

Bau- und **BSH**
Siedlungsgenossenschaft Höngg

*Jahresbericht
und Jahresrechnung*

2015



Seite	Inhaltsverzeichnis
1	Einladung und Traktanden
2	Jahresbericht 2015
6	Wohnungswechsel
7	Mitgliederbestand
9	Unsere Verstorbenen
10	Liegenschaftsunterhalt
11	Versammlungen
12	Erläuterungen zur Erfolgsrechnung
14	Erläuterungen zur Bilanz
16	Erfolgsrechnung
17	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes
18	Bilanz
20	Anhang zur Jahresrechnung
24	Bericht der Revisionsstelle
25	Vorstand, Revisionsstelle, Verwaltung, Hauswartung

Einladung zur 68. ordentlichen Generalversammlung

**Donnerstag, 16. Juni 2016
im Theatersaal Zentrum
Zürcherstrasse 125, Oberengstringen**

19.00 Uhr Nachtessen

20.15 Uhr Generalversammlung

Traktanden

- 1. Wahl der Stimmenzählerinnen, der Stimmenzähler**
- 2. Protokoll der 67. ordentlichen Generalversammlung vom 12. Juni 2015**
- 3. Jahresgeschäfte**
 - 3.1 Jahresbericht 2015
 - 3.2 Jahresrechnung und Bilanz 2015
 - 3.3 Bericht der Kontrollstelle
 - 3.4 Rechnungsabnahme
und Entlastung des Vorstandes
 - 3.5 Beschlussfassung
über die Verwendung des Bilanzgewinnes
- 4. Wahlen**
 - 4.1 des Vorstandes
 - 4.2 der Präsidentin
 - 4.3 des Kandidaten Tobias Heigener
 - 4.4 der Kontrollstelle
- 5. Anträge des Vorstandes**
 - 5.1 Leistung eines Betrages von CHF 10.–
in den Solidaritätsfonds
- 6. Verschiedenes**

Der Simmausweis wird am Eingang abgegeben.

Jahresbericht 2015

*Sehr geehrte Genossenschafterinnen
Sehr geehrte Genossenschafter*

Der Vorstand unterbreitet Ihnen den Bericht und die Rechnung für das Geschäftsjahr 2015:

■ Neuüberbauung Wohnen im Stadtblick

Die Übergabe des Neubaus an der Frankentalerstrasse 24, 26 und 28 fand termingerecht statt. Die Baukosten halten sich weiterhin im von der Generalversammlung bewilligten Rahmen.

Der Vorstand war einige Monate mit der Auswahl der neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter beschäftigt. Per 1. September und per 1. Oktober 2015 haben die neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit grosser Freude die Wohnungen bezogen.

Die Mietzinsen für die neuen Wohnungen wurden provisorisch festgelegt aufgrund der aktuell bekannten Kosten (Referenzzinssatz 2% Stand 1. Mai 2015, Betriebsquote 3,25% des amtlichen Gebäudeversicherungswertes Stand 2013). Mit den neuen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern erhöhte sich auch das Anteilscheinkapital auf CHF 2 127 800.-.

Der Anlage- und der Gebäudeversicherungswert der Siedlung wurden ebenfalls provisorisch festgelegt. Nach Genehmigung der definitiven Bauabrechnung und der definitiven Schätzung des Gebäudeversicherungswertes wird der effektive Wert zugrunde gelegt und der Mietzins entsprechend angepasst.

Die Genehmigung der Bauabrechnung wird einige Monate dauern, deshalb ist



mit einer Anpassung der Mietzinsen erst ab dem Jahr 2018 zu rechnen.

Der Stadtrat der Stadt Zürich gewährte der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Högg ein unverzinsliches Darlehen von CHF 2 792 220.–. Diese Summe hat die BSH im Jahr 2015 erhalten. Diese Gelder sind für die 35 subventionierten Neubauwohnungen.

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit sandte uns die Verfügung zur Anpassung der Mietzinsen für die subventionierten Wohnungen. Den betroffenen Subventionsempfängerinnen und Subventionsempfängern wurde der Mietvertrag angepasst. Bei einigen Wohnungen konnten die Mietzinse gesenkt werden, bei den restlichen wurden sie erhöht.

Die Fertigstellung der Umgebung benötigte noch einige Anpassungen, deshalb dauerten diese Arbeiten bis Ende Jahr.

Durchgangsweg durch die Parzelle der SAW (Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich)

Mit den Verhandlungen mit der SAW wurde unser Jurist Rolf Huber beauftragt.

