per 31. Dezember 2015 CHF

Aktiven	Anhang-Nr.	2015	2014
Flüssige Mittel		893 212	880 924
übrige kurzfristige Forderungen		24 858	20 196
Aufgelaufene Heizkosten		38 551	80 437
Ausstehende Mietzinszahlungen		8 458	10 267
Aktive Rechnungsabgrenzungen		48 106	139 935
Wertschriften		1 000 000	1 000 236
Total Umlaufvermögen		2 013 185	2 131 995
Finanzanlagen		5 000	0
Mobilien, EDV, Fahrzeuge		15 300	23 500
Total Anlagewert Liegenschaften (Brutto)	1)	47 702 439	52 707 439
Amortisationsfonds (kummulierte Abschreibungen)	2)	-8 397 000	-10 092 000
Total Anlagewert Liegenschaften (Netto)		39 305 439	42 615 439
Baukonto (Ersatzneubau Schönauring Teilareal A)		12 098 771	0
Total Anlagevermögen		51 424 510	42 638 939
Total Aktiven		53 437 695	44 770 934
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		31 261	92 039
Mietzins-Vorauszahlungen		202 543	202 877
Akontozahlungen Mieter für Heiz- und Nebenkosten		128 455	158 048
übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		8 930	880
Passive Rechnungsabgrenzungen		165 300	241 264
Hypotheken kurzfristig, verzinslich		120 300	120 300
Total Fremdkapital kurzfristig		656 789	815 408
Hypotheken langfristig, verzinslich	3)	27 124 950	25 245 250
Ersatzneubau Schönauring (Baukonto, verzinslich)		534 206	0
Ersatzneubau Schönauring (Feste Vorschüsse, verzinslich)		9 500 000	0
Rückstellung Erneuerungsfonds	4)	12 234 700	15 421 100
Rückstellung Heimfallfonds (Baurecht Riedenholzstr.)	5)	570 400	499 100
Total Fremdkapital langfristig		49 964 256	41 165 450
Total Fremdkapital		50 621 045	41 980 858
Anteilscheinkapital		1 630 300	1 621 000
Gesetzlicher Reservefonds		500 000	500 000
Gewinnvortrag		635 789	634 445
Jahresgewinn		50 561	34 631
Total Eigenkapital		2 816 650	2 790 076
Total Passiven		53 437 695	44 770 934

JAHRESRECHNUNG

Erfolgsrechnung

1.1.-31.12.2015

CHF

	Anhang-Nr.	2015	Budget 2015	2014
Mietzinserträge-Netto		3 514 275	3 433 000	4 035 676
Diverse Einnahmen		3 561	2 000	1 898
Total Liegenschaftenertrag		3 517 836	3 435 000	4 037 574
Reparaturen, Unterhalt, Hauswartung		400 744	515 000	383 662
Sanierungen, Projekte		703 301	1 025 000	1 458 473
Entnahme Erneuerungsfonds		-560 000	-560 000	-505 000
Wasser, Abwasser, Kehricht		187 688	200 000	223 644
Strom		40 574	40 000	61 155
Versicherungsaufwand		63 973	69 000	68 032
Einlage in Erneuerungsfonds		773 600	775 000	965 900
Total Liegenschaftenaufwand		1 609 880	2 064 000	2 655 866
Betrieblicher Nettoerfolg		1 907 956	1 371 000	1 381 708
Verwaltungs-/Revisions-/ inkl. Sozialaufwand	6)	296 687	297 000	288 482
Post-/Bankspesen		9 351	10 000	10 213
Büro-/EDV-/Homepagekosten		18 777	26 000	19 680
Kulturelle Ausgaben/GV/Jahresbericht		49 821	55 000	47 967
Allgemeine Unkosten		18 508	17 000	12 343
Total Verwaltungskosten		393 144	405 000	378 685
Einlage in Amortisationsfonds		255 000	300 000	292 000
Einlage in Heimfallfonds Baurecht Riedenhholzstr.		71 300	71 000	71 300
Abschreibung Mobiliar/EDV/Fahrzeuge		8 200	10 000	13 296
Total Abschreibungen		334 500	381 000	376 596
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		1 180 312	585 000	626 427
Hypothekarzinsen		396 804	419 000	401 673
Baurechtszinsen		131 000	131 000	201 053
Total Finanzaufwand		527 804	550 000	602 726
Finanzertrag		-24 551	-24 000	-28 667
a.o.Aufwand, Abschreibung Lieg. Schönauring Abbruch		615 000	0	0
Periodenfremder Aufwand/Ertrag	7)	783	0	0
Jahresergebnis vor Steuern		61 276	59 000	52 368
Steuern		10 715	20 000	17 737
Jahresgewinn		50 561	39 000	34 631

