

Bau- und **BSH**
Siedlungsgenossenschaft Höngg

*Jahresbericht
und Jahresrechnung*

2014



Seite	Inhaltsverzeichnis
1	Einladung und Traktanden
2	Jahresbericht 2014
4	Unsere Verstorbenen Wohnungswechsel Mitgliederbestand
6	Reparaturen und Unterhalt
7	Versammlungen
9	Erläuterungen zur Erfolgsrechnung
11	Erläuterungen zur Bilanz
14	Erfolgsrechnung
16	Bilanz
18	Anhang zur Jahresrechnung
19	Fonds
20	Hypotheken
21	Wertschriftenverzeichnis
22	Liegenschaftenverzeichnis
23	Bericht der Revisionsstelle
24	Vorstand, Revisionsstelle
25	Verwaltung, Hauswartung

Einladung zur 67. ordentlichen Generalversammlung

**Freitag, 12. Juni 2015
im Theatersaal Zentrum
Zürcherstrasse 125, Oberengstringen**

19.00 Uhr Nachtessen

20.15 Uhr Generalversammlung

Traktanden

- 1. Wahl der Stimmzählerinnen, der Stimmzähler**
- 2. Protokoll der 66. ordentlichen Generalversammlung vom 5. Juni 2014**
- 3. Jahresgeschäfte**
 - 3.1 Jahresbericht 2014
 - 3.2 Jahresrechnung und Bilanz 2014
 - 3.3 Bericht der Kontrollstelle
 - 3.4 Rechnungsabnahme
und Entlastung des Vorstandes
 - 3.5 Beschlussfassung
über die Verwendung des Bilanzgewinnes
- 4. Anträge des Vorstandes**
 - 4.1 Leistung eines Betrages von CHF 10.–
pro Wohnung in den Solidaritätsfonds
- 5. Verschiedenes**

Der Stimmausweis wird am Eingang abgegeben.

Jahresbericht 2014

*Sehr geehrte Genossenschafterinnen
Sehr geehrte Genossenschafter*

Der Vorstand unterbreitet Ihnen den Bericht und die Rechnung für das Geschäftsjahr 2014:

■ Neuüberbauung Wohnen im Stadtblick

Die Ausführungsarbeiten gehen termingerecht voran und die Baukosten halten sich im von der Generalversammlung bewilligten Rahmen.

Der Stadtrat hat der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg auf Antrag des Vorstandes ein unverzinsliches Darlehen von CHF 2792220.– gewährt. Somit können 35 subventionierte Wohnungen (eine 1½-Zimmer-, 13 2½-Zimmer-, 14 3½-Zimmer- und sieben 4½-Zimmer-Wohnungen) verbilligt werden.

Das unverzinsliche Darlehen zur Verbiligung der Mietzinse wird aus der Wohnbauaktion 2011 gewährt. Das Zürcher Stimmvolk hat im Jahr 2011 einen Rahmenkredit von CHF 30 Millionen für die Wohnbauaktion 2011 bewilligt. Unter Berücksichtigung der bereits gesprochenen Unterstützungsleistungen sind von diesem noch CHF 6,15 Millionen verfügbar. In der Stadt Zürich werden 6800 Wohnungen für einkommensschwache Haushalte gezielt verbilligt. Die subventionierten Wohnungen werden nach genauen Kriterien in Bezug auf Belegung und Einkommen vergeben und von der Stadt Zürich alle zwei Jahre überprüft.

Mit der Fertigstellung des Rohbaus wurde am 2. Dezember 2014 die Aufriichte mit den Bauleuten, Architekten, Bauingenieuren und HRS gefeiert.



Bis zur Fertigstellung des Rohbaus haben insgesamt 40 Personen aus verschiedenen Ländern daran gearbeitet. Jedem, der nicht ständig mit Bauen zu tun hat, fällt schwer, sich vorzustellen, was alles verbaut worden ist. Es wurden 960 Tonnen Stahl und 9500 Kubikmeter Beton (zirka 1266 LKWs) verbaut, dazu 1000 Paletten Backsteine (zirka 50 LKWs) für 8500 Quadratmeter Mauerwerk.

Ganz besonders freut uns, dass mit HRS ein kompetenter Generalunternehmer mit guten Bauleuten die erste Etappe ohne Unfälle geleistet hat. Hiermit möchten wir uns bei allen, die mitgewirkt haben, ganz herzlich bedanken für die ausgezeichnete Leistung.