Der Durchgangsweg durch die Parzelle der SAW wurde nur für die Wartung des Mischwasserkanals genehmigt, nicht aber für den Fussgängerverkehr. Deshalb haben wir die Treppen, die zu unseren Grundstücken führen, gesperrt.

Bei der Mängelbehebung stellte der Vorstand einige Unregelmässigkeiten fest, deshalb wurden einige Stichproben gemacht. Die Behebung der Mängel wird noch einige Monate dauern. Alle gemeldeten Mängel werden in den Mieterdossiers aufbewahrt. Bei einem Wegzug, haften die Genossenschafterinnen und Genossenschafter nicht dafür.



Bauherrenberatung

Die bislang unter dem Namen Perolini Baumanagement AG bekannte Firma hat per 1. November 2015 den Firmennamen auf «Takt Baumanagement AG» gewechselt. Unsere Ansprechpersonen bleiben dieselben.

Zürcherstrasse

An der Zürcherstrasse wurde aufgrund der bevorstehenden Sanierung Ende Jahr eine Befragung verteilt. Ziel der Befragung war, die Wünsche und Anliegen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter für die bevorstehende Sanierung zu eruieren.



■ Vermietung

An der Zürcherstrasse sind aufgrund der Sanierungsarbeiten, die ab 2018 stattfinden werden, drei Wohnungen befristet vermietet worden.

Insgesamt fanden im Jahr 2015 93 Erstvermietungen statt, davon 29 an bisherige und 64 an neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Zudem gab es im Berichtsjahr sieben Wiedervermietungen.

■ Umgebung

Durch die Erstellung der gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtparkplätze für unsere neue Siedlung «Wohnen im Stadtblick» an der Rebbergstrasse wurden Kosten von

CHF 1.4 Millionen für die provisorische Tiefgaragen-Zufahrt gespart.

Der allgemeine Umgebungsaufwand erhöhte sich aufgrund des Baumschnittes, der durch die Gartenbaufirma ausgeführt wurde, erheblich.

■ Verwaltung

Für die Verwaltung wurde ein Ersatz für Franz Lack gesucht, der sich frühzeitig pensionieren liess. Wir haben mit Béatrice Luginbühl eine kompetente Verwalterin gefunden, die gemeinsam mit Felix Wettstein unsere Verwaltung und die Baugenossenschaft berufstätiger Frauen mit Engagement führt.

■ Hauswartung

Im September hat uns unser langjähriger Hauswart Sergio Hofmann verlassen.

Mit Thomas Lehmann hat die BSH einen neuen Hauswart gefunden, der sich mit viel Freude den neuen Herausforderungen stellt.

■ Depositenkasse

Am Jahresende war die Depositenkasse mit CHF 469 427.80 dotiert.



■ Schlusswort der Präsidentin

Alle unsere neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter möchte ich herzlich willkommen heissen und hoffe sehr, dass sich alle bei uns wohl fühlen werden, obwohl die zweite Bau-Etappe bereits begonnen hat. Diese zweite Bau-

Etappe bringt ganz viele Unannehmlichkeiten mit sich und verlangt von uns allen viel Flexibilität, Verständnis und Geduld. Ich hoffe, dass die Freude an den schönen Wohnungen überwiegt und das Wohnen mit der Baustelle erträglich macht.

Neben dem täglichen Geschäft befasste sich der Vorstand mit Mietern, Personalsuche und -selektion. Die grosse Flut der Bewerbungen in der Schlussphase der ersten Etappe beanspruchte das ganze Team stark.

Der Vorstand traf sich weiterhin an wöchentlichen Sitzungen, einmal monatlich mit der Baukommission sowie an den üblichen monatlichen Vorstandssitzungen.

Der Vorstandsbeschluss, bei der Bank Raiffeisen eine Libor-Hypothek abzuschliessen, erwies sich als vorteilhaft. Der Neubau konnte von tiefen Libor-Zinsen nur profitieren. Schliesslich wird sich dies auf die Mietzinsen für unsere Neubauwohnungen auswirken. Viele neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden sich bestimmt fragen, was alles bei der Mietzinsgestaltung mitspielt.

Für die Mietzinskalkulation wird folgende Formel verwendet:

$$(\text{Anlagekosten} \times \text{Referenzzinssatz}) + (\text{Betriebsquote} \times \text{Wert der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich GVZ})$$

Bei der Mietzinsgestaltung gibt es eine Finanzierungskomponente wie auch eine Betriebskomponente.

Finanzierungskomponente

Damit werden die Finanzierungskosten gedeckt. Grundlage ist der Anlagewert der Siedlung, der zum Referenzzinssatz verzinst werden kann.

