



Ein Dorf in der Stadt.

2017

Jahresbericht
und Jahresrechnung

Inhaltsverzeichnis

- 05** Einladung und Traktanden
 - 06** Vorwort
 - 08** Wohnungswechsel, Mitgliederbestand
 - 08** Liegenschaftsunterhalt
 - 11** Unsere Verstorbenen
 - 12** Unsere Geburten
 - 14** Erläuterungen zur Erfolgsrechnung
 - 18** Erläuterungen zur Bilanz
 - 20** Erfolgsrechnung
 - 22** Bilanz
 - 24** Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes
 - 26** Anhang zur Jahresrechnung
 - 33** Bericht der Revisionsstelle
 - 34** Kontaktdaten
-

04_Impressionen der Vernissage im Frankental



Performance oder mutwillige Zerstörung von Kunst?

Einladung zur 70. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 21. Juni 2018

im Theatersaal Zentrum Zürcherstrasse 125, Oberengstringen

- 17.30 Uhr** Türöffnung/Registration
- 18.00 Uhr** Abendessen
- 19.15 Uhr** Registration ohne Abendessen
- 19.30 Uhr** Generalversammlung
- 21.30 Uhr** Anstossen auf den Sommerbeginn, Apéro, Gespräche

Traktanden

- 1. Kurze Vorstellungsrunde Vorstand, Verwaltung und Betrieb**
- 2. Eröffnung / Begrüssung, Rückblick, Ausblick**
- 3. Wahl der Stimmzähler**
- 4. Jahresgeschäfte**
 - a) Abnahme Jahresbericht 2016
 - b) Jahresrechnung 2016
 - c) Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle
 - d) Abnahme von Erfolgsrechnung und Bilanz
 - e) Beschluss über die Verwendung des Reingewinns
- 5. Entlastung des Vorstands**
- 6. Leitbild: konsultative Beratung und Abstimmung**
- 7. Antrag Vorstand: Anpassung der Unterbelegungszuschläge**
- 8. Antrag Vorstand: Beitrag Solidaritätsfonds der wbg Schweiz**
- 9. Antrag Vorstand: Namensgebung Neubau Frankental / Bombach**
- 10. Genossenschaftskommissionen**
 - a) Vorstellung der Mitglieder
 - b) Rückblick und Ausblick
- 11. Ausschlüsse: Pietro Martini, Gabriela Martini**
- 12. Varia**

Der Stimmausweis wird am Eingang abgegeben.

Vorwort

Liebe Bewohnerinnen und Bewohner der BSH Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Es ist vollbracht: Die neue Siedlung im Frankental fand im Herbst 2017 ihren Abschluss. Rasch wurden die Häuser 1+2 an der Frankentalerstrasse mit Leben gefüllt. Neue Nachbarn haben sich ihr Nest eingerichtet und beginnen sich heimisch zu fühlen. Willkommen zu Hause – willkommen in der BSH!

Ein solches Projekt ist neben der Freude auch mit grossen ausserordentlichen Aufwänden verbunden. Insbesondere für Verwaltung und Betrieb, aber auch für den Vorstand oder die bisherigen Bewohner. Viele Überstunden, Geduld und das Ertragen von einigen Unannehmlichkeiten waren erforderlich. Und doch war jederzeit die Grundversorgung durch Verwaltung und Betrieb gewährleistet, was unter den Umständen nicht selbstverständlich war und für eine hohe Kundenorientierung und Opferbereitschaft spricht. Ich hoffe im Namen aller Danke zu sagen!

Unsere Genossenschaft hat sich in den letzten zwei Jahren merklich verändert. Nicht nur durch den Abschluss des Neubaus und die neuen Bewohner:

«Ein Dorf in der Stadt» – nicht nur unser neues Leitmotiv und Teil unseres neuen Auftritts, sondern etwas, das schon immer Teil der BSH war und nun weiter wächst. Sei es durch die Bewohnerinitiativen aber auch durch unseren eigenen Coop, unseren Kindergarten und unsere Kitas und Anlässe wie den Weihnachtsapéro und vieles mehr.

«Mehr Gemeinschaft» durfte also, wer mochte, schon erfahren. Mit den neu geschaffenen Kommissionen arbeiten wir weiter daran. Wir alle können ein wenig zu mehr Gemeinschaft beitragen – mit kleinen Dingen im Alltag oder Initiativen, mit denen auch Sie sich direkt an den Vorstand wenden können und die gerne geprüft werden.

«Mehr Fairness» haben wir beispielsweise mit der letztjährigen Statutenrevision erreicht, wodurch nun bspw. beide Partner eines Haushalts an der GV stimmberechtigt sind. Und unser neues Leitbild wird zusätzlich zu mehr Fairness beitragen, in vielerlei Hinsicht.

Bis zur GV 2019 gilt es nun all dies weiter zu kultivieren und eine starke Basis für die Zukunft zu schaffen – packen wir's an.

BSH – mehr als wohnen.

Konrad Jäger
Präsident

Die 69. Generalversammlung vom 15. Juni 2017.

