



Ein Dorf in der Stadt.

2018

Jahresbericht
und Jahresrechnung

Inhaltsverzeichnis

- 04** Einladung und Traktanden
 - 05** Vorwort
 - 08** Wohnungswechsel, Mitgliederbestand
 - 08** Liegenschaftsunterhalt
 - 09** Unsere Geburten
 - 10** Erläuterungen zur Erfolgsrechnung
 - 12** Erläuterungen zur Bilanz
 - 14** Erfolgsrechnung
 - 16** Bilanz
 - 18** Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes
 - 19** Anhang zur Jahresrechnung
 - 25** Bericht der Revisionsstelle
 - 26** Kontaktdaten
-

Einladung zur 71. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 21. Juni 2019

im Theatersaal Zentrum Zürcherstrasse 125, Oberengstringen

17.30 Uhr Türöffnung/Registration

18.00 Uhr Abendessen

18.30 Uhr Registration ohne Abendessen

19.30 Uhr Generalversammlung

21.30 Uhr Anstossen auf den Sommerbeginn, Apéro, Gespräche

Traktanden

1. Kurze Vorstellungsrunde
2. Eröffnung, Begrüssung, Rückblick
3. Wahl der Stimmezähler
4. Jahresbericht 2018
5. Entlastung des Vorstands
6. Antrag Vorstand: Anpassung der Unterbelegungs-Regelung
7. Antrag Vorstand: Beitrag Solidaritätsfonds
8. Genossenschaftskommissionen:
Rückblick, Ausblick, Präsentation der Kandidaten
- 9. Wahlen Kommissionen**
10. Vorstand: Ausblick, Präsentation der Kandidaten
- 11. Wahlen Vorstand**
12. Varia
13. Apéro zum Sommerbeginn

Der Stimmausweis wird am Eingang abgegeben.

Vorwort

Liebe Bewohnerinnen und Bewohner der BSH Geschätzte Genosschafterinnen und Genosschafter

2018 war auf den ersten Blick ein vergleichsweise ruhiges Jahr. Der Neubau abgeschlossen, die Wohnungen vermietet, die Kinderkrippe bezogen, die Rechtsstreitigkeiten in unserem Sinne beigelegt, das neue Leitbild von Ihnen abgesegnet und somit viele ausserordentliche Aufgaben und Projekte scheinbar abgeschlossen.

Wäre da nicht die «Sanierung Zürcherstrasse», wo nach 33 Jahren für 51 Wohnungen eine umfangreiche Sanierung geplant, die Bewohner zu involvieren und hunderte Entscheidungen zu treffen waren.

So gab es 2018 auch keinen «Normalbetrieb» für Verwaltung und Betrieb. Neben der Planung für die Sanierung der Zürcherstrasse galt es auch ein neues Verwaltungsteam aufzubauen. Nach wie vor gabs auch noch komplexe Herausforderungen bezüglich den Ausbauten und Installationen der 2. Bauetappe Frankental zu meistern. All diese ausserordentlichen Projekte kommen nun aber nach und nach zu einem Abschluss.

Diese Projekte haben unsere Genossenschaft verändert und weiterentwickelt. Es gilt auf diesem neuen Fundament weiter aufzubauen und den Blick in den kommenden Jahren auf die Zukunft zu richten, damit die BSH weiterhin gesund und selbständig mit Ihren Bewohnern ihren Weg gestalten kann.

BSH – Ein Dorf in der Stadt.

Konrad Jäger
Präsident



Die 70. Generalversammlung vom 21. Juni 2018.

Nachdem Sie 2017 mit grossem Mehr den neuen Statuten zustimmten und damit für mehr Rechte für Sie als GenossenschafterIn, fand an der GV 2018 unser neues Leitbild im konsultativen Rahmen ein noch deutlicheres Mehr ihrerseits. Es ging um die Zentrale Frage: «Was bedeutet uns Genossenschaft und wie soll sich unsere BSH entwickeln?»