Betriebskomponente

Diese deckt die Betriebs- und Verwaltungskosten sowie Abschreibungen und Rückstellungen. Grundlage für die Berechnung ist der Gebäudeversicherungswert der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich, der mit einer Quote von 3.25% multipliziert wird. Mit dieser Quote werden auch die Abschreibungen von 0.5% des Anlagewertes sowie die Einlage in den Erneuerungsfonds von 1% des Gebäudeversicherungswertes finanziert. In den ersten zehn Jahren ab Bezug einer neuen Liegenschaft kann auf die Abschreibungen verzichtet und die Quote somit auf 2.75% verringert werden. Beim Anlagewert handelt es sich um die effektiven Gebäudekosten für den Bau der Liegenschaft. Weil die Genossenschaft nicht spekuliert, werden diese Kosten immer zum ursprünglichen Wert ausgewiesen und nicht an den Marktwert angepasst. Deshalb werden unsere Mietzinsen im Vergleich zu den Marktmieten im Lauf der Zeit immer günstiger.

Erhöhungen des Anlagewertes gibt es nur nach Renovationen für jenen Teil der Kosten, der nicht aus dem Erneuerungsfonds finanziert werden kann; er wird auf den Anlagewert zugeschlagen und dieser somit erhöht. Daraus resultiert eine entsprechende Mietzinserhöhung. Gemäss Mietzinsreglement muss die Genossenschaft ab dem zehnten Betriebsjahr der Liegenschaft mindestens 0.5% des Anlagewertes in einen Abschreibungsfonds rückstellen. Diese Abschreibung wird durch die Betriebskomponente finanziert.

Der Gebäudeversicherungswert wird von der GVZ festgelegt. Es handelt sich um die geschätzten Wiederherstellungskosten, die anfallen würden, wenn das Gebäude zum Beispiel wegen eines Grossbrandes zerstört würde. Auf der Basis des GVZ-Wertes werden auch die Prämien für die Versicherungen errechnet.

Fortsetzung Seite 8

Wohnungswechsel

	Einzug	Auszug
Siedlung Bombach		27 (interne, Frankentalerstrasse) 5 (externe)
Siedlung Wohnen im Stadtblick	30 (interne, Frankentaler- strasse) 63 (externe)	
Siedlung Rebbergstrasse	2 (externe)	2 (interne, Frankentalerstrasse)
Siedlung Zürcherstrasse	4 (externe)	1 (interner, Frankentalerstrasse) 3 (externe)



Mitgliederbestand

Siedlung Rebbergstrasse	48 Mitglieder
Siedlung Zürcherstrasse	42 Mitglieder

Siedlung Bombach	0 Mitglieder
------------------	--------------

Siedlung Wohnen im Stadtblick	92 Mitglieder
-------------------------------	---------------

Externe Genossenschafter	18 Mitglieder
--------------------------	---------------

Bestand am 31. Dezember 2015	200 Mitglieder
---	-----------------------

Ab dem Neubau eines Gebäudes werden jährlich 1 % des GVZ-Wertes dem Erneuerungsfonds zugewiesen. Damit soll verhindert werden, dass es bei künftigen Renovationen zu übermässigen Mietzinserhöhungen kommt. Mit diesen Rückstellungen soll bei Renovationen der Werterhalt der Liegenschaft finanziert werden. Diese Rückstellung wird ebenfalls durch die Betriebskomponente finanziert.

Unser Erneuerungsfonds ist zurzeit mit CHF 3 829 182.– dotiert. Für unsere bevorstehende Instandsetzung der Liegenschaften an der Zürcherstrasse in Oberengstringen haben wir regelmässige

Einlagen in unseren Erneuerungsfonds getätigt, damit es nicht zu übermässigen Mietzinserhöhungen kommt. In den nächsten Monaten werden wir aufgrund des Sanierungsbedarfs die Kosten für die bevorstehende Instandsetzung an der Zürcherstrasse ermitteln.

Zum Schluss möchte ich allen herzlich danken für die ausgezeichneten Leistungen, welche erbracht wurden. Ein Dank geht auch an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die mit ihrem Vertrauen uns gegenüber die Weiterentwicklung der Genossenschaft ermöglichen.



Unsere Verstorbenen

Willy Leuenberger	Zürcherstrasse 22 8102 Oberengstringen	27. Januar 2014
Fritz Dönz	Zürcherstrasse 22 8102 Oberengstringen	22. August 2015
Gustav Müller	Zürcherstrasse 22 8102 Oberengstringen	4. September 2015

Wir bitten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter,
den Verstorbenen ehrend zu gedenken.
Den Angehörigen sprechen wir unser herzliches Beileid aus.