Mit grossem Mehr haben Sie Ja zu den neuen Statuten gesagt. Ja zu mehr Rechten für Sie als Genossenschafter und Bewohner. Zwei zentrale Neuerungen: 1. Die Ausweitung des Stimmrechts auf beide Vertragsunterzeichner pro Haushalt, was u.a. zu mehr Geschlechtergleichheit führt. Und 2. die Möglichkeit, dass Bewohner und Externe ohne Genossenschafter-Status in den Vorstand gewählt werden können. Diese existentiellen Entscheidungen begünstigen, dass die BSH weiterhin einen eigenen Vorstand stellen kann und damit ihre Eigenständigkeit auch in Zukunft sichert.

Zu erwähnen bleibt, dass trotz des Glanzresultats massive Opposition gegen zahlreiche Statutenänderungen seitens einer ehemaligen Amtsträgerin ausging. Gegen 20 erfolglose Gegenanträge wurden von jener Seite an diesem Abend gestellt. Umso sicherer durfte man sich im Anschluss aber auch des Beschlossenen sein. Unsere neuen Statuten sind zeitgemäss, zukunftsorientiert und stärken die BSH.

Sie befürworteten zudem die Schaffung dreier Genossenschaftskommissionen: Die Kinder-, die Silberhaar- und die Allgemeine Kommission. Diese bereichern schon jetzt unser Zusammenleben und den Austausch unter uns Bewohnern.

Sitzungen Vorstand

2017 hat der Vorstand 14 ordentliche Sitzungen abgehalten. Die Baukommission traf sich zusätzlich 14 mal. Darüber hinaus gab es zahlreiche Treffen mit Kommissionen, insbesondere der Kita-Kommission (Kita Frankental) oder rund 20 Besichtigungstermine für die

Neubauvermietung. Mit dem Abschluss des Neubaus rechnen wir mit einer Abnahme der Vorstandsaufwände im 2018 ff.

Verwaltung und Betrieb

Aus privaten Gründen zieht sich unser heutiger Geschäftsführer Franz Lack aus dem operativen Geschäft zurück. Dies erforderte eine Neuorganisation der Verwaltung. Am 3. April 2018 hat Bea Schneebeli die Stelle als Geschäftsführerin angetreten. An dieser Stelle wollen wir uns bei Franz «Nick» Lack für seine unermüdete Unterstützung bei den zahlreichen positiven Veränderungen im 2016 und 2017 bedanken und freuen uns, ihn beim einen oder anderen Projekt noch mit im Boot zu haben.

Per 1. November sind mit Abschluss der 2. Baustage Frankental rund 70 Wohnungen und 200 Bewohner hinzugekommen. Damit gilt es zusätzliche Aufgaben im Unterhaltsbetrieb zu bewältigen. Deswegen ergänzt Roberto Ribeiro, mit langjähriger Erfahrung in der Hauswartung, seit Anfang 2018 unser Betriebsteam.

Depositenkasse

Der Gesamtsaldo erreicht jedes Jahr einen höheren Wert. Die Konditionen sind im heutigen Umfeld äusserst vorteilhaft: 1,5% Verzinsung und keine Spesenbelastung oder Kontoführungsgebühren. Möchten Sie Näheres über Ihre Anlagemöglichkeiten erfahren, so lesen Sie unser «Reglement Depositenkasse BSH». Sie finden dieses in Ihren Unterlagen oder auf unserer Website unter Downloads, Dokumente.

Wohnungswechsel

Siedlung Rebbergstrasse	7 Wechsel, davon 1 intern
Siedlung Zürcherstrasse	9 Wechsel, davon 1 intern
Siedlung Frankentalerstrasse	10 Wechsel, davon 4 intern
	68 Neuvermietungen Etappe 2, davon 12 intern
	81 Parkplatz-Vermietungen, davon 1 intern
	17 Motorradplatz-Vermietungen

Mitgliederbestand

Siedlung Rebbergstrasse	44 Mitglieder *
Siedlung Zürcherstrasse	37 Mitglieder *
Siedlung Frankentalerstrasse	161 Mitglieder *
Externe Genossenschafter	17 Mitglieder
Total am 31.12.2017	259 Mitglieder

Liegenschaftsunterhalt

Für Reparaturen und Unterhalt wurden die folgenden Beträge verbucht:

	2017	2016	Abweichungen
	CHF	CHF	CHF
Ordentlicher Aufwand			
Maurer, Plattenleger- und Schreinerarbeiten	2 408	13 926	-11 518
Elektro- und Sanitärinstallationen, Kanalspülungen	15 194	27 694	-12 500
Küchengeräte und Waschmaschinen/Trockner	25 374	27 148	-1 774
Spengler-, Dachdecker- und Schlosserarbeiten	8 361	5 385	2 976
Malerarbeiten und Bodenbeläge	13 676	1 287	12 389
Garten- und Umgebungsarbeiten	19 187	36 771	-17 584
Heizungs- und Liftreparaturen	28 182	3 434	24 748
Hauswartkosten und Diverses	150 390	136 064	14 326
Fassaden- und Storenreparaturen	3 206	2 011	1 195
Anteile Grossreparaturen/Erneuerungen	0	0	0
Gebäude-/Sach- und Haftpflichtversicherungen	26 771	30 406	-3 635
Total	292 749	284 126	8 623