Mit dem neuen Leitbild ging es also um die Frage der Zukunftsgestaltung unseres gemeinsamen Zuhauses. Wie gestalten wir unsere Umgebung und was können wir für mehr Nachhaltigkeit tun? Worauf wollen wir bei der Zusammensetzung unserer Bewohnerschaft achten? Was sind die Pflichten der Genossenschaft und wie betreffen uns diese? Ein Leitbild drückt also aus, was uns wichtig ist und wie wir unsere Zukunft gestalten wollen – es bildet die Basis für unser tägliches Handeln als BSH.

Ein sehr emotionales Anliegen, das den Vorstand seitens des Genossenschaftsgedankens und der Statuten zum Handeln zwingt, ist die Reduktion von 18 unterbelegten Wohnungen. Der Vorstand beantragt eine Neuregelung der Unterbelegungszuschläge, die im Sinne des Auftrags sowohl gerecht und vor allem auch wirksam sein soll. Wie erwartet, wird das Thema angeregt und teils sehr emotional diskutiert, doch es bleiben zu viele Spannungen im Raum. Die GV stimmt anschliessend dem Vorschlag des Vorstands zu, eine Kommission aus Betroffenen und nicht Betroffenen zu bilden, die eine möglichst sozialverträgliche, gerechte aber zwingend auch wirksame Lösung erarbeiten sollen. Diese Lösung wird 2019 durch die Kommission an der GV präsentiert und zur Abstimmung empfohlen.

Schliesslich präsentierten die drei Genossenschaftskommissionen, die Kinder-, die Allgemeine- und die Silberhaarkommission ihren Rück- und Ausblick. Viele tolle Aktivitäten und Anlässe wurden und werden durchgeführt, die unser Zusammenleben bereichern. An dieser Stelle: herzlichen Dank im Namen aller an alle Mitglieder und Helfer!

Viele neue Bewohner der BSH verunsicherte das glücklicherweise seltene Traktandum zweier Ausschlüsse aus der Genossenschaft. Anders war es aber für eine grosse Mehrheit derer, die schon länger in der Genossenschaft wohnte und damit die Vorgeschichte und die Umstände bezüglich dieses Sonderfalls kannte. Der Vorstand war jedoch angehalten, nicht auf weitere Details, die über die Ausschlussgründe selber hinausgingen, einzugehen.

So kam es schliesslich noch zum ersehnten Abschluss-Apéro am längsten Tag des Jahres, zur Sonnenwende. Die «Brau Stube Högg» (BSH) schenkte ihr Selbstgebrautes aus und viele liessen den Abend in gemüthlicher und angeregter Runde ausklingen.

Sitzungen Vorstand

Der Vorstand hat 2018 elf ordentliche Sitzungen und eine Mieterversammlung für die Bewohner der Zürcherstrasse abgehalten. Die Baukommission traf sich daneben ungezählte Male hinsichtlich der Sanierung der Zürcherstrasse. Darüber hinaus gab es einige Treffen einzelner Vorstände mit Kommissionen und zahlreiche Besichtigungstermine für die Neumieterselektion.

Verwaltung und Betrieb

Am 3. April 2018 übernahm Bea Schneebeli die Stelle als Geschäftsführerin von Nick Lack, der ab diesem Zeitpunkt uns weiterhin

beratend und für Sonderaufgaben zur Verfügung steht. Das Team wurde im Verlaufe der zweiten Jahreshälfte mit Petra Uekermann und Gordana Flace mit Teilzeitpensen komplettiert, die u.a. die Aufgaben von Felix Wettstein übernahmen, der ausserhalb der BSH eine neue Herausforderung anstrebte. An dieser Stelle unser Dank für die geleistete Arbeit, inklusive der Mitarbeiter aus dem Betrieb mit Daniel Busslinger, Roberto Ribeiro und Eva Sampaio.