Liegenschaftsunterhalt

2015

2014

CHF

CHF

Ordentlicher Aufwand

Maurer-, Plattenleger- und
Schreinerarbeiten

5356.55

1 789.55

Elektro- und Sanitärinstallationen,
Kanalspülungen

16 428.28

23 629.70

Küchengeräte und Waschmaschinen

31 684.85

26 761.90

Spengler-, Dachdecker-
und Schlosserarbeiten

3 656.38

5 569.10

Malerarbeiten und Bodenbeläge

5 774.20

2 658.55

Garten- und Umgebungsarbeiten

27 247.30

9 741.70

Heizungs- und Liftreparaturen

14 300.10

6 228.60

Hauswartskosten und Diverses

120 048.55

98 454.85

Fassaden- und Storenreparaturen

2 962.55

6 999.25

Gebäudeversicherung/Sachversicherung

11 010.25

10 759.15

Total

238 469.01

192 592.35



Versammlungen

Die 67. ordentliche Generalversammlung vom 12. Juni 2015 im Saal des Zentrums Oberengstringen besuchten 90 Personen, davon 47 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Nach dem gemeinsamen Nachtessen eröffnete die Präsidentin um 20.15 Uhr die Generalversammlung.

Das Protokoll der 66. ordentlichen Generalversammlung 2014 wurde genehmigt. Der Jahresbericht und die Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2014 wurden einstimmig angenommen.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter stimmten auch der vorgeschlagenen Gewinnverwendung mit grosser Mehrheit zu.

Dem Vorstand wurde von der Versammlung die Entlastung erteilt. Zum Bericht der Revisionsstelle waren keine Ergänzungen anzubringen.

Der Antrag des Vorstandes für die Leistung eines Beitrages von CHF 10.– pro Wohnung/Jahr in den Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen erhielt wie alljährlich die Zustimmung.

Die Präsidentin schloss um 21.30 Uhr die Generalversammlung, bedankte sich für die Teilnahme und wünschte allen eine gute Heimkehr.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Der Bau der ersten Etappe – drei Wohnhäuser an der Frankentalerstrasse 24 bis 28a in Höngg – im vergangenen Jahr war ein kostenintensives Unterfangen. Trotzdem können wir wiederum auf ein erfreuliches Berichtsjahr zurück schauen. Dazu folgende Erläuterungen:

Ertrag

Dank der grösseren Überbauung an der Frankentalerstrasse sind ab dem Einzug im September 2015 die Mietzinseinnahmen massiv gestiegen von total im Jahr 2014 CHF 1 525 147.– auf total CHF 2 016 515.50 im Jahr 2015. (Was einem Anstieg von CHF 491 368.50 oder 32.2 % entspricht.)

Dank dem Mandat der Baugenossenschaft berufstätiger Frauen BBF flossen insgesamt CHF 76 747.– an übrigem Ertrag ins Geschäftsjahr 2015 der BSH. Aufgrund des sehr grossen Beitrittsanstiegs an neuen Genossenschaftern an der Frankentalerstrasse, die eine einmalige Beitritts-Gebühr von CHF 100.– zu leisten hatten, ist zudem ein übriger Ertrag zu verzeichnen von CHF 6 200.–

Aufwand

Liegenschaftsunterhalt

Die Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind um CHF 45 876.66 gestiegen. Die Garten- und Umgebungsarbeiten machen mit CHF 17 505.60 rund 38 %

des Gesamtanstieges aus. Vorwiegend die Baumpflege und Baumfällarbeiten im Eggbühl fallen ins Gewicht. Bei den Heizungs- und Liftreparaturen beträgt der Anstieg CHF 8 071.50, rund 18 % des Gesamtanstieges. Das Abführen eines alten Tanks fiel ins Gewicht. Bei den Hauswartskosten und Diverses ist der Anstieg CHF 21 593.70, was 47 % des Gesamtanstieges ausmacht. Zurückzuführen ist er auf den Mehraufwand durch unsere Reinigungsfachkraft in der Überbauung Frankentalerstrasse, durch den Wechsel des Hauswarts und durch Mehrausgaben, die unter der Position Diverses verbucht wurden.

Energieaufwand, Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen

Der Anstieg von CHF 881.50 beziehungsweise von CHF 19 194.15 ist vorwiegend auf den Einzug der neuen Mieter an der Frankentalerstrasse zurück zu führen. Stark ins Gewicht fallen der Wasserkonsum und das Abwasser.

Einlagen in den Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds- und der Amortisationsbetrag werden aufgrund der Anlagewerte berechnet. Durch den Zuwachs der Anlagewerte, bedingt durch die Neubauten, sind die Beträge um CHF 306 900.– (Erneuerungsfonds) und um CHF 357 600.– (Amortisationskonto) gestiegen.