JAHRESRECHNUNG

Anhang zur Jahresrechnung 2015 CHF

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957 bis 962 OR) erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben der Bilanz und Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst.

Anlagevermögen/Amortisationen/ Erneuerungsfonds

Den Werteinbussen der Liegenschaften wird wie folgt Rechnung getragen:

Erneuerungsfonds:

Jährliche Zuweisung von 1% der Gebäudeversicherungssummen bis zum Wert von 15% des Gesamt-

wertes (Grundlage; Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger vom 21.12.2005)

Amortisationsfonds (Abschreibungen):

Zuweisung von 0,75% des Gesamtwertes (Grundlage; steuerrechtliche Vorschriften)

Heimfallfonds:

Zuweisung von 0,5% der Nettoanlagekosten (Grundlage; Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger)

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Einstandswerten ausgewiesen.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung (in CHF)

	Anhang-Nr.	2015	2014
Anlagewert Liegenschaften (Brutto)	1)		
Liegenschaften 1.+2. Etappe		14 743 947	19 748 947
Liegenschaften 3. Etappe (Hochhaus/Schwelli)		15 274 510	15 274 510
Liegenschaften 4. Etappe (Riedenhholzstr. 22-30)		13 760 066	13 760 066
Liegenschaft Köschenrütistrasse 95		3 923 916	3 923 916
Total Anlagewert Liegenschaften (Brutto)		47 702 439	52 707 439
Detail Liegenschaften Schönauring 1.+2. Etappe			
Saldo am 1. Januar		19 748 947	18 078 947
Wertvermehrnde Sanierungen (REFH)		960 000	1 670 000
Verrechnung mit Erneuerungsfonds aufgrund Teilabbruch		-3 400 000	
Verrechnung mit Amortisationsfonds aufgrund Teilabbruch		-1 950 000	
Notwendige Abschreibung aufgrund Teilabbruch		-615 000	
Saldo am 31. Dezember		14 743 947	19 748 947
Amortisationsfonds (kumulierte Abschreibungen)	2)		
Saldo am 1. Januar		10 092 000	9 800 000
Zusweisung zulasten Erfolgsrechnung		255 000	292 000
Verrechnung mit Lieg. Schönauring (Teilabbruch)		-1 950 000	
Saldo am 31. Dezember		8 397 000	10 092 000

JAHRESRECHNUNG

Detail Hypotheken langfristig	3)		
Saldo am 1. Januar		25 245 250	25 765 550
Zugang Hypotheken (Sanierung REFH)		2 000 000	
Amortisation Hypotheken		-120 300	-520 300
Saldo am 31. Dezember		27 124 950	25 245 250
Erneuerungsfonds	4)		
Saldo am 1. Januar		15 421 100	14 960 200
Zuweisung zulasten Erfolgsrechnung		773 600	965 900
Erfolgswirksame Auflösungen		-560 000	-505 000
Verrechnung mit Lieg. Schönauring (Teilabbruch)		-3 400 000	
Saldo am 31. Dezember		12 234 700	15 421 100
Heimfallfonds (Baurecht Riedenhholzstr. 22-30)	5)		
Saldo am 1. Januar		499 100	427 800
Zusweisung zulasten Erfolgsrechnung		71 300	71 300
Saldo am 31. Dezember		570 400	499 100
Detail Verwaltungs-/Revisions-/inkl. Sozialaufwand	6)		
Vorstandsentschädigung		41 670	43 370
Beratungs- und Revisionsaufwand		18 934	18 943
Geschäftsstelle		162 521	156 823
Sozialversicherungen		73 562	69 346
Total		296 687	288 482
Periodenfremder Aufwand und Ertrag	7)		
Aufgrund der erstmaligen Anwendung des neuen Rechnungslegungsrechts wurden erstmals das mutmassliche Revisionshonorar sowie die Märzchinsen abgegrenzt.			
Abgrenzung mutmassliches Revisionshonorar		15 000	
Abgrenzung Märzchinsen (Aktivzinsen)		-14 217	
Total		783	