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	keine Wechsel
Siedlung Zürcherstrasse	6 Wechsel, davon 1 intern
Siedlung Frankental	5 Wechsel

Mitgliederbestand

Siedlung Rebbergstrasse	70
Siedlung Zürcherstrasse	52
Siedlung Frankental	266
Auswärtige Mitglieder	18
Total am 31.12.2018	406 Mitglieder

Liegenschaftsunterhalt

Für Reparaturen und Unterhalt wurden die folgenden Beträge verbucht:

	2018	2017	Abweichungen
	CHF	CHF	CHF
Ordentlicher Aufwand			
Maurer, Plattenleger- und Schreinerarbeiten	1 687	2 408	-721
Elektro- und Sanitärinstallationen, Kanalspülungen	25 366	15 194	10 172
Küchengeräte und Waschmaschinen/Trockner	41 111	25 374	15 737
Spengler-, Dachdecker- und Schlosserarbeiten	16 957	8 361	8 597
Malerarbeiten und Bodenbeläge	2 798	13 676	-10 878
Garten- und Umgebungsarbeiten	41 496	19 187	22 310
Heizungs- und Liftreparaturen	52 073	28 182	23 891
Hauswartkosten und Diverses	321 452	150 390	171 062
Fassaden- und Storenreparaturen	7 580	3 206	4 374
Anteile Grossreparaturen/Erneuerungen	0	0	0
Gebäude-/Sach- und Haftpflichtversicherungen	43 472	26 771	16 701
Total	553 992	292 748	261 243

Unsere Geburten

- * 3. August 2018** **Mila Vajner**
Frankentalerstrasse 28
8049 Zürich

- * 9. August 2018** **Ben Lei**
Frankentalerstrasse 28
8049 Zürich

- * 13. August 2018** **Anaïs Hess Achermann**
Frankentalerstrasse 28
8049 Zürich

- * 2. September 2018** **Aalyah Zgorzelski**
Frankentalerstrasse 28
8049 Zürich

- * 23. September 2018** **Amelia Marie Allemann**
Frankentalerstrasse 24
8049 Zürich

- * 10. Oktober 2018** **Sophia und Eileen Fischbacher**
Frankentalerstrasse 26
8049 Zürich

- * 27. Oktober 2018** **Orell Steiner**
Frankentalerstrasse 24
8049 Zürich

- * 16. Oktober 2018** **Anelén Sol Mäder**
Frankentalerstrasse 20
8049 Zürich

- * 24. Dezember 2018** **Noel Laurin Lüthi**
Frankentalerstrasse 28
8049 Zürich

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

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

Betrieblicher Ertrag

Die Mietzinseinnahmen sind im Jahr 2018 um 974'624 (+29%) auf Total CHF 4'334'987 angestiegen. Dies ist v.a. auf den Ganzjahreseffekt des Neubezuges der 2. Bauetappe plus die Gewerbemieten von Coop und der Kita Bambi zurückzuführen. Die bisher unvermieteten Gewerberäume neben der Verwaltung werden ab 1.7.2019 ebenfalls für mindestens 6 Jahre von der Stadt gemietet und als weiterer städtischer Kindergarten und Hort genutzt. Die Bauarbeiten sind zwar im Gange, aber verspätet, sodass der Betrieb erst im Herbst startet.

In den Einnahmen stammen CHF 72'409 aus dem Verwaltungsmandat mit der Baugenossenschaft berufstätiger Frauen, nur noch 500 sind Eintrittsgebühren aus Wohnungswechseln und der Rest sind Einnahmen aus Photovoltaik sowie diverse weitere Einnahmen.

Im 2018 verzeichneten wir 5 Genossenschaftsbeiträge.

Direkter Aufwand

Liegenschaftsunterhalt

Die Kosten sind gesamthaft um CHF 261'244 gestiegen. Der Grossteil der Steigerungen gründen im Neubau Frankental:

- Ein zusätzlicher Hauswart
- höhere Kosten bei der Mobilitätsvereinbarung mit der Stadt
- höhere Unterdeckung bei der UPC wegen Gebührenerhöhung
- eine Unterdeckung bei den Reinigungskosten

- höhere Kosten für Geräteaustausch in Oberengstringen
- Gartenarbeiten generell und Liftwartung
- Lageraufbau bzw. Nachbestellung für Ersatzteile
- Erhöhter Versicherungsaufwand für Haft und Gebäude

Bitte hierzu auch die Tabelle Liegenschaftsunterhalt beachten.