*noch ohne Umsetzung GV Beschluss/Statutenänderung (Solidarhafter auf Mietvertrag/Ehepartner werden auch Mitglieder)



Oben: Objekt «Unterwegs», Yvonne Good; unten: Objekt «Warum braucht deine Nachbarschaft mehr Kunst?», Hamed Rashtian

10_Impressionen der Vernissage im Frankental



Objekt «Concrete Jungle», Joke Amusan, Deliah Keller, Sereina Stefania

Unsere Verstorbenen

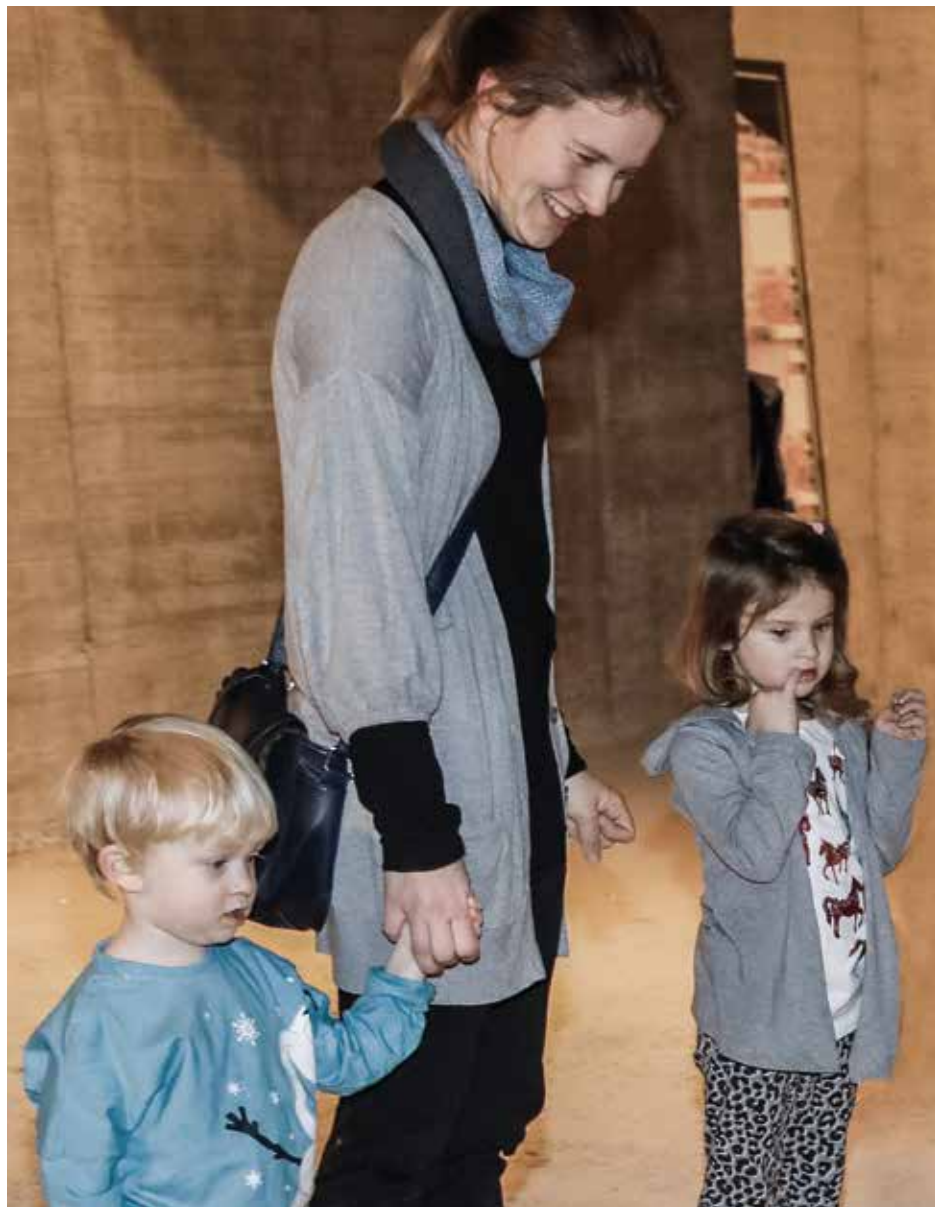
† 18. Dezember 2017 **Alois Schmid**
Zürcherstrasse 22
8102 Oberengstringen

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



Unsere Geburten

- * 18. März 2017** **Nayra Rivas**
Frankentalerstrasse 26
8049 Zürich
 - * 3. August 2017** **Ella Catherine Westermann**
Frankentalerstrasse 24
8049 Zürich
 - * 18. September 2017** **Arthur Albert Strijker**
Frankentalerstrasse 26
8049 Zürich
 - * 30. Oktober 2017** **Eva Malea Fedoran**
Frankentalerstrasse 24
8049 Zürich
 - * 30. Oktober 2017** **Pablo Pujol**
Frankentalerstrasse 20a
8049 Zürich
 - * 15. Dezember 2017** **Paula Marie Wulff**
Frankentalerstrasse 24
8049 Zürich
 - * 3. Januar 2018** **Hannes Bernhard**
Frankentalerstrasse 26
8049 Zürich
 - * 3. Februar 2018** **Evie Cabral**
Frankentalerstrasse 22
8049 Zürich
 - * 14. Februar 2018** **Teodor Pajkic**
Frankentalerstrasse 24
8049 Zürich
-



Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Wie gewohnt kann die BSH auf ein finanziell erfreuliches Berichtsjahr zurückblicken:

Betrieblicher Ertrag

Die Mietzinseinnahmen sind im Jahr 2017 um 280'764 auf Total CHF 3'326'885 angestiegen. Per 1. November 2017 wurden die Häuser Frankentalerstrasse 20 und 22, 8049 Zürich, bezogen. Der Neubau ist damit abgeschlossen, alle Wohnungen sind vermietet.

Von den Einnahmen von 73'871 stammen CHF 64'769 aus dem Verwaltungsmandat mit der Baugenossenschaft berufstätiger Frauen, 6'600 sind Eintrittsgebühren und der Rest Einnahmen aus Photovoltaik und diverse Einnahmen.

In 2017 verzeichneten wir 66 Beitrittsgebühren.

Betrieblicher Aufwand

Liegenschaftsunterhalt

Die Kosten sind gesamthaft um CHF 8'623 gestiegen. Bei den Schreinerarbeiten resultiert eine deutliche Senkung, im Vorjahr wurden für den Neubau Verkleidungen in den Veloräumen angefertigt. Bei den Elektroarbeiten wurden an der Zürcherstrasse Kellerleuchten durch stromsparende LED-Leuchten ersetzt. Die Kosten für Küchengeräte und Waschmaschinen schwanken je nach Reparaturen/ notwendigem Geräte-Ersatz. Die Dachwartungen/-kontrollen sind wegen der Neubauten aufwändiger, daher die Mehrkosten. Bei den Malerarbeiten waren wegen internen Wechsels von der Rebbergstrasse und Zürcherstrasse in den Neubau höhere Kosten zu verzeichnen. Der Aufwand für Garten- und Umgebungsarbeiten ist wegen Auslaufen des Unterhaltsvertrages für die 1. Etappe Neubau gesunken.

Bei den Heizungs- und Liftreparaturen waren einerseits Heizungspumpen zu ersetzen, andererseits wirkt sich der Vorstandsbeschluss aus, der die Liftkosten neu in den Aufwand übernimmt und nicht mehr über die Nebenkostenabrechnung belastet. Die Hauswartkosten und Diverses verzeichnen höhere Kosten, weil darin neu die Mobilitätskosten enthalten sind. Das ist eine Vereinbarung, die es erlaubte, im Neubau weniger Parkplätze zu bauen. Es müssen dafür aber Auflagen der Stadt Zürich erfüllt werden.

Bei den Versicherungen resultiert ein Minderaufwand, da im Vorjahr Schätzungskosten der Gebäudeversicherung für die drei Neubauhäuser enthalten waren.

Energieaufwand

Der Energieaufwand hat einen deutlichen Anstieg zu verzeichnen. So wirkt sich der Neubau bezug aus und auch die 1. Bauetappe verzeichnete einen Mehrverbrauch.

Gebühren, Abgaben

Gegenüber dem Vorjahr eine deutliche Senkung bezüglich der Wasserkosten. Diese wurden im Vorjahr dem Aufwand belastet und nicht der Nebenkostenabrechnung der Häuser Frankentalerstrasse.

Einlagen in den Erneuerungsfonds

Wegen Zuwachs der Gebäudeversicherungssumme ist dieser Betrag erneut höher als im Vorjahr. Ursache ist die definitive Festlegung der Versicherungssumme für die zwei fertiggestellten und neu bezogenen Häuser.

Bruttoergebnis I

Personalaufwand

Dieser Aufwand ist kräftig gestiegen. Die Fertigstellung der 68 Neubauwohnungen stellte die Verwaltung vor einige Herausforderungen. Umso mehr als in der Berichtsperiode auch zwei Personalwechsel zu verzeichnen waren. Es ist nach wie vor nicht einfach, fähige Personen zu rekrutieren, welche die Aufgaben einer kleinen Verwaltung bewältigen können. Dank dem erneuten Einsatz von Franz Lack, zwei Aushilfskräften und Felix Wettstein konnte die Arbeitsbelastung weitgehend gemeistert werden. Die verbleibenden Rückstände sollten im 2018 nun aufgearbeitet werden können. Zusätzliche Mängelabnahmen vor Wohnungsbezügen verursachten ausserdem die beiden Neubauhäuser, der Ausbau /Bezug des Coop Supermarkts sowie die Auseinandersetzung wegen des Kinderkrippe-Vertrages. Weitere Arbeiten belasteten das Zeitbudget mindestens einmalig, so zB. die neu zu gestaltende, vom Vorjahr 2016 überfällige Nebenkostenabrechnung für den Neubau.