Weitere Angaben zur Jahresrechnung

Baukommission			
Entschädigungen an Mitglieder der Baukommission		14 700	8 450

JAHRESRECHNUNG

Anzahl Mitarbeiter

Bis 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	zutreffend	zutreffend
> 10 bis 50 Vollzeitstellen	—	—
> 50 bis 250 Vollzeitstellen	—	—
> 250 Vollzeitstellen	—	—

Nettoauflösung stiller Reserven

Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven	0	0
---	---	---

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Liegenschaften (Einstandswert)	59 801 210	52 707 439
Hypothekarische Belastungen	37 279 456	25 365 550

Es bestehen keine weiteren gemäss Art. 959c OR ausweispflichtigen Tatbestände.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns (in CHF)

	31.12.2015	Vorjahr
Zur Verfügung der Generalversammlung		
Gewinnvortrag per 1.1.2015	635 789.22	634 444.92
Gewinn 2015	50 561.05	34 631.25
Total zur Verfügung der Generalversammlung	686 350.27	669 076.17
Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns		
Einlage in den Reservefonds	0.00	0.00
Verzinsung Anteilscheinkapital (1,75%)	28 542.30	33 286.95
Vortrag auf neue Rechnung	657 807.97	635 789.22
Total Verwendung des Bilanzgewinns	686 350.27	669 076.17

DETAIL JAHRESRECHNUNG

Ausgabenvergleich

	2011		2012		2013		2014		2015	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Passiv-/Baurecht-Zins	642 741	15.54%	591 812	14.33%	565 343	12.54%	602 726	13.19%	527 804	15.14%
Gebäudeunterhalt										
Schreiner/Bodenleger	77 696	1.88%	71 727	1.74%	52 771	1.17%	47 492	1.04%	61 278	1.76%
Dachdecker	17 985	0.43%	12 032	0.29%	7 436	0.16%	29 436	0.64%	13 137	0.38%
Elektriker	16 779	0.41%	21 285	0.52%	7 421	0.16%	4 018	0.09%	12 368	0.35%
Maler	109 233	2.64%	86 758	2.10%	97 067	2.15%	36 850	0.81%	42 812	1.23%
Maurer	2 105	0.05%	524	0.01%	5 042	0.11%	9 409	0.21%	6 767	0.19%
Sanitär/Schlosser	21 554	0.52%	32 145	0.78%	43 910	0.97%	32 464	0.71%	24 773	0.71%
Fenster/Storen	3 355	0.08%	4 389	0.11%	8 443	0.19%	4 317	0.09%	3 311	0.09%
Grünanlagen	77 261	1.87%	85 866	2.08%	90 551	2.01%	55 399	1.21%	44 941	1.29%
Hauswartungen	124 311	3.01%	117 560	2.85%	125 921	2.79%	120 756	2.64%	124 950	3.58%
Allgemein	122 985	2.97%	118 512	2.87%	66 501	1.48%	43 521	0.95%	66 407	1.91%
<i>Reparaturen/Unterhalt</i>	573 264	13.86%	550 798	13.33%	505 063	11.20%	383 662	8.39%	400 744	11.49%
Lieg. Unterhalt/Projekte*	571 246	13.81%	838 060	20.29%	1 330 849	29.53%	1 458 473	31.91%	703 301	20.17%
Gebäudeunterhalt	1 144 510	27.67%	1 388 858	33.62%	1 835 912	40.73%	1 842 135	40.30%	1 104 045	31.66%
Werkgebühren	299 854	7.25%	330 852	8.01%	289 215	6.42%	284 799	6.23%	228 262	6.54%
Steuern	85 728	2.07%	18 423	0.45%	15 821	0.35%	17 737	0.39%	10 715	0.31%
Verwaltungskosten	247 497	5.98%	261 675	6.33%	277 675	6.16%	288 482	6.31%	296 687	8.51%
Unkosten	175 048	4.23%	182 589	4.42%	171 207	3.80%	171 530	3.75%	168 630	4.84%
Fondseinlagen	1 280 110	30.95%	1 315 200	31.84%	1 315 200	29.18%	1 329 200	29.08%	1 099 900	31.55%
<i>Zwischentotal Aufwand</i>	3 875 488	93.71%	4 089 409	99.00%	4 470 373	99.18%	4 536 609	99.25%	3 436 043	98.55%
Jahresgewinn	260 305	6.29%	41 318	1.00%	37 122	0.82%	34 631	0.75%	50 561	1.45%
Total	4 135 793	100%	4 130 727	100%	4 507 495	100%	4 571 240	100.00%	3 486 604	100.00%
* Detailangaben zu Position Liegenschaftunterhalt/ Projekte	Planung Schönauring, Erneuerung Wege und Kinderspielfeld, Umzug Büro, Projekt Photovoltaik		Planung Schönauring A+C, altersgerechte Verbesserung Hochhaus, Photovoltaik-Anlage Riedenholzstr.		Planung Schönauring A+C, Sanierung REFH, Erweiterung Photovoltaik Riedenholzstr., Erneuerung Wege/Beleucht. Spielplatz Hochhaus/Schwelli		Sanierung REFH, Erneuerung Gartensitzplatz im ersten Hof der REFH, temporäre Heizung Schönauring 11, Detailplanungen Ersatzneubau		Sanierung restliche REFH Schönauring, Verlegung allg. Waschsaloos in Lieg. Schönauring 87	