Betrieblicher Nettoaufwand

Personalaufwand

Beim Personalaufwand fallen die Überstunden von Franz Lack ins Gewicht, diese werden aber mit den Verwaltungseinnahmen der Baugenossenschaft berufstätiger Frauen BBF von insgesamt CHF 76 747.– wieder ausgeglichen.

Durch das momentane stetige Wachsen der BSH nimmt auch der Umfang der Verwaltungstätigkeit zu. Für den neuen Hauswart wurden EDV-Anlagen neu angeschafft.

Abschreibungen Immobilien

Der Grund der enormen Zunahme von CHF 357 600.– ist bereits unter der Position «Einlagen in den Erneuerungsfonds» erwähnt.

Abschreibungen Mobilien

In den Abschreibungskosten fällt vor allem die 50 %-Abschreibung von CHF 75 405.– für die neue Solaranlage der Frankentaler Überbauung ins Gewicht.

Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern

Finanzaufwand

Durch die Aufstockung der Hypotheken, bedingt durch die Neubauten, sind auch die Hypothekarzinsen um CHF 41 850.56 gestiegen. Dieser Hypothekarzinsanstieg ist in der Zunahme von CHF 42 323.51 enthalten. Wie zu



erkennen ist, haben auch die Bankspesen zugenommen.

Finanzertrag

Mit Geldguthaben auf Post- und Bankkonten erzielt man zurzeit kaum Habenzinsen (Zinsen zu unseren Gunsten).

Einlagen Solidaritätsfonds

Gemäss unserem Reglement sind Mehrzinsen bei Unterbesetzung von Wohnungen in diesen Fonds zu speisen. Im Berichtsjahr 2015 waren folglich weniger Wohnungen unterbesetzt.

Ausserordentlicher Ertrag

Der ausserordentliche Ertrag von CHF 239 735.95 resultiert aus einem buchhalterischen Überschuss der alten Anlagekosten Bombach abzüglich Rückstellungen für Abbruchkosten und dem bestehenden Landwert.

Jahresergebnis vor Steuern

Direkte Steuern

Diese sind einerseits vom Jahresergebnis und andererseits vom steuerbaren Kapital abhängig. Das Jahresergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr ungefähr auf einen Drittel geschrumpft. Die Steuerlast ist nicht im selben Rahmen zurückgegangen, vor allem auf Grund des starken Anstiegs des Kapitals.



Erläuterungen zur Bilanz

Die Bilanzsumme stieg vom Vorjahr von CHF 45 513 098.77 auf CHF 56 580 375.87. Der Anstieg ist auf die Neuüberbauung Frankental zurück zu führen.

Aktiven

Die liquiden Mittel sind wegen der Finanzierung der Neuüberbauung Frankental von CHF 388 809.47 um CHF 287 608.06 auf CHF 676 417.53 angestiegen.

Die Debitoren sind im Berichtsjahr weitergesunken, von CHF 2 898.40 um CHF 1 725.35 auf CHF 1 173.05. Sie sind aktuell auf tiefem Niveau.

Die Heizkostenaufwendungen sind per Stichtag um CHF 11 613.55 tiefer als im Vorjahr.

Die aktive Rechnungsabgrenzung sind Gutschriften aus dem Abbruch der Bombach-Liegenschaften, Cablecom-Gebühren und Verrechnungen der Baugenossenschaft berufstätiger Frauen BBF.

Beim Anlagevermögen ist der Wert der Gebäude auf eigenem Land von CHF 20 089 840.50 auf CHF 53 130 176.45 gestiegen, weil die Liegenschaften Frankentalerstrasse Etappe 1 umgebucht wurden. Entsprechend sank der Wert des Bau- und Erneuerungskontos auf CHF 6 976 725.30.

Die Wertberichtigungen (vorgängig Amortisationskonto) sanken trotz Zuweisungen auf CHF 4 339 752.50, weil der Teil der alten Bombach-Siedlung ausgebuht werden musste.

Die nicht einbezahlten Genossenschaftsanteile betragen CHF 49 644.80. Die Genosschafterinnen und Genossenschafter, die in die Überbauung Wohnen im Stadtblick umgezogen sind, zahlen die Differenz zum höheren Genossenschaftsanteil zum Teil in Raten.

Passiven

Die Verbindlichkeiten bestehen vor allem aus der Baurechnung an die Generalunternehmung HRS über CHF 1 000 000.–, welche per Mitte Januar 2016 fällig war. Der Bestand an vorausbezahlten Mietzinsen und Heizkosten

ist aufgrund des bezogenen Neubaus deutlich von CHF 208 777.25 auf CHF 404 783.30 angestiegen.