Entschädigung Vorstand

Der finanzielle Aufwand ist wie im Vorjahr erwähnt tendenziell sinkend. Der aktuelle Vorstand verrechnet lediglich seinen effektiven Zeitaufwand und schöpft nicht die maximal mögliche Entschädigung aus.

Büro- und Verwaltungsaufwendungen

Höhere Kosten verursachten hier vor allem Rechtsberatungen, einerseits mit den neuen Statuten und deren Präsentation an der GV durch unseren Anwalt. Die Auseinandersetzung bezüglich Vertrag Kinderkrippe Frankentalerstrasse 20 erforderte aufwändige Beratungs- und Vertretungskosten. Ausserdem

waren höhere Aufwendungen wegen des neuen BSH-Auftritts und entsprechender Anpassungen unserer Reglemente zu verzeichnen. Auch der Wechsel der Büroräumlichkeiten von der Zürcherstrasse in Oberengstringen in den Neubau Frankentalerstrasse 20a generierte Zusatzkosten.

Abschreibungen Immobilien

Mit der Fertigstellung und Bezug der Wohnungen 2. Bauetappe im Berichtsjahr haben wir auch die Abschreibungen entsprechend erhöht.

Abschreibungen Mobilien

Die hohen Abschreibungen von Solaranlage und den angeschafften Maschinen konnten nicht mehr im gleicher Höhe gemacht werden – es resultiert daher ein Rückgang.

Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern

Finanzaufwand

Der Bezug der Neubauten 2. Bauetappe in Verbindung mit dem Anstieg der Hypotheken erhöht den Aufwand für Hypothekarzinsen im Betriebsergebnis entsprechend.

Finanzertrag

Auch hohe Geldguthaben tragen bei der aktuellen Zinslage wenige Früchte. Man muss froh sein, wenn einem höheren Guthaben keine Negativzinsen verrechnet werden.

Einlagen Solidaritätsfonds

Gemäss unserem Vermietungsreglement sind Mehrzinsen bei Unterbesetzung von Wohnungen in diesen Fonds zu speisen. Im Berichtsjahr sind doch einige Unterbesetzungen von 4,5-Zimmerwohnungen weggefallen, meistens wegen Familienzuwachs. Die Unterbe-

16_Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

setzungen nach Genossenschaftsrichtlinien sind jedoch immer noch zahlreich, das weist die Einlage aus.

Ausserordentlicher Aufwand

Hier handelt es sich um periodenfremde Aufwendungen von Liftkosten, welche gemäss Vorstandsbeschluss nicht der Nebenkostenabrechnung belastet wurden.

Ausserordentlicher Ertrag

Hier handelt es sich hauptsächlich um periodenfremde Erträge, welche in die Bauabrechnung oder in eine Nebenkostenabrechnung gehörten.

Jahresergebnis vor Steuern

Direkte Steuern

Im Vorjahr waren wegen der Rückstellungen unter anderem für die Mietzinsrückerstattung und die Genossenschaftsentwicklung höhere Steuern zu erwarten.



Erläuterungen zur Bilanz

Die Bilanzsumme stieg vom Vorjahr von CHF 67'420'050 auf CHF 83'831'419. Hauptsächlich ist dies auf die Vollendung der 2. Bauetappe Frankentalerstrasse zurückzuführen.

Aktiven

Die liquiden Mittel schwanken laufend, begründet mit der Bautätigkeit und der zu bezahlenden Tranchen an den Generalunternehmer gemäss Baufortschritt.

Die Mieterdebtoren sind im Berichtsjahr angestiegen, von CHF 1'173 auf CHF 18'261. Dieser starke Anstieg resultierte aus den Neubaunwohnungs-Bezügen und teilweise bestehenden Unklarheiten. Diese sind bis zur Drucklegung des Jahresberichts aber bereinigt.

Die Forderung gegenüber Organen ist eine Nachabrechnung von Ferienbezug.

Die Übrigen Debitoren von CHF 3'037 sind zum grössten Teil Rechnungen an die von uns betreute Baugenossenschaft berufstätiger Frauen, alle Beträge zu Beginn 2017 bereits beglichen.

Die Heizkostenaufwendungen sind per Stichtag erneut leicht angestiegen. Der Grund liegt erneut bei einer rückständigen Heiz- und Nebenkostenabrechnung für den Neubau, welche aus Gründen hoher Arbeitsbelastung noch nicht durchgeführt werden konnte.

In der aktiven Rechnungsabgrenzung ist ein Guthaben gegenüber der Cablecom für das Jahr 2017 von CHF 52'322 enthalten, der Restbetrag ist eine Versicherungs-Abgrenzung.

Anlagevermögen

Finanzanlagen / Anteile anderer Wohnbauträger verzeichnen eine neue Mitgliedschaft / Beteiligung an der Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger. Diese verschafft der Genossenschaft Zugang zu kostengünstiger Fremdfinanzierung.

Die Mobilien Sachanlagen enthalten Neuanschaffung eines Servers für die Verwaltung, dazu Stehpulte für das neue Büro und Ausrüstung für die Gemeinschaftsräume.