DETAIL JAHRESRECHNUNG

Wertschriften und sonstige Kapitalanlagen (in CHF)

Stand 31. Dezember 2015

Obligationen	Laufzeit	Nominalwert
2 ¼ % Aargauische Kantonalbank	2009–2016	200 000.00
2 ½ % Raetia Energie AG	2009–2016	300 000.00
2 ½ % Kanton Genf	2010–2022	500 000.00
Total Wertschriften		1 000 000.00

Weitere Geldanlagen

1 Anteilschein Nr. 778 der EGW (Genossenschaft für gemeinnützige Wohnbauträger, Olten) CHF 5 000.00

Fondsbestand (in CHF)

	Erneuerungs- Fonds	Amortisations- Fonds	Heimfall- Fonds	Reserve- Fonds
Stand 1. Januar 2015	15 421 100.00	10 092 000.00	499 100.00	500 000.00
Einlage aus Gewinnverwendung 2014				0.00
Einlagen 2015 zulasten Betriebsrechnung	773 600.00	255 000.00	71 300.00	
Entnahmen 2015 Sanierung REFH	-560 000.00			
Verrechnung Teilabriss Ersatzneubau	-3 400 000.00	-1 950 000.00		
Stand 31. Dezember 2015	12 234 700.00	8 397 000.00	570 400.00	500 000.00

DETAIL JAHRESRECHNUNG

Hypothekenverzeichnis

CHF

Stand 31. Dezember 2015

Etappe	Gläubiger	Rang	Zins	Art Hyp.	Verfall	Betrag	Total	davon Hypothek langfristig	davon Hypothek kurzfristig
1./2. Etappe	ZKB	1	2.02%	fest	29.03.24	2 600 000			
	ZKB	1	2.4%	fest	28.08.23	1 500 000			
	ZKB	1	2.25%	fest	25.08.20	2 000 000			
	ZKB	1	0.7%	Libor		<u>2 140 000</u>	8 240 000	8 240 000	
	ZKB	1	0.7%	fest	06.02.17	1 000 000			
	ZKB	1	0.7%	Libor		<u>1 000 000</u>	2 000 000	2 000 000	
3. Etappe	ZKB	1	0.88%	fest	08.04.19	2 650 000			
	Credit Suisse	2	0.75%	Libor		1 600 000			
	Credit Suisse	3	0.75%	Libor		1 950 000			
	Credit Suisse	3	2.4%	fest	27.08.18	<u>2 500 000</u>	8 700 000	8 700 000	
4. Etappe	ZKB	1	0.7%	Libor		1 000 000		1 000 000	
	ZKB	1	1.66%	fest	18.07.22	1 000 000		1 000 000	
	ZKB	1	0.7%	Libor		1 000 000		1 000 000	
	UBS	1	3.52%	fest	24.02.17	1 760 000		1 730 000	30 000
	UBS	1	0.8%	Libor		2 000 000		2 000 000	
	PK Stadt ZH	2	1.25%	variabel		925 000		900 000	25 000
	SVW	3	1%	variabel		<u>620 250</u>	8 305 250	554 950	65 300
5. Etappe	pfandfrei								
Total Hypotheken 1.–5. Etappe							27 245 250	27 124 950	120 300