Der Posten Diverse sind Jahresendabgrenzungen.

Der Bestand in der Depositenkasse (als Sparmöglichkeit für die Genossenschafter) ist um CHF 46 361.05 auf CHF 469 427.80 gestiegen.

Die Hypothek im 1. Rang wurde um CHF 7 300 000.–, die Hypothek im 2. Rang um CHF 2 200 000.– aufgestockt.

Die Rückstellungen sinken von CHF 234 450.– auf CHF 7 450.–, weil der grosse Teil der Rückstellungen mit dem Abbruch der alten Bombach-Siedlung ausgebucht wurde.

Die Zuweisungen in den Erneuerungsfonds

und den Solidaritätsfonds wurden gemäss den Reglementen und Erläuterungen unter Aufwand vorgenommen. Wegen des Abbruchs der alten Bombach-Siedlung musste der Erneuerungsfonds für Bombach ausgebucht werden. Somit ist das Total des Erneuerungsfonds von CHF 4 474 382.– auf CHF 3 829 182.– gesunken.

Der Solidaritätsfonds wuchs dieses Jahr um CHF 19 160.– gemäss Vermietungs-Reglement.

Das Anteilscheinkapital ist von CHF 871 800.– deutlich auf CHF 2 127 800.– angewachsen, was auf den Bezug des Neubaus 1. Etappe zurückzuführen ist.

Die gesetzlichen Reserven wurden mit CHF 3 500.– geöffnet.



Erfolgsrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

	2015	2014
	CHF	CHF
Mietzinsertrag	2 016 515.50	1 525 147.—
Übrige Erträge	83 154.50	40 544.65
Betrieblicher Gesamtertrag	2 099 670.—	1 565 691.65
Liegenschaftenunterhalt	238 469.01	192 592.35
Energieaufwand	12 190.70	11 309.20
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	110 398.05	91 203.90
Einlagen Erneuerungsfonds	719 600.—	412 700.—
Betrieblicher Nettoerfolg	1 019 012.24	857 886.20
Personalaufwand	221 099.65	145 401.65
Entschädigung Vorstand*)	74 642.85	74 712.35
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	59 999.01	65 762.26
Abschreibungen		
– Immobilien	528 300.—	170 700.—
– Mobilien	77 633.10	3 659.20
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	57 337.63	397 650.74
Finanzaufwand	214 697.32	172 373.81
Finanzertrag	83.90	136.80
Einlagen Solidaritätsfonds	20 160.—	110 620.—
Ausserordentlicher Aufwand	—.—	1 440.—
Ausserordentlicher Ertrag	239 735.95	1 391.—
Jahresergebnis vor Steuern	62 300.16	114 744.73
Direkte Steuern	38 739.50	48 930.85
Jahresgewinn	23 560.66	65 813.88

*) Zusätzliche Vergütung
für Projektarbeiten Bombach CHF 106 440.—



Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2015	2014
	CHF	CHF
Gewinnvortrag vom Vorjahr	1 388 178.07	1 343 513.29
Jahresgewinn	23 560.66	65 813.88
Bilanzgewinn 2015	1 411 738.73	1 409 327.17
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Verzinsung des Genossenschafts- kapitals zu 1,75 % brutto für das Jahr 2015	25 597.15	17 649.10
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	1 200.—	3 500.—
Vortrag auf neue Rechnung	1 384 941.58	1 388 178.07
Total Bilanzgewinn	1 411 738.73	1 409 327.17

Bilanz per 31. Dezember

Aktiven

2015

2014

Umlaufvermögen

CHF

CHF

Flüssige Mittel	676 417.53	388 809.47
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietern	1 173.05	2 898.40
./. Delkredere	—.—	2 374.10
Übrige Forderungen	20.99	27.85
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	61 856.30	73 469.85
Aktive Rechnungsabgrenzungen	13 111.95	2 735.50
Total Umlaufvermögen	752 579.82	465 566.97

Anlagevermögen

Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	3 000.—	3 000.—
Mobilen, Geräte, Einrichtungen	8 002.—	2.—
Immobilien		
– Gebäude auf eigenem Land	53 130 176.45	20 089 840.50
– ./. Wertberichtigungen (Amortisationskonto)	4 339 752.50	5 321 052.50
– Bau- und Erneuerungskonti	6 976 725.30	30 267 082.70
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	49 644.80	8 659.10
Total Anlagevermögen	55 827 796.05	45 047 531.80
Total Aktiven	56 580 375.87	45 513 098.77