Energieaufwand

Der Energieaufwand hat einen deutlichen Anstieg zu verzeichnen, ebenfalls verursacht durch den Bezug der 2. Bauetappe im Frankental.

Gebühren, Abgaben

Gegenüber dem Vorjahr verzeichnen wir eine deutliche Reduktion der Wasserkosten. Allerdings weil diese 2017 dem Aufwand belastet wurden und nicht in die Nebenkostenabrechnung der Häuser Frankentalerstrasse einfließen.

Einlagen in den Erneuerungsfonds

Erfahren eine Reduktion wegen Korrektur der Gebäudeversicherungssumme Frankentalerstrasse.

Bruttoergebnis I

Personalaufwand

Dieser ist kräftig gestiegen. Einerseits waren Personalwechsel und die Einarbeitung neuer Mitarbeiter kostspielig. Andererseits verursachten die Herausforderungen der Inbetriebnahme der 2. Bauetappe Frankental und dazu die Sanierungsvorbereitungen für die Siedlung Zürcherstrasse in Oberengstringen entsprechenden Mehraufwand. So sind bspw. Mängelbehebung bei der Anliefertrakt von Coop und entsprechende Mieterklagen auch heute noch ressourcenintensiv.

Entschädigung Vorstand

Der Aufwand ist, wie schon im Vorjahr, tendenziell sinkend. Der Vorstand lässt sich lediglich den effektiven Zeitaufwand vergüten und schöpft somit die maximal mögliche Entschädigung bei weitem nicht aus.

Büro- und Verwaltungsaufwendungen

Die Rechtsberatungen waren deutlich weniger erforderlich und damit tiefer. Was sich stark niederschlägt, ist aber der Mietanteil für die neuen Büroräume und die Gemeinschaftsräume. Diese machen mit rund 66'000 den Löwenanteil der Kosten und damit der Kostensteigerung aus.

Abschreibungen Immobilien

Mit der Fertigstellung und dem Bezug der 2. Bauetappe Frankental 2017 haben sich im Berichtsjahr auch die Abschreibungen entsprechend erhöht, auch wegen weiterer Zahlungen an den Generalunternehmer.

Abschreibungen Mobilien

Wegen Inbetriebnahme der Solaranlage auf den Dächern der 2. Etappe steigen die Abschreibungen deutlich um rund CHF 90'000,-.

Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern

Finanzaufwand

Der Bezug der 2. Bauetappe in Verbindung mit dem Anstieg der Hypotheken erhöht den Aufwand für Hypothekarzinsen im Betriebsergebnis entsprechend. In dieser Position sind auch Emissionskosten enthalten, wie die Aufnahme von langfristigen, zinsgünstigen Darlehen bei der Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (egw).

Finanzertrag

Entspricht dem Zinsertrag von einem Mitgliederanteil bei einer Bürgschaftsgenossenschaft.

Einlagen Solidaritätsfonds

Gemäss unserem Vermietungsreglement sind Mehrzinsen bei Unterbesetzung von Wohnungen in diesen Fonds zu speisen. Im Berichtsjahr sind wieder einige Unterbesetzungen von 4,5-Zimmerwohnungen weggefallen, meistens wegen Familienzuwachs. Die Unterbesetzungen gemäss Genossenschaftsrichtlinien sind jedoch immer noch zahlreich, das weist die Einlage aus.

Ausserordentlicher Aufwand

Hier handelt es sich um periodenfremde Aufwendungen, wie eine erneute Rückstellung für eventuelle Mietzinsrückerstattungen beim Neubau, Aufwände aus der Nebenkostenabrechnung oder andere Bereinigungen und Korrekturen.

Ausserordentlicher Ertrag

Dies betrifft periodenfremde Erträge, die in die Bauabrechnung oder in eine Nebenkostenabrechnung gehörten.