Die Immobilienwerte wurden durch die Bautätigkeit 2017 laufend erhöht. Trotz des Bezugs der Gebäude per 1. November 2017 sind noch Zahlungen an den Generalunternehmer und auch die Planer offen. Mit Behörden und Werken sind noch Abrechnungen zu tätigen bzw. Rechnungen zu erwarten.

Die Bau- und Erneuerungskonti enthalten getätigte Vorinvestitionen zur Sanierung Zürcherstrasse hauptsächlich schon getätigte Investitionen in die Heizanlagen der Liegenschaften.

Die Nicht-einbezahlen-Genossenschaftsanteile betragen CHF 63'615. Dies sind Ratenzahlungen des Genossenschafts- / Anteilscheinkapitals, eine Drittfinanzierung über ein Amt oder Bezüge von BVG-Guthaben, was längere Zeit benötigt und allseitig aufwendiger ist.

Passiven

Die Verbindlichkeiten gegenüber Dritten von 16'703 ist eine Mehrwertsteuerschuld über CHF 8'769, der Rest sind abgegrenzte Abrechnungen mit Sozialversicherungen.

Der Bestand an vorausbezahlten Mietzinsen und Heizkosten ist vor allem wegen der pendenden Heiz- und Nebenkostenabrechnung der Neubauten höher. Die Übrigen passiven Rechnungsabgrenzungen umfassen Steuer-rückstellungen und diverse weitere manuelle Abgrenzungen.

Langfristiges Fremdkapital

Aufstockung der Hypotheken um CHF 14'078'880 im Zusammenhang mit der Neubauetappe 2 Frankentalerstrasse.

Der Bestand in der Depositenkasse (als Spar-möglichkeit für die Genossenschafter) ist um CHF 131'173 auf CHF 778'499 gestiegen. Die Genossenschaft bietet den Mitgliedern eine sichere Anlagemöglichkeit und vorteilhafte Konditionen (keine Spesen und aktuell mit 1,5% eine sehr gute Verzinsung).

Die Rückstellungen sind gegenüber dem Vorjahr unverändert. Davon betreffen CHF 330'000 eine Rücklage für Genossenschafts-entwicklung, dank vorteilhafter Libor-Zins-situation möglich (tiefe Sätze am Finanzmarkt wegen Negativzinsen der Schweizer National-bank, verursacht durch die Geldflut der EZB). Weitere CHF 105'000 sind eine Schätzung für Mietzinsrückerstattungen hinsichtlich der definitiven Bauabrechnung bzw. anschliessen-der Höchstmietzinsfestlegung durch die zu-ständigen Behörden.

Die Zuweisungen in den Erneuerungsfonds wurden gemäss den Reglementen und Erläuterungen unter Aufwand vorgenommen. In den Solidaritätsfonds konnte wiederum eine schöne Einlage erfolgen (CHF 31'120). Gründe gemäss Erläuterung Erfolgsrechnung.

Das Anteilscheinkapital ist von CHF 2'238'400 auf CHF 3'071'300 um CHF 832'900 ange-wachsen – hauptsächlich zurückzuführen auf die Vermietung der 2. Neubauetappe.

Die Einlagen in die Gesetzlichen Reserven wurden aufgrund des Generalversammlungs-beschlusses um CHF 5'200 geäufnet.

Der Gewinnvortrag ist weiter angewachsen. Wiederum kann ein schönes Jahresergebnis ausgewiesen werden.

Erfolgsrechnung per 31. Dezember

	2017	2016
	CHF	CHF
Betrieblicher Ertrag		
Mietzinsertrag	3 326 885	3 046 120
Übrige betriebliche Erträge	73 871	71 900
Betrieblicher Gesamtertrag	3 400 756	3 118 020
Liegenschaftenerhaltung	-292 748	-284 126
Energieaufwand	-27 197	-18 502
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-70 846	-93 739
Einlagen Erneuerungsfonds	-1 212 780	-766 050
Bruttoergebnis I	1 797 185	1 955 603
Personalaufwand	-272 855	-237 303
Entschädigung Vorstand	-50 932	-74 431
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-135 456	-104 247
Abschreibungen		
• Immobilien	-854 600	-528 300
• Mobilien	-53 324	-79 441
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	430 018	931 881
Finanzaufwand	-337 085	-323 622
Finanzertrag	833	60
Einlagen Solidaritätsfonds	-32 370	-38 490
Ausserordentlicher Aufwand	-25 771	-330 000
Ausserordentlicher Ertrag	110 618	12 326
Jahresergebnis vor Steuern	146 243	252 155
Direkte Steuern	-50 174	-148 006
Jahresgewinn	96 069	104 149



Oben: Objekt «Tatort Frankental», Raphael Eggenschwiler; Unten: Ansprache an der Vernissage