Am 1. September 2014 übernahm Adrian Rutz – Perolini Baumanagement AG – die Bauherrenvertretung anstelle von Markus Zimmermann.

Ende Jahr konnten sich alle internen Genossenschafter für eine Wohnung anmelden. Alle internen Genossenschafter haben frühzeitig den Fragebogen erhalten und anschliessend einen Brief mit Passwort, damit die Grundrisse, der Mietzins und das Anteilscheinkapital der Wohnungen angeschaut werden konnten.

Alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter, wohnhaft in Höngg, haben die Wohnungen definitiv reserviert. Aus Oberengstringen haben sich lediglich zwei Personen und eine Familie für die zweite Etappe gemeldet.

Für die restlichen freien Wohnungen werden Mieterinnen und Mieter gesucht.

■ **Rebbergstrasse/Zürcherstrasse**

An der Zürcherstrasse werden bis zur Gesamtsanierung 2017 keine Renovationen mehr durchgeführt.



Alle freien Wohnungen an der Zürcherstrasse werden nur befristet bis 2017 vermietet.

An der Zürcherstrasse 20 wurde eine innere Trennwand eingezogen, die gesamten Ausbaukosten, inklusive Bewilligungskosten, wurden durch die Mieterin vollständig übernommen.

■ **Depositenkasse**

Auch im Berichtsjahr fand die Depositenkasse ein gutes Echo, am Jahresende waren Einlagen von CHF 423 066.75 vorhanden.

■ Vermietung

Insgesamt fanden im Jahr 2014 elf Wohnungswechsel statt.

An der Zürcherstrasse sind 4 Wohnungen befristet vermietet worden, wegen der Sanierungsarbeiten die ab 2017 stattfinden werden.

■ Umgebung

Wegen des Neubaus haben sich die Unterhaltsarbeiten reduziert.

Wir danken allen Helferinnen und Helfern, die uns unterstützt haben.

■ Verwaltung

Ab dem 1. Mai 2014 hat die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg die Verwaltungsaufgaben der Baugenossenschaft berufstätiger Frauen, kurz BBF genannt, übernommen.

Die BBF besitzt an der Wasserwerkstrasse 106, 116 und 120, an der Beckenhofstrasse 43 und 45 sowie an der Stampfenbachstrasse 132 insgesamt 99 Wohnungen.

Die Wohnungen der Baugenossenschaft berufstätiger Frauen werden gemäss Sta-

Unsere Verstorbenen

Bernhard Hermann	Zürcherstrasse 28 8102 Oberengstringen	25. Mai 2014
Armin Kuster	Rebbergstrasse 21 8102 Oberengstringen	4. September 2014
Ernst Ammann	Rebbergstrasse 15 8102 Oberengstringen	13. November 2014

Wir bitten die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, den Verstorbenen ehrend zu gedenken.

Den Angehörigen sprechen wir unser herzliches Beileid aus.

Wohnungswechsel

In der Siedlung Bombach fanden 3 Wohnungswechsel statt.

Im Eggbühl waren an der Rebbergstrasse 4 Wechsel, davon 1 intern.

Die Zürcherstrasse verzeichnete 4 Wechsel.

Mitgliederbestand

Siedlung Eggbühl	97 Mitglieder
Siedlung Bombach	28 Mitglieder
Externe Genossenschaftler	18 Mitglieder

Bestand am 31. Dezember 2014

143 Mitglieder



Untergeschoss Haus 5

tuten der BBF nur an berufstätige oder sich in Ausbildung befindende, alleinstehende Frauen vermietet.

Die Verwaltung wurde vergrössert, Felix Wettstein wurde für die Verwaltungsaufgaben der BBF und BSH eingesetzt. Somit hat unsere Verwaltung zwei kompetente Verwalter, die sich bei Abwesenheiten stellvertreten. Unsere Verwaltung ist somit Montag bis Freitag den ganzen Tag besetzt.

■ **Hauswartung**

Ende Jahr 2014 wurde mit der Baugenossenschaft berufstätiger Frauen vereinbart, dass unsere Genossenschaft auch die Hauswartarbeiten der BBF ab Februar 2015 übernehmen wird.