Ersatzneubau Schönauring, Teilareal A

Teilareal A	ZKB, Baukonto	534 206
	ZKB, feste Vorschüsse	5 500 000
	St.Galler KB, feste Vorschüsse	<u>4 000 000</u>
Total Fremdkapital Ersatzneubau		10 034 206
Total grundpfandhinterlegtes Fremdkapital		37 279 456

BUDGET

Betriebsbudget 2016

CHF

	Fussnote	Budget 2016	Budget 2015	Rechnung 2015
Mietzinserträge-Netto	1)	3 427 000	3 433 000	3 514 275
Diverse Einnahmen		2 000	2 000	3 561
Total Liegenschaftenertrag		3 429 000	3 435 000	3 517 836
Reparaturen, Unterhalt, Hauswartung		480 000	515 000	400 744
Sanierungen, Projekte	2)	600 000	1 025 000	703 301
Entnahme Erneuerungsfonds	2)	-600 000	-560 000	-560 000
Wasser, Abwasser, Kehricht		190 000	200 000	187 688
Strom		45 000	40 000	40 574
Versicherungsaufwand		65 000	69 000	63 973
Einlage in Erneuerungsfonds		775 000	775 000	773 600
Total Liegenschaftenaufwand		1 555 000	2 064 000	1 609 880
Betrieblicher Nettoerfolg		1 874 000	1 371 000	1 907 956
Verwaltungs-/Revisions-/ inkl. Sozialaufwand		307 000	297 000	296 687
Post-/Bankspesen		15 000	10 000	9 351
Büro-/EDV-/Homepagekosten		26 000	26 000	18 777
Kulturelle Ausgaben/GV/Jahresbericht		55 000	55 000	49 821
Allgemeine Unkosten		17 000	17 000	18 508
Total Verwaltungskosten		420 000	405 000	393 144
Einlage in Amortisationsfonds	3)	340 000	300 000	255 000
Einlage in Heimfallfonds Baurecht Riedenhholzstr.		71 000	71 000	71 300
Abschreibung Mobiliar/EDV/Fahrzeuge		11 000	10 000	8 200
Total Abschreibungen		422 000	381 000	334 500
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		1 032 000	585 000	1 180 312
Hypothekarzinsen		410 000	419 000	396 804
Baurechtszinsen	4)	131 000	131 000	131 000
Total Finanzaufwand		541 000	550 000	527 804
Finanzertrag		-14 000	-24 000	-24 551
a.o.Aufwand, Abschreibung Lieg. Schönauring Abbruch		440 000	0	615 000
Periodenfremder Aufwand/Ertrag		0	0	783
Jahresergebnis vor Steuern		65 000	59 000	61 276
Steuern		20 000	20 000	10 715
Jahresgewinn		45 000	39 000	50 561

Bemerkungen zum Budget 2016

- 1) Die MZ-Senkungen per 1.10.2015 führen zu tieferen MZ-Erträgen im Jahr 2016
- 2) Eingerechnet Gartensitzplätze REFH, Sanierung Kanalisation Schönauweg, Erneuerung Liftseile Hochhaus, Planungsaufwand weitere Liegenschaftensanierung
- 3) Praxisänderung auf Empfehlung Revisoren; Landwerte sep. ausweisen und dafür höherer Abschreibungssatz verwenden.
- 4) Berechnungsformel mit Stadt ZH noch in Diskussion