Jahresergebnis vor Steuern

Direkte Steuern

Sicherheitshalber wurde für «Diverses» eine steuerliche Rückstellung gemacht, z.B. für die in den letzten Jahren erhöhte Erneuerungsfonds-Einlage bezüglich der Sanierung Zürcherstrasse, die teils nicht benötigt wird, aber auch für den Fall, dass eine mögliche Mietzinsrückerstattung beim Neubau durch Verfügung seitens Amt für Wohnbauförderung des Kanton Zürich nicht realisiert werden muss.

Erläuterungen zur Bilanz

Die Bilanzsumme erreichte 2018 ein Plus von CHF 5'732'138 auf CHF 89'563'557, was auf den Neubau im Frankental zurückzuführen ist.

Aktiven

Die Heizkostenaufwendungen sind per Stichtag leicht tiefer. Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung für die 2. Bauetappe Frankental steht aktuell noch aus.

Die Aktive Rechnungsabgrenzung ist deutlich höher, begründet durch vorzeitige Zahlungen fürs 2019, die Abgrenzungen im 2018 erforderten.

Anlagevermögen

Die Finanzanlagen/Anteile an anderen Wohnbauträgern sind unverändert.

Die Mobilien/Sachanlagen stiegen durch die Anschaffung neuen Büromobiliars für die Verwaltung und die Ausrüstung der beiden Gemeinschaftsräume.

Unsere Immobilienwerte stiegen 2018 durch nachträgliche Zahlungen an den Generalunternehmer Neubau Frankental kontinuierlich an. Die Bau- und Erneuerungskonti enthalten getätigte Vorinvestitionen für die Sanierung der Zürcherstrasse.

Die nicht einbezahlten Genossenschaftsanteile betragen CHF 40'458, was mehrheitlich durch Ratenzahlungen des Genossenschafts-/Anteilscheinkapitals begründet ist.

Passiven

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betrifft offene Kreditorenrechnungen.

Verbindlichkeiten gegenüber Dritten beinhaltet eine Mehrwertsteuerschuld, nicht abgelieferte Verrechnungssteuern und abgegrenzte Abrechnungen mit Sozialversicherungen.

Der Bestand an vorausbezahlten Mietzinsen und Heizkosten ist höher, was am Bezug der zweiten Neubauetappe liegt.

Die Übrigen passiven Rechnungsabgrenzungen umfassen Steuerrückstellungen und diverse weitere Abgrenzungen, u.a. für Mietzinsrückerstattungen im Neubau Frankental.

Langfristiges Fremdkapital

Generell wurde die günstige Zinskurve genutzt um kurzfristige Libor-Finanzierungen in längerfristige Festhypotheken umzuwandeln. Dieser Mix sichert der BSH einen ausgewogenen Umgang mit den gestiegenen Kapitalmarktrisiken.

Für die Finanzierung der Sanierung Zürcherstrasse in Oberengstringen wurde eine langfristige zinsgünstige Anleihe bei der Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (egw) aufgenommen. Hinzu kam eine weitere Mittelaufnahme für die 2. Neubauetappe Frankental. Der Hypothekbestand stieg so um CHF 3'115'880.

Ausserdem tätigten wir eine Refinanzierung, indem wir die kurzfristigen Darlehen bei der Zürcher Kantonalbank (ZKB) langfristig bei der

egw refinanziert haben, zu einem nur leicht höheren, dafür aber langfristigen Zinssatz.

Die Depositenkasse (als Sparmöglichkeit für die Genossenschafter) ist um CHF 127'992 auf CHF 906'491 gestiegen. Die Genossenschaft bietet ihren Mitgliedern eine sichere Anlagemöglichkeit und vorteilhafte Konditionen (keine Spesen und aktuell mit 1,5% eine sehr gute Verzinsung).

Die Rückstellungen wurden gegenüber Vorjahr angepasst, wegen der nun abschätzbaren Kosten der Bauabrechnung Frankentalerstrasse. So ist nun einschätzbar, welche Höchstbeträge für Mietzinsen im Neubau resultieren bzw. wahrscheinlich von den Behörden festgesetzt werden. So sind weitere CHF 515'000 sicherheitshalber für Mietzinsrückerstattungen reserviert worden.