Passiven**2015****2014****Kurzfristiges Fremdkapital**

CHF

CHF

Verbindlichkeiten aus
Lieferungen und Leistungen
gegenüber Dritten

1 058 752.86

182 351.30

Passive

Rechnungsabgrenzungen

– Vorausbezahlte Mietzinse
und Heizkosten

404 783.30

208 777.25

– Übrige

257 530.88

217 894.—

Total**Kurzfristiges Fremdkapital****1 721 067.04****609 022.55****Langfristiges Fremdkapital**Langfristige
verzinsliche Verbindlichkeiten

– Depositenkasse

469 427.80

423 066.75

– Hypotheken

46 350 000.—

36 850 000.—

Rückstellungen

7 450.—

234 450.—

Erneuerungsfonds

3 829 182.—

4 474 382.—

Solidaritätsfonds

458 710.30

439 550.30

Total**Langfristiges Fremdkapital****51 114 770.10****42 421 449.05****Eigenkapital**

Anteilscheinkapital

2 127 800.—

871 800.—

Allgemeine gesetzliche
Gewinnreserven

205 000.—

201 500.—

Bilanzgewinn

– Gewinnvortrag

1 388 178.07

1 343 513.29

– Jahresgewinn

23 560.66

65 813.88

Total Eigenkapital**3 744 538.73****2 482 627.17****Total Passiven****56 580 375.87****45 513 098.77**

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich zulässigen Sätzen. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschaftern) werden als gegenüber «Mietern» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Die Depositeneinlagen werden – obwohl durch die Depositäre kurzfristig kündbar – als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder der Genossenschaft in der Regel langfristig

zur Verfügung stehen. Sie könnten durch langfristige Bankhypotheken refinanziert werden. Hypotheken werden trotz Fälligkeit im Folgejahr – sofern eine Weiterführung vorgesehen ist – als langfristig betrachtet. Vereinbarte Amortisationen in den nächsten zwölf Monaten werden als kurzfristig ausgewiesen. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen an die Darstellung nach den neuen gesetzlichen Vorschriften angepasst. Bezüglich der Jahresrechnung 2014 gelten jedoch unverändert die an der Generalversammlung vom 12. Juni 2015 abgenommenen Zahlen. Aufgrund der neuen Darstellungsform könnten zudem einzelne Werte nur bedingt vergleichbar sein.

Angaben, Aufschlüsselungen
zu Positionen der Jahresrechnung

	2015	2014
	CHF	CHF
Immobilien		
Anlagewert Rebbergstrasse, Oberengstringen	9 426 000.—	9 426 000.—
Anlagewert Zürcherstrasse, Oberengstringen	7 995 000.—	7 995 000.—
Anlagewert Bombach	—.—	2 668 840.50
Anlagewert Frankentalerstrasse 1. Etappe	35 775 000.—	—.—
Landwert Bombach alt/Frankentalerstrasse	216 776.45	—.—
Solaranlage Windgate Frankentalerstrasse	150 405.40	—.—
./. Wertberichtigungen (Amortisationskonto)	4 697 352.50	5 321 052.50
./. Wertberichtigung Solaranlage Windgate	75 405.40	—.—
Total Immobilien	48 790 423.95	14 768 788.—

**Finanzanlagen, Anteile
anderer Wohnbauträger**

Nominalwert

2015

2014

	CHF	CHF	CHF
Anteilscheine Hypothekar- Bürgschaftsgenossenschaft	3 000.—	3 000.—	3 000.—
Total Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	3 000.—	3 000.—	3 000.—

**Langfristige verzinsliche
Verbindlichkeiten/Hypotheken**Zinssatz
2015

ZKB Hypothek, Libor, 1. Rang, Rebbergstrasse	0.750 %	1 000 000.—	1 000 000.—
UBS AG Hypothek, Libor, 1. Rang, Zürcherstrasse	0.599 %	4 000 000.—	4 000 000.—
Raiffeisen Hypothek, Libor, 1. Rang, Bombach	0.550 %	33 650 000.—	26 350 000.—
ZKB Hypothek, Fest, 2. Rang, Rebbergstrasse	3.787 %	2 500 000.—	2 500 000.—
ZKB Hypothek, Libor, 2. Rang, Rebbergstrasse	0.750 %	3 000 000.—	3 000 000.—
Stadt Zürich, Fest, 2. Rang, Bombach	0.000 %	2 200 000.—	—.

Total Hypotheken**46 350 000.— 36 850 000.—****Rückstellungen**

Abbruchkosten Bombach	—.	175 000.—
Tankrevision Eggbühl	2 100.—	2 100.—
Hagelschaden Zürcherstrasse	5 350.—	5 350.—
Steuerrückstellungen	—.	52 000.—

Total Rückstellungen**7 450.— 234 450.—****Erneuerungsfonds**

Bestand 01.01.	4 474 382.—	4 061 682.—
Zuweisung	719 600.—	412 700.—
Entnahmen	1 364 800.—	—.