■ **Schlusswort der Präsidentin**

Auch im Berichtsjahr beschäftigte sich der Vorstand mit strategischen Fragen bezüglich Land- und Liegenschaftserwerb, Liegenschaften-Erneuerung, Per-

sonalplanung und mit Bauvorschriften. Die Verwaltung wurde im Jahr 2014 definitiv vergrössert. Unsere Verwaltungskosten wurden durch die Übernahme der Verwaltung BBF in Schach gehalten, was zugleich Vorteile für beide Genossenschaften generiert. Ein Liegenschaften-Erwerb an der Rebbergstrasse wurde geprüft, wegen des hohen Kaufpreises und dem geringen Ausbaupotenzial aber abgelehnt. Die täglichen Geschäfte wurden im

Berichtsjahr 2014 laufend geprüft und überwacht. Der Vorstand traf sich an wöchentlichen Sitzungen, einmal monatlich mit der Baukommission sowie an den üblichen monatlichen Vorstandssitzungen.

Mit der Verwaltung wurde eine zusätzliche wöchentliche Sitzung eingeplant. In dieser Bauphase wurde der Vorstand stark beansprucht, weil bei den Ausführungsarbeiten rasche Entscheidungen getroffen werden mussten.

Für Reparaturen und Unterhalt wurden die folgenden Beträge verbucht

	<i>2014</i>	<i>2013</i>
	CHF	CHF
Ordentlicher Aufwand		
Maurer-, Plattenleger- und Schreinerarbeiten	1 789.55	13 858.05
Elektro- und Sanitärinstallationen, Kanalspülungen	23 629.70	53 154.05
Küchengeräte und Waschmaschinen	26 761.90	27 224.65
Spengler-, Dachdecker- und Schlosserarbeiten	5 569.10	3 885.40
Malerarbeiten und Bodenbeläge	2 658.55	82 767.80
Garten- und Umgebungsarbeiten	9 741.70	60 935.15
Heizungs- und Liftreparaturen	6 228.60	14 191.25
Hauswartskosten und Diverses	98 454.85	157 572.25
Fassaden- und Storenreparaturen	6 999.25	1 606.17
Anteile Grossreparaturen/ Erneuerungen	—.—	—.—
Gebäudeversicherung/ Sachversicherung	10 759.15	13 442.85
Total	192 592.35	428 637.62

Die Bereitstellung der gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtparkplätze für die 1. Etappe des Neubaus beschäftigte den Vorstand einige Monate. Schlussendlich wurde eine kostengünstige Variante gefunden.

Es freut mich, Ihnen mitzuteilen, dass die erste Etappe im Herbst 2015 fertig gestellt wird. Einige Wohnungen sind durch unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafte definitiv reserviert worden und werden voraussichtlich ab Mitte September 2015 bezogen. Die Auswahl der Wohnungen durch unsere Genossenschafte ist problemlos abgelaufen, alle konnten die gewünschte Wohnung definitiv reservieren. Für den Bezug der Neubauwohnungen ab Mitte August und Mitte September möchte ich um Ihre Mithilfe bitten, damit der Zügelplan eingehalten werden kann. Zum Schluss möchte ich allen herzlich danken für die ausgezeichneten Leis-

tungen, welche erbracht wurden, namentlich: Franz Lack und Felix Wettstein, Sergio Hofmann, Eva Da Silva Sampaio, der gesamten Kompostgruppe sowie auch allen Vorstandskollegen.

Versammlungen

Die 66. ordentliche Generalversammlung vom 5. Juni 2014 im Saal des Zentrums Oberengstringen besuchten 71 Personen, davon 46 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafte.

Nach dem gemeinsamen Nachessen eröffnete die Präsidentin um 20.30 Uhr die Generalversammlung.

Das Protokoll der 65. ordentlichen Generalversammlung 2013 wurde genehmigt. Der Jahresbericht und die Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2013 wurden einstimmig angenommen.

Baugerüst





Ausblick auf den Rebberg

Die Genosschafterinnen und Genosschafter 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.

Die Versammlung stimmt dem Antrag des Vorstandes für die Statuten-Änderung Art. 20 Abs. 1, Art. 20 Abs. 3 zu.