Zuweisungen in den Erneuerungsfonds wurden gemäss den Reglementen und Erläuterungen im Aufwand vorgenommen.

In den Solidaritätsfonds erfolgte eine ähnlich hohe Einlage wie im Vorjahr. Gründe gemäss Erläuterungen in der Erfolgsrechnung.

Das Anteilscheinkapital ist um CHF 43'500 auf CHF 3'114'800 angewachsen, begründet durch spätere Bezüge von einigen Wohnungen in der 2. Etappe Frankentalerstrasse und wegen einiger Teilzahler.

Einlagen in die gesetzlichen Reserven wurden gemäss Generalversammlungsbeschluss im Umfang von CHF 3'900 getätigt.

Der Gewinnvortrag ist weiter angewachsen. Auch dieses Jahr können wir ein erfreuliches Jahresergebnis vorweisen.

Erfolgsrechnung per 31. Dezember

	2018	2017
	CHF	CHF
Betrieblicher Ertrag		
Sollmietzinsertrag	4 334 987	3 360 363
./. Leerstände	-39 785	-33 478
Übriger betrieblicher Ertrag		
Übrige betriebliche Erträge	93 196	73 871
Betrieblicher Gesamtertrag	4 388 398	3 400 756
Liegenschaftenerhaltung	-553 992	-292 748
Energieaufwand	-51 285	-27 197
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-80 722	-70 846
Einlagen Erneuerungsfonds	-1 033 150	-1 212 780
Total direkter Aufwand	-1 719 149	-1 603 571
Bruttoergebnis I	2 669 249	1 797 185
Personalaufwand	-389 746	-272 855
Entschädigung Vorstand	-49 564	-50 932
Bruttoergebnis II	2 229 939	1 473 398
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-163 661	-135 456
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	2 066 279	1 337 942
Abschreibungen		
Immobilien	-887 150	-854 600
Mobilien	-143 960	-53 324
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)	1 035 169	430 018

	2018	2017
	CHF	CHF
Finanzaufwand		
Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	-590 247	-337 085
Total Finanzaufwand	-590 247	-337 085
Finanzertrag	39	833
Einlagen Solidaritätsfonds	-31 560	-32 370
Betriebsergebnis vor Steuern	413 401	61 396
Ausserordentlicher Aufwand	-14 120	-25 771
Ausserordentlicher Ertrag	2 538	110 618
Jahresergebnis vor Steuern	401 819	146 243
Direkte Steuern	-174 130	-50 174
Jahresgewinn	227 689	96 069

Bilanz per 31. Dezember

Aktiven	2018	2017
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	4 701 120	1 732 636
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
• gegenüber Mietern	15 339	18 261
• gegenüber Organen	0	1 568
• gegenüber Dritten	63	3 037
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	138 391	150 146
Aktive Rechnungsabgrenzungen	360 057	53 757
Total Umlaufvermögen	5 214 970	1 959 405
Anlagevermögen		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	8 000	8 000
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen	83 322	41 441
Immobilien Sachanlagen		
• Gebäude auf eigenem Land	91 219 291	53 605 476
• Baukonti bezogene Liegenschaften	0	34 170 250
• ./ Wertberichtigungen (Amortisationskonto)	-7 238 332	-6 242 502
• Bau- und Erneuerungskonti	235 848	224 734
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	40 458	64 615
Total Anlagevermögen	84 348 587	81 872 014
Total Aktiven	89 563 557	83 831 419

Passiven	2018	2017
	CHF	CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	328 984	239 746
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten • gegenüber Dritten	39 847	16 703
Passive Rechnungsabgrenzungen • Vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten • Übrige	659 256 720 498	589 171 224 960
Total kurzfristiges Fremdkapital	1 748 585	1 070 580
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten • Gegenüber Dritten, Hypotheken	73 494 760	70 378 880
Übrige langfristige Verbindlichkeiten • Depositeneinlagen • Erneuerungsfonds • Solidaritätsfonds	906 491 6 841 162 557 380	778 499 5.808 012 528 320
Rückstellungen	955 350	442 450
Total langfristiges Fremdkapital	82 755 143	77 936 161
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	3.114 800	3.071.300
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	215 300	211 400
Bilanzgewinn • Gewinnvortrag • Jahresgewinn	1 502 040 227 689	1 445 909 96 069
Total Eigenkapital	5 059 829	4 824 678
Total Passiven	89 563 557	83 831 419