**Total Erneuerungsfonds
per 31.12.****3 829 182.— 4 474 382.—**

Anhang zur Jahresrechnung	2015	2014
	CHF	CHF
Solidaritätsfonds		
Bestand 01.01.	439 550.30	328 930.30
Zuweisung	20 160.—	110 620.—
Entnahmen	1 000.—	—.—
Total Solidaritätsfonds per 31.12.	458 710.30	439 550.30
 Ausserordentlicher Ertrag		
Abbruch		
Liegenschaften Bombach	239 735.95	—.—
Total		
Ausserordentlicher Ertrag	239 735.95	—.—
 Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	unter 10	unter 10
 Verpfändete und abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Buchwerte der verpfändeten Aktiven	53 130 176.45	20 089 840.50
 Grundpfandverschreibungen, Schuldbriefe	77 948 000.—	75 148 000.—
 Als Sicherheit für eigene Verbindlichkeiten hinterlegt	77 948 000.—	75 148 000.—
– davon beansprucht zur Deckung von Hypotheken	46 350 000.—	36 850 000.—
– davon beansprucht zur Sicherung der Subventions- rückerstattungspflicht	2 792 220.—	—.—

**Liegenschaftenverzeichnis
Oberengstringen**

		Wohnungen	Wohnungen
Rebbergstrasse			
Bezug 1950, 8 Häuser			
4 Einzelgaragen	5 Zimmer	1	1
2 Autoabstellplätze aussen	4½ Zimmer	9	9
6 Bastelräume	4 Zimmer	16	16
	3 Zimmer	22	22
		48	48

**Liegenschaftenverzeichnis
Oberengstringen**

Zürcherstrasse			
Bezug 1961, 6 Häuser			
1 Kindertagesstätte			
54 Unterniveaugaragen- Einstellplätze	4 Zimmer	6	6
7 Motorradabstellplätze	3 Zimmer	36	36
8 Autoabstellplätze aussen	2 Zimmer	9	9
		51	51

**Liegenschaftenverzeichnis
Zürich**

Wohnen im Stadtblick			
Bezug 2015, 3 Häuser	5½ Zimmer	1	0
	5 Zimmer	0	2
	4½ Zimmer	38	0
	4 Zimmer	0	8
	3½ Zimmer	38	4
	3 Zimmer	0	20
22 Garagen	2½ Zimmer	14	0
26 Autoabstellplätze aussen	1½ Zimmer	2	0
		93	34

Total**17 Häuser****192****133**

Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

**Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Höngg, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang) der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg für das am 31. Dezember 2015 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 einge-

schränkte 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 Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung nicht empfehlen könnten.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG



M. Gmünder
Zugelassener
Revisionsexperte
Leitender Revisor



M. Harsch
Zugelassener
Revisionsexperte

Vorstand

<i>Präsidentin</i>	Gabriella Martini, Frankentalerstrasse 26, 8049 Zürich
<i>Vizepräsident</i>	Erwin Bachmann, Talstrasse 16, 5106 Veltheim
<i>Kassierin</i>	Floriana Scalone, Dahlienstrasse 7, 8103 Unterengstringen
<i>Städtischer Delegierter</i>	Reto Burkhart, Rebbergstrasse 1, 8457 Humlikon

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Zürich

Verwaltung

Verwalter	Felix Wettstein	
Verwalterin	Béatrice Luginbühl	
Büro	Zürcherstrasse 22	
	8102 Oberengstringen	
Briefadresse	Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg	
	Postfach 124, 8049 Zürich	
	Telefon 043 818 48 73	Béatrice Luginbühl <i>Telefon-</i>
	Telefon 043 818 48 74	Felix Wettstein <i>beantworter</i>
	Telefax 043 818 48 75	
	E-Mail b-s-h@bluewin.ch	
	Webseite www.bsh-zuerich.ch	
Bürozeiten	Montag	von 08.00 bis 12.00
	bis Freitag	und von 13.00 bis 17.00 Uhr
Sprechstunden für Mieter ohne Voranmeldung	Nur am	von 17.00 bis 18.45 Uhr
	Mittwoch	an der Zürcherstrasse 22
		8102 Oberengstringen
	<i>Oder nach telefonischer Vereinbarung</i>	

Hauswartung

Hauswart	Thomas Lehmann
	Telefon 079 285 63 75
Werkstatt	Zürcherstrasse 22
	8102 Oberengstringen
Liegenschaftspflege	Eva Da Silva Sampaio