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 schliesst um 21.30 Uhr die Generalversammlung, bedankt sich für die Teilnahme und wünscht allen eine gute Heimkehr.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Auch in diesem Berichtsjahr ist die Verfassung der Genossenschaft ausgezeichnet, was die Zahlen des Jahresabschlusses belegen, hierzu unsere Erläuterungen:

Ertrag

Die Mietzinseinnahmen gingen dieses Jahr vor allem wegen des Teilabbruchs der Siedlung Bombach im Vorjahr nochmals deutlich zurück.

In Oberengstringen blieben die Mietzinsen praktisch unverändert auf Vorjahreshöhe.

Die Bank- und Wertschriftenzinsen sind nochmals zurückgegangen.

Neu haben wir einen Ertrag CHF 40 000.–. Dieser resultiert aus dem Verwaltungsmandat, das die BSH mit der Baugenossenschaft berufstätiger Frauen seit Mai 2014 hat.

Unter Diverser Ertrag sind die CO₂-Vergütung aus Energieabgaben und diverse kleine Einnahmen aufgeführt.

Im Berichtsjahr verzeichnen wir drei Neueintritte von Genossenschaftlern.

Aufwand

Der Hypothekarzinsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen um CHF 831.85.

Der Depositenkasse-Bestand hat erneut leicht zugenommen. Mit dem höheren Durchschnittsbestand hat sich der Zinsaufwand hier mehr als verdoppelt.

Muster der Fenster und der Fassade



Bodenheizung



Die Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind nochmals kräftig gesunken. Wegen des Neubaus und der bevorstehenden Sanierung der Siedlung Zürcherstrasse in Oberengstringen werden keine Wohnungsanierungen mehr durchgeführt. Im Berichtsjahr wurden die Boiler an der Rebbergstrasse entkalkt. Zwei Trocknungsgeräte und drei Kühlschränke mussten im Eggbühl ersetzt werden und der Lift an der Zürcherstrasse 22 benötigte ein neues Notrufsystem.

Bei den Abgaben notieren wir gesamthaft eine kleine Senkung der Kosten. Trotz weniger Wohnungen haben wir aber fast gleich hohe Kosten, leicht höherer Verbrauch und höhere Gebühren führen dazu.

Bei den Steuern haben wir wie im Vorjahr weniger Aufwand zu berücksichtigen. Das ist auf den Teilabbruch der Wohnungen Bombach zurückzuführen. Dank den Einnahmen durch das Verwaltungsmandat für die Baugenossenschaft berufstätiger Frauen ist der Verwaltungsaufwand nur leicht höher als im Jahr 2013.

Die Entschädigung der Kontrollstelle ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Auflösung einer Rückstellung war im Vorjahr beendet und etwas Mehraufwand wegen des Neubaus ist berücksichtigt.

Der Betriebsaufwand steigt um CHF 7409.70. Neue Reglemente und Statuten wurden gedruckt, die Aufwendungen für die Generalversammlung haben sich verteuert. Hinzu kamen Aufwendungen für den Neubau. Zudem wurde die Webseite überarbeitet. Erträge wegen Abzahlungen nicht mehr benötigter Rückstellungen für Debitoren sind auch enthalten.

Die Fondseinlagen sind wie im Vorjahr. Zu beachten ist, dass in den Erneuerungsfonds Zürcherstrasse wegen der bevorstehenden Sanierung jährlich eine Sonderzuweisung erfolgt.

Der Mietzinsausfallfonds konnte gemäss dem bestehenden genossenschaftsinternen Vermietungsreglement mit CHF 10 620.– geöffnet werden. Dem Fonds wurden zudem wie im Vorjahr CHF 100 000.– zugewiesen.

Der Ausserordentliche Aufwand waren im Vorjahr Entschädigungen der Baukommission. Im Berichtsjahr wurde einem Mieter zuviel bezahlte Miete zurück erstattet.

Erläuterungen zur Bilanz

Die Bilanzsumme stieg vom Vorjahr von CHF 30 619 974.44 auf aktuell CHF 50 834 151.27. Der Anstieg ist auf die Neuüberbauung Bombach (siehe Position Projekte) zurück zu führen.

Aktiven

Die Liquiden Mittel der BSH sind wegen Finanzierung der Neuüberbauung Bombach um CHF 53 267.10 angestiegen.

Die Mietzinsausstände sind im Berichtsjahr nochmals deutlich gesunken, das Delkredere konnte um CHF 3 145.25 reduziert werden. Einige der ausgezogenen Mieter stottern ihre Rückstände für ihre befristeten Mietwohnungen immer noch ab.