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2018	2017
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	1 502 040	1 445 909
Jahresgewinn	227 689	96 069
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	1 729 729	1 541 978

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

	2018	2017
	CHF	CHF
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	11 500	3 900
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	49 060	36 038
Vortrag auf neue Rechnung	1 669 169	1 502 040
Total verfügbarer Bilanzgewinn	1 729 729	1 541 078

Anhang zur Jahresrechnung

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellungskosten 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 Depositoreinlagen 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 Bankhypotheken refinanziert werden.

Hypotheken 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	2018	2017	Werte 2018 Gebäudeversicherung
	CHF	CHF	
Immobilien			
Anlagewert Rebbergstrasse, Oberengstringen ./. Amortisation	9 426 000 –2 535 513	9 426 000 –2 442 813	13 590 000
Anlagewert Zürcherstrasse, Oberengstringen ./. Amortisation	7 995 000 –2 316 340	7 995 000 –2 238 340	14 395 800
Anlagewert Frankentalerstrasse 1. Etappe ./. Amortisation	35 775 000 –1 430 550	35 775 000 –1 072 800	35 335 000
aufgelaufene Kosten/Baukonti 2. Etappe bezogen ./. Amortisation	37 416 000 –685 000	0 0	37 930 000
Unterniveaugarage Frankentalerstrasse			3.450.000
Landwert Bombach/ Frankentalerstrasse	216 777*	216 777	

*Kosten Landabtretung Schwarzenbachweg von Stadt Zürich noch offen

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung	2018	2017	Werte 2018
	CHF	CHF	Gebäudeversicherung
Solaranlage Windgate Frankentalerstrasse ./. Wertberichtigung Solaranlage Windgate	193 485 –172 399	192 699 –162 249	
Solaranlage Helion Frankentalerstrasse ./. Wertberichtigung Solaranlage Helion	197 030 –98 530	0 0	Frankentalerstrasse
Total Immobilien	83 980 959	81 533 224	104 700 800

Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	Nominalwert	2018	2017
		CHF	CHF
Anteilscheine Hypothekar- Bürgschaftsgenossenschaft	3 000	3 000	3 000
Emissionszentrale gemeinnützige Wohnbauträger	5 000	5 000	5 000
Total Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	8 000	8 000	8 000

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten/Hypotheken	Zinssatz 2018	2018	2017
ZKB Hypothek, Libor, 1. Rang, Rebbergstrasse	0,750%	0	1 000 000
UBS AG Hypothek, Libor, 1. Rang, Zürcherstrasse	0,599%	4 000 000	4 000 000
Raiffeisen Hypothek, Libor, 1. Rang, Bombach		51 300 000	50 900 000
• 5 Mio. bis 2023	0,820%		
• 5 Mio. bis 2028	1,250%		
• 5 Mio. bis 2033	1,700%		
• 36.3 Mio.	0,550%		
ZKB Hypothek, Fest, 2. Rang, Rebbergstrasse	0,750%	0	2 500 000
ZKB Hypothek, Libor, 2. Rang, Rebbergstrasse	0,750%	0	3 000 000
EGW Anleihe Serie 60, Zürcher- strasse, 2. Rang, bis 2032	0,750%	3 000 000	
EGW Anleihe Serie 60, Rebberg- strasse, 1. Rang, bis 2032	0,750%	6 500 000	
Kanton Zürich, Fest, 2. Rang, Bombach, Subvention	0,000%	2 233 000	2 233 000
Stadt Zürich, Fest, 2. Rang, Bombach	0,000%	2 200 000	2 200 000
Wohnbaugen. Schweiz/Fonds de Roulement, variabel,	1,000%	4 261 760	4 545 880
Total Hypotheken		73 494 760	70 378 880
Rückstellungen			
Tankrevision Eggbühl		0	2 100
Hagelschaden Zürcherstrasse		5 350	5 350
Rückstellungen Mieten		620 000	105 000
Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung		330 000	330 000
Total Rückstellungen		955 350	442 450

