



Ein Dorf in der Stadt.

2016

Jahresbericht
und Jahresrechnung

Bau- und
Siedlungsgenossenschaft Hönngg

Seite **Inhaltsverzeichnis**

1	Einladung und Traktanden
2	Jahresbericht 2016 Vorwort
5	Wohnungswechsel Mitgliederbestand
6	Liegenschaftsunterhalt
7	Unsere Verstorbenen und Geburten
8	Erläuterungen zur Erfolgsrechnung
13	Erläuterungen zur Bilanz
15	Erfolgsrechnung
16	Bilanz
18	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes
19	Anhang zur Jahresrechnung
24	Bericht der Revisionsstelle
25	Vorstand, Revisionsstelle, Verwaltung, Hauswartung

Einladung zur 69. ordentlichen Generalversammlung

**Donnerstag, 15. Juni 2017
im Theatersaal Zentrum
Zürcherstrasse 125, Oberengstringen**

- 17.30 Türöffnung/Registration
- 18.00 Abendessen
- 18.15 Registration ohne Abendessen
- 19.30 Generalversammlung

Traktanden

- 1. Eröffnung/Begrüssung**
- 2. Kurze Vorstellungsrunde Vorstand, Verwaltung und Betrieb**
- 3. Wahl der Stimmenzähler**
- 4. Abnahme Protokoll der 68. ordentlichen Generalversammlung vom 16. Juni 2016**
- 5. 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
- 6. Entlastung des Vorstands**
- 7. Statutenrevision**
 - a) Änderungsanträge Vorstand
 