Das Verrechnungssteuerguthaben ist wegen der Zinssituation deutlich zurückgegangen – vor allem, weil im Vorjahr zwei Jahre zur Rückforderung im Bestand waren.

Bei den Transitorischen Aktiven ist mit CHF 8 659.10 in Abzahlung stehendes



Bemusterung der Küche

Anteilscheinkapital zu verzeichnen und die Heizkostenaufwendungen sind um CHF 2513.70 höher.

Die übrigen Transitorischen Aktiven sind Abgrenzungen für Versicherungen.

Bei den Liegenschaften ist der Bestand unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Die Investition in die Neuüberbauung Bombach stieg im Jahresverlauf um CHF 20159349.15 auf 30048828.60.

Passiven

Bei den Kreditoren haben wir leicht höhere Vorauszahlungen von Mietzinsen. Diverse Kreditoren CHF 49173.15 sind offene Rechnungen per Ende Jahr. Diese sind auf den Neubau zurückzuführen.

Die angebotene Sparmöglichkeit in Form einer Depositenkasse, mit Verzinsung des Kapitals zu aktuell 1,5%, wurde auch dieses Jahr wieder von einigen Genossenschaftlern genutzt. Der Zuwachs beträgt im Berichtsjahr CHF 50888.10 auf CHF 423066.75.

Die Hypotheken im 1. Rang wurden um CHF 19450000.– aufgestockt.

Bei den Transitorischen Passiven sind die vorausbezahlten Heiz- und Nebenkosten gegenüber dem Vorjahr wegen der Zwischenabrechnung und der kleineren Anzahl Wohnungen im Bombach nochmals gesunken. Die Vorauszahlungen decken die in den Aktiven aufgelaufenen Kosten – vor allem die gesunkenen Energiepreise sind dafür verantwortlich. Der Posten Diverse sind Jahresende-Abgrenzungen.

Die Rückstellungen sinken wegen Verminderung der notwendigen Steuerabgrenzung um CHF 56000.–.

Die Zuweisungen in das Amortisationskonto, den Erneuerungsfonds sowie den Solidaritätsfonds wurden gemäss den Reglementen und Erläuterungen unter Aufwand vorgenommen.

Der Solidaritätsfonds wächst langsam, einerseits durch die Öffnung gemäss Vermietungs-Reglement der Genossenschaft, andererseits hat der Vorstand dieses Jahr wiederum gemäss



*Lieferung der Küche
für die Musterwohnung*

dem Solidaritätsfonds-Reglement zusätzlich CHF 100 000.– dotiert. Eine erneute Abnahme um CHF 23 000.– erfährt das Anteilscheinkapital, welches sich auf CHF 871 800.– verkleinerte. Der Grund ist, dass die frei werdenden Wohnungen an der Zürcherstrasse bis zur Sanierung nur befristet vermietet werden. Diese Be-

wohner sind nur Mieter mit einem Mietzinsdepot und nicht Genossenschafter mit Anteilscheinkapital. Trotz dieser Tatsache hat sich das Eigenkapital jedoch Jahr für Jahr erhöht, weil Überschüsse im Gewinnvortrag bleiben und auch die gesetzlichen Reserven geäuft werden müssen!

Erfolgsrechnung

<i>Aufwand</i>	2014	2013
	CHF	CHF
Zinsen		
Hypothekarzinsen	166 485.71	165 653.86
Depositenkasse	5 888.10	2 604.80
	172 373.81	168 258.66
Unterhalt und Reparaturen		
Ordentlicher Aufwand	192 592.35	428 637.62
Abgaben		
Strom	11 309.20	10 445.80
Wasser / Abwasser / Kehricht	91 203.90	92 947.45
	102 513.10	103 393.25
Steuern	48 930.85	70 517.85
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand inkl. Sozialleistungen	145 401.65	132 233.50
Entschädigung Vorstand *)	69 429.—	69 428.95
Sozialversicherungsaufwand Vorstand	5 283.35	5 301.20
Entschädigung Kontrollstelle	8 952.—	5 992.—
Organhaftpflichtversicherung	2 460.—	2 220.40
	231 526.—	215 176.05
Betriebsaufwand		
Versicherungsprämien	1 115.—	1 110.60
Postcheckgebühren, Bankspesen	2 364.54	2 548.60
Telefon, Porti, Büromaterial,		
Drucksachen, EDV	17 577.95	11 193.49
Genossenschaftsanlässe	18 780.39	15 535.95
Kosten Büro (Miete/Strom/Heizung)	8 591.65	9 313.70
Diverse	9 579.93	10 897.42
	58 009.46	50 599.76
Fondseinlagen		
Erneuerungsfonds	412 700.—	412 700.—
Amortisationskonto	170 700.—	170 700.—
Solidaritätsfonds	110 620.—	113 565.—
	694 020.—	696 965.—
Ausserordentlicher Aufwand	1 440.—	41 590.30
Jahresgewinn	65 813.88	156 892.16
Total Aufwand	1 567 219.45	1 932 030.65