Entwicklung Fonds vom 1.1. – 31.12.2018

Erneuerungsfonds	2018	2017
	CHF	CHF
Rebbergstrasse, Oberengstringen, 01. 01.	679 500	543 600
Zuweisung	135 900	135 900
Entnahmen	0	0
Total Rebbergstrasse, 31. 12.	815 400	679 500
Zürcherstrasse, Oberengstringen, 01. 01.	3 668 182	3 391 382
Zuweisung	143 600	276 800
Entnahmen		
Total Zürcherstrasse, 31. 12.	3 811 782	3 668 182
Frankentalerstrasse, Zürich, 01. 01.	1 460 330	660 250
Zuweisung	753 650	800 080
Entnahmen		
Total Frankentalerstrasse, 31. 12.	2 213 980	1 460 330
Total Erneuerungsfonds per 31. 12.	6 841 162	5 808 012
Solidaritätsfonds	2018	2017
	CHF	CHF
01. 01.	528 320	497 200
Zuweisung	31 560	32 370
Entnahmen	-2 500	-1 250
Total Solidaritätsfonds, 31.12.	557 380	528 320

	2018	2017
	CHF	CHF
Ausserordentlicher Ertrag		
Nebenkostenabrechnung/Kosten Bau	2 538	110 618
Total a. o. Ertrag	2 538	110 618
Ausserordentlicher Aufwand		
Nebenkosten Lift Frankental/ Kosten Bau	14 120	25 771
Total Ausserordentlicher Aufwand	14 120	25 771
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	unter 10	unter 10
Verpfändete und abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Buchwerte der verpfändeten Aktiven	83 980 959	81 553 224
Grundpfandverschreibungen, Schuldbriefe	85 922 220	84 422 220
Als Sicherheit für eigene Verbindlichkeiten hinterlegt	85 922 220	84 422 220
• davon beansprucht zur Deckung von Hypotheken	73 494 760	70 378 880
• davon beansprucht zur Sicherung der Subventionsrückerstattungspflicht	5 592 220	5 592 220

Diverse Objekte	Wohnungen	2018	2017
		Anzahl	Anzahl

Liegenschaftsverzeichnis 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

Liegenschaftsverzeichnis 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

Liegenschaftsverzeichnis Zürich, Frankentalerstrasse, Bezug 2015, 3 Häuser			
1 Kinderten / 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

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

Total	17 Häuser	260	260
--------------	------------------	------------	------------

Bericht der Revisionsstelle



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 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 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstöße nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die 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, 3. Mai 2019

Beilage:

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



Mitglied von EXPERTSuisse

Member of International

Kontaktdaten

Vorstand	
Präsident	Konrad Jäger, Frankentalerstrasse 24, 8049 Zürich
Vizepräsident	Claudio Bolliger, Frankentalerstrasse 24, 8049 Zürich
Bau	Erwin Bachmann, Talstrasse 16, 5105 Au bei Wildegg
Finanzen	Roland Meyer, Zürcherstrasse 22, 8102 Oberengstringen
Beisitzer	Tobias Heigener, Rebbergstrasse 5, 8102 Oberengstringen
Städtischer Delegierter	Reto Burkhart, Rebbergstrasse 1, 8457 Humlikon

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Zürich

Verwaltung

Geschäftsführung	Bea Schneeбели
Verwaltung	Gordana Flace, Petra Uekermann
Adresse	Frankentalerstrasse 20a, 8049 Zürich
Telefon	043 818 48 73
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, freitags bis 12.00 Uhr.

Sprechstunden für Mieter ohne Voranmeldung

Montag bis Donnerstag 09.00 bis 11.30 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

Frankentalerstrasse 20a
8049 Zürich

Telefon + 41 (0)43 818 48 73

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