Bilanz per 31. Dezember

Aktiven	2017	2016
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1 732 636	712 222
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
• gegenüber Mietern	18 261	1 528
• gegenüber Organen	1 568	0
• gegenüber Dritten	3 037	2 306
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	150 146	119 341
Aktive Rechnungsabgrenzungen	53 757	62 980
Total Umlaufvermögen	1 959 405	898 377
Anlagevermögen		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	8 000	3 000
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen	41 441	34 402
Immobilien Sachanlagen		
• Gebäude auf eigenem Land	53 605 476	53 605 476
• ./ Wertberichtigungen (Amortisationskonto)	–6 242 502	–5 359 652
• Baukonti bezogene Liegenschaften	34 170 250	0
• Bau- und Erneuerungskonti	224 734	18 211 802
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	64 615	26 645
Total Anlagevermögen	81 872 014	66 521 673
Total Aktiven	83 831 419	67 420 050

Passiven	2017	2016
	CHF	CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	239 746	0
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		
• gegenüber Organen	0	122 754
• gegenüber Dritten	16 703	8
Passive Rechnungsabgrenzungen		
• Vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten	589 171	532 221
• Übrige	224 960	349 168
Total kurzfristiges Fremdkapital	1 070 580	1 004 151
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
• Gegenüber Dritten, Hypotheken	70 378 880	56 300 000
• Depositeneinlagen	778 499	647 325
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
• Erneuerungsfonds	5 808 012	4 595 232
• Solidaritätsfonds	528 320	497 200
Rückstellungen	442 450	442 450
Total langfristiges Fremdkapital	77 936 161	62 482 207
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	3 071 300	2 238 400
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	211 400	206 200
Bilanzgewinn		
• Gewinnvortrag	1 445 909	1 384 942
• Jahresgewinn	96 069	104 150
Total Eigenkapital	4 824 678	3 933 692
Total Passiven	83 831 419	67 420 050

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2017	2016
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	1 445 909	1 384 942
Jahresgewinn	96 069	104 150
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	1 541 978	1 489 092

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

	2017	2016
	CHF	CHF
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	3 900	5 200
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	36 038	37 983
Vortrag auf neue Rechnung	1 502 040	1 445 909
Total verfügbarer Bilanzgewinn	1 541 978	1 489 092



Objekt «Dinne Dusse», Cyrill Krähenbühl, Pascale Florio

Anhang zur Jahresrechnung

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 (Genossenschafter) werden als «Mieter» 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 i.d.R. langfristig zur Verfügung stehen. Sie könnten durch langfristige Bankhypothesen refinanziert werden.

Hypothesen werden trotz Fälligkeit im Folgejahr – sofern eine Weiterführung vorgesehen ist – als langfristig betrachtet. Vereinbarte Amortisationen in den nächsten 12 Monaten werden als kurzfristig ausgewiesen.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung	2017	2016	Werte 2017 Gebäudeversicherung
	CHF	CHF	
Immobilien			
Anlagewert Rebbergstrasse, Oberengstringen ./. Amortisation	9 426 000 –2 442 813	9 426 000 –2 350 112	13 590 000
Anlagewert Zürcherstrasse, Oberengstringen ./. Amortisation	7 995 000 –2 238 340	7 995 000 –2 160 340	14 395 800
Anlagewert Frankentalerstrasse 1. Etappe ./. Amortisation	35 775 000 –1 072 800	35 775 000 –715 200	35 335 000
aufgelaufene Kosten/Baukonti 2. Etappe bezogen ./. Amortisation	34 170 250 –326 300	0 0	37 930 000
Landwert Bombach/ Frankentalerstrasse	216 776	216 776	
Solaranlage Windgate Frankentalerstrasse ./. Wertberichtigung Solaranlage Windgate	192 699 –162 249	192 699 –133 999	enthalten in Frankentalerstrasse
Total Immobilien	81 533 224	48 245 824	101 250 800

Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	Nominalwert	2017	2016
		CHF	CHF
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	3 000	3 000	3 000
Emissionszentrale gemeinnützige Wohnbauträger	5 000	5 000	0
Total Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	8 000	8 000	3 000

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten/Hypotheken	Zinssatz 2017		
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%	50 900 000	43 600 000
ZKB Hypothek, Fest, 2. Rang, Rebbergstrasse	3 787% / 0 750%	2 500 000	2 500 000
ZKB Hypothek, Libor, 2. Rang, Rebbergstrasse	0,750%	3 000 000	3 000 000
Kanton Zürich, Fest, 2. Rang, Bombach, Subvention	0,000%	2 233 000	0
Stadt Zürich, Fest, 2. Rang, Bombach	0,000%	2 200 000	2 200 000
Wohnbaugen Schweiz/Fonds de Roulement, variabel,	1,000%	4 545 880	0
Total Hypotheken		70 378 880	56 300 000

Rückstellungen		
Tankrevision Eggbühl		2 100
Hagelschaden Zürcherstrasse		5 350
Rückstellungen Mieten		105 000
Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung		330 000
Total Rückstellungen		442 450