*) Zusätzliche Vergütung
für Projektarbeiten Bombach CHF 57 320.—

<i>Ertrag</i>	2014	2013
	CHF	CHF
Mietzinsertrag		
Zürich Bombach	307 334.—	709 638.—
Oberengstringen Rebbberg-/Zürcherstrasse	1 217 813.—	1 217 912.—
	1 525 147.—	1 927 550.—
Diverser Ertrag		
Bank- und Wertschriftenzinsen	136.80	426.15
Verwaltungsvertrag mit BBF	40 000.—	—.—
Diverser Ertrag	244.65	3 954.50
Eintrittsgebühren	300.—	100.—
	40 681.45	4 480.65
Ausserordentlicher Ertrag		
Ausserordentlicher Ertrag	1 391.—	—.—
	1 391.—	—.—
Total Ertrag	1 567 219.45	1 932 030.65

Gewinnvortrag vom Vorjahr	1 343 513.29
Jahresgewinn	65 813.88
Bilanzgewinn 2014	1 409 327.17

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 2% brutto für das Jahr 2014	17 649.10
Einlage in gesetzliche Reserven	3 500.—
Vortrag auf neue Rechnung	1 388 178.07
Total Bilanzgewinn	1 409 327.17

Bilanz

Aktiven	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
	CHF	CHF
Liquide Mittel		
Kasse	647.30	7.30
Postcheck	325 589.08	136 117.47
Bankguthaben	62 573.09	199 417.60
	388 809.47	335 542.37
Wertschriften		
Aktien, Fonds, Anteilscheine	3 000.—	3 000.—
	3 000.—	3 000.—
Debitoren		
Mieterdebitoren	2 898.40	6 163.85
Delkredere	– 2 374.10	– 5 519.35
Verrechnungssteuer-Guthaben	27.85	379.67
	552.15	1 024.17
Transitorische Aktiven		
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	8659.10	—.—
Kosten laufende Heizperiode	73 469.85	70 956.15
Transitorische Aktiven	2 735.50	11 875.70
	84 864.45	82 831.85
Total Umlaufvermögen	477 226.07	422 398.39
Liegenschaften		
Zürich Bombach	2 668 840.50	2 668 840.50
Oberengstringen Rebbergstrasse	9 426 000.—	9 426 000.—
Zürcherstrasse	7 995 000.—	7 995 000.—
	20 089 840.50	20 089 840.50
Mobiliar		
Büro und Werkstatt	1.—	1.—
EDV-Anlage	1.—	1.—
	2.—	2.—
Projekte		
Neuüberbauung Bombach	30 048 828.60	9 889 479.45
Projekt Heizung Zürcherstrasse	218 254.10	218 254.10
Projekt Sanierung Rebbergstrasse	—.—	—.—
	30 267 082.70	10 107 733.55
Total Anlagevermögen	50 356 925.20	30 197 576.05
Total Aktiven	50 834 151.27	30 619 974.44

Passiven	<i>31. Dez. 2014</i>	<i>31. Dez. 2013</i>
	CHF	CHF
Kreditoren		
Vorausbezahlte Mietzinse	112 739.75	110 990.95
Diverse	182 351.30	133 178.15
	295 091.05	244 169.10
Depositenkasse	423 066.75	372 178.65
Hypotheken		
Hypotheken 1. Rang	31 350 000.—	11 900 000.—
Hypotheken 2. Rang	5 500 000.—	5 500 000.—
Hypotheken 3. Rang	—.—	—.—
	36 850 000.—	17 400 000.—
Transitorische Passiven		
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	96 037.50	107 890.55
Diverse	217 894.—	204 157.25
	313 931.50	312 047.80
Rückstellungen	234 450.—	290 450.—
Amortisationskonto	5 321 052.50	5 150 352.50
Fondskonten		
Erneuerungsfonds	4 474 382.—	4 061 682.—
Solidaritätsfonds	439 550.30	328 930.30
	4 913 932.30	4 390 612.30
Total Fremdkapital	48 351 524.10	28 159 810.35
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	871 800.—	894 800.—
Gesetzliche Reserven	201 500.—	193 500.—
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag vom Vorjahr	1 343 513.29	1 214 971.93
Jahresgewinn	65 813.88	156 892.16
	1 409 327.17	1 371 864.09
Total Eigenkapital	2 482 627.17	2 460 164.09
Total Passiven	50 834 151.27	30 619 974.44

Anhang zur Jahresrechnung

Gesetzliche Pflichtangaben
gemäss OR Art. 663b

31. 12. 2014

31. 12. 2013

CHF

CHF

Verpfändete und abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Buchwerte der verpfändeten Aktiven

Liegenschaften Rebbergstrasse, Oberengstringen	9 426 000.—	9 426 000.—
Liegenschaften Zürcherstrasse, Oberengstringen	7 995 000.—	7 995 000.—
Liegenschaften Schwarzenbachweg, Zürich	2 668 840.50	2 668 840.50

20 089 840.50 20 089 840.50

Grundpfandverschreibungen/
Schuldbriefe – total nominal

75 148 000.— 75 148 000.—

Als Sicherheit
für eigene Verbindlichkeiten hinterlegt

75 148 000.— 75 148 000.—

– davon beansprucht
zur Deckung von Hypotheken

36 850 000.— 17 400 000.—

– davon beansprucht zur Sicherstellung
der Subventionsrückerstattungspflicht
zugunsten Stadt und Kanton Zürich

—.— —.—

Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Immobilien	27 965 900.—	27 965 900.—
Maschinen, Mobilien und Einrichtungen	70 000.—	70 000.—

Auflösung stiller Reserven

Im Geschäftsjahr wurden stille Reserven
im folgenden Umfang aufgelöst

—.— —.—

Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung

Der Vorstand hat periodisch ausreichende Risikobeurteilungen vorgenommen und allfällige sich daraus ergebende Massnahmen eingeleitet, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Falschaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist.

Fonds

<i>Amortisationskonto</i>	<i>Total</i>		<i>Rebbergstrasse</i>		<i>Zürcherstrasse</i>		<i>Bombach</i>	
	CHF		CHF		CHF		CHF	
Bestand 1. Januar 2014	5 150 352.50		2 072 012.50		1 926 340.—		1 152 000.—	
Einlage gemäss Reglement	170 700.—		92 700.—		78 000.—		—.	
Entnahmen	—.		—.		—.		—.	
Bestand 31. Dezember 2014	5 321 052.50		2 164 712.50		2 004 340.—		1 152 000.—	
<i>Erneuerungsfonds</i>								
Bestand 1. Januar 2014	4 061 682.—		135 900.—		2 560 982.—		1 364 800.—	
Einlagen	412 700.—		135 900.—		276 800.—		—.	
Entnahmen	—.		—.		—.		—.	
Bestand 31. Dezember 2014	4 474 382.—		271 800.—		2 837 782.—		1 364 800.—	
<i>Separatkonti</i>								
	<i>Gesetzliche Reserven</i>		<i>Solidaritätsfonds</i>					
Bestand 1. Januar 2014	193 500.—		328 930.30					
Einlagen	8 000.—		110 620.—					
Entnahmen	—.		—.					
Bestand 31. Dezember 2014	201 500.—		439 550.30					

Hypothehen

Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2014

<i>Gläubiger Art</i>	<i>Laufzeit</i>	<i>Rang</i>	<i>Siedlung</i>	<i>Zins</i> <i>31.12.2014</i>	<i>Bestand</i> <i>nominal</i>	<i>CHF</i>	<i>Bestand</i> <i>01.01.2014</i>	<i>CHF</i>	<i>Amortisation</i> <i>2014</i>	<i>CHF</i>	<i>Stand</i> <i>31.12.2014</i>
ZKB Libor	1/4-jährlich rollend	1. Rang	Rebbergstrasse	0.75 %	1 850 000.—	CHF	1 000 000.—	CHF	—	CHF	1 000 000.—
UBS AG Libor	1/4-jährlich rollend	1. Rang	Zürcherstrasse	0.62 %	5 000 000.—	CHF	4 000 000.—	CHF	—	CHF	4 000 000.—
Raiffeisen Libor	1/4-jährlich rollend	1. Rang	Bombach	0.55 %	62 000 000.—	CHF	6 900 000.—	CHF	—	CHF	26 350 000.—
ZKB Fest	31.10.2007– 31.10.2017	2. Rang	Rebbergstrasse	3.787 %	6 000 000.—	CHF	2 500 000.—	CHF	—	CHF	2 500 000.—
ZKB Libor	1/4-jährlich rollend	2. Rang	Rebbergstrasse	0.75 %	—	CHF	3 000 000.—	CHF	—	CHF	3 000 000.—
Bestand 31. Dezember 2014					74 850 000.—	CHF	17 400 000.—	CHF	—	CHF	36 850 000.—

Wertschriftenverzeichnis

<i>Anzahl</i>	<i>Titel</i>	<i>Nominalwert Einstandspreis</i>	<i>Kurswert 31.12.2014</i>
–	Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	3 000.—	3 000.—
	Total Aktien, Anteilscheine	3 000.—	3 000.—
	Totalbestand 31. Dezember 2014		3 000.—

Liegenschaftsverzeichnis

Stedlung	Bezug	Häuser	Wohnungen	Brutto- Anlagekosten	Rückzahlbare Subventionen	Netto- Anlagekosten	Assekuranzwert (102,5 % des Vorkriegswertes)
				CHF	CHF	CHF	CHF
Oberengstringen							
Rebbergstrasse	1950	8	48	9 426 000.—	—.—	9 426 000.—	13 590 000.—
4 Einzelgaragen			1 5 Zimmer				
2 Autoabstellplätze aussen			9 4½ Zimmer				
6 Bastelräume			16 4 Zimmer				
			22 3 Zimmer				
Zürich							
Schwarzenbachweg/ Frankentalerstrasse	1951	7	34	2 668 840.50	—.—	2 668 840.50	Neuüberbauung —.—
9 Garagen			2 5 Zimmer				
15 Autoabstellplätze aussen			8 4 Zimmer				
			4 3½ Zimmer				
			20 3 Zimmer				
Oberengstringen							
Zürcherstrasse	1961	6	51	7 995 000.—	—.—	7 995 000.—	14 375 900.—
1 Kindertagesstätte			6 4 Zimmer				
54 Unterniveaugaragen-Einstellplätze			36 3 Zimmer				
7 Motorradabstellplätze			9 2 Zimmer				
8 Autoabstellplätze aussen							
Total		21	133	20 089 840.50	—.—	20 089 840.50	27 965 900.—

Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Högg, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang) der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Högg für das am 31. Dezember 2014 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. Harsch
Zugelassener
Revisionsexperte
Leitender Revisor



M. Gmünder
Zugelassener
Revisionsexperte

Zürich, 7. April 2015

Vorstand

<i>Präsidentin</i>	Gabriella Martini, Rebbergstrasse 5, 8102 Oberengstringen
<i>Vizepräsident</i>	Erwin Bachmann, Talstrasse 16, 5105 Au bei Wildegg
<i>Kassierin</i>	Floriana Scalone, In Langenteilen 4, 8103 Unterengstringen
<i>Städtischer Delegierter</i>	Reto Burkhart, Rebbergstrasse 1, 8457 Humlikon

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Zürich

Verwaltung

Verwalter Franz Lack
Verwalter Felix Wettstein
Büro Zürcherstrasse 22
8102 Oberengstringen

Briefadresse Postfach 124
8049 Zürich
Telefon 043 818 48 73
Telefax 043 818 48 75
E-Mail b-s-h@bluewin.ch
Webseite www.bsh-zuerich.ch

Bürozeiten Montag
bis Freitag 08.00 bis 17.00 Uhr

Sprechstunde ohne Voranmeldung für Genossenschaftlerin- nen und Genosschafter

Mittwoch 17.00 bis 18.45 Uhr
Oder nach telefonischer
Vereinbarung

Hauswartung

Hauswart Sergio Hofmann
Telefon 079 285 63 75

Werkstatt Zürcherstrasse 22
8102 Oberengstringen

Liegenschaftspflege Eva Da Silva Sampaio