Entwicklung Fonds vom 1.1. – 31.12.2017

Erneuerungsfonds	2017	2016
	CHF	CHF
Rebbergstrasse, Oberengstringen, 01. 01.	543 600	407 700
Zuweisung	135 900	135 900
Entnahmen	0	0
Total Rebbergstrasse, 31. 12.	679 500	543 600
Zürcherstrasse, Oberengstringen, 01. 01.	3 391 382	3 114 582
Zuweisung	276 800	276 800
Entnahmen	0	0
Total Zürcherstrasse, 31. 12.	3 668 182	3 391 382
Frankentalerstrasse, Zürich, 01. 01.	660 250	306 900
Zuweisung	800 080	353 350
Entnahmen	0	0
Total Frankentalerstrasse, 31. 12.	1 460 330	660 250
Total Erneuerungsfonds per 31. 12.	5 808 012	4 595 232
Solidaritätsfonds	2017	2016
	CHF	CHF
01. 01.	497 200	458 710
Zuweisung	32 370	38 490
Entnahmen	-1 250	0
Total Solidaritätsfonds, 31.12.	528 320	497 200



Objekt «Memory of Frankental», Isabel Rotzler, Samuel Trümpy

	2017	2016
	CHF	CHF
Ausserordentlicher Ertrag		
Nebenkostenabrechnung / Kosten Bau	110 618	0
Rückerstattung von Steuern	0	12 326
Total a. o. Ertrag	110 618	12 326
Ausserordentlicher Aufwand		
Nebenkosten Lift Frankental / div. Umbuchungen 2016	25 771	0
Bildung einer Rücklage für Genossenschaftsentwicklung	0	330 000
Total Ausserordentlicher Aufwand	25 771	330 000
Verpfändete und abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Buchwerte der verpfändeten Aktiven	81 533 224	53 605 476
Grundpfandverschreibungen, Schuldbriefe	84 422 220	77 948 000
Als Sicherheit für eigene Verbindlichkeiten hinterlegt	84 422 220	77 948 000
• davon beansprucht zur Deckung von Hypothesen	70 378 880	56 300 000
• davon beansprucht zur Sicherung der Subventionsrückerstattungspflicht	5 592 220	2 792 220
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	unter 10	unter 10

Diverse Objekte	Wohnungen	2017	2016
		Anzahl	Anzahl

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

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

Liegenschaftenverzeichnis Zürich, Frankentalerstrasse, Bezug 2015, 3 Häuser			
Kindergarten/Hort	5,5 Zimmer	1	1
	4,5 Zimmer	38	38
	3,5 Zimmer	38	38
	2,5 Zimmer	14	14
	1,5 Zimmer	2	2
		93	93

Liegenschaftenverzeichnis Zürich, Frankentalerstrasse, Bezug 2017, 2 Häuser			
1 Coop Supercenter	5,5 Zimmer	1	0
1 Gewerberäumlichkeiten	4,5 Zimmer	23	0
1 Büro Verwaltung der BSH	3,5 Zimmer	23	0
2 Gemeinschaftsräume	3 Zimmer	2	0
1 Kinderkrippe	2,5 Zimmer	15	0
114 Unterniveaugaragen-Einstellplätze	1,5 Zimmer	4	0
16 Motorradabstellplätze			
		68	0

Total	19 Häuser	260	192
--------------	------------------	------------	------------

32_Impressionen der Vernissage im Frankental



Objekt «Bomballetics», Noah Gamma

Bericht der Revisionsstelle



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÖBELSTRASSE 45 • 8045 ZÜRICH • TELEFON 044 298 88 44 • FAX 044 298 88 55

Bericht 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 2017 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 Zuverlässigkeit 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 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

Zürich, 9. April 2018

Beilage:

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

Kontaktdaten

Präsident	Vorstand
Vizepräsident	Konrad Jäger, Frankentalerstrasse 24, 8049 Zürich
Bau	Claudio Bolliger, Frankentalerstrasse 24, 8049 Zürich
Finanzen	Erwin Bachmann, Talstrasse 16, 5105 Au bei Wildegg
Beisitzer	Roland Meyer, Rebbergstrasse 9, 8102 Oberengstringen
Städtischer Delegierter	Tobias Heigener, Rebbergstrasse 5, 8102 Oberengstringen
	Reto Burkhart, Rebbergstrasse 1, 8457 Humlikon

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Zürich

Verwaltung

Geschäftsführer	Franz Lack (ab April 2018 Bea Schneeбели)
Verwalter	Felix Wettstein
Adresse	Frankentalerstrasse 20a, 8049 Zürich
Telefon	043 818 48 73
Telefon	043 818 48 74
E-Mail	b-s-h@bluewin.ch
Website	www.bsh-zuerich.ch

Bürozeiten

Montag bis Freitag von 09.00 bis 12.00 und von 13.30 bis 17.00 Uhr

Sprechstunden für Mieter ohne Voranmeldung

Nur am Mittwoch von 17.00 bis 18.45 Uhr an der Frankentalerstrasse 20a, 8049 Zürich oder nach telefonischer Vereinbarung

Hauswartung

Hauswartung	Daniel Busslinger, Roberto Ribeiro, Telefon 079 285 63 75
Werkstatt	Frankentalerstrasse 20a, 8049 Zürich
	Zürcherstrasse 22, 8102 Oberengstringen
Liegenschaftspflege	Eva Da Silva Sampaio



Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg

Postfach 124
Frankentalerstrasse 20
8049 Zürich

Telefon + 41 (0)43 818 48 73

b-s-h@bluewin.ch
www.bsh-zuerich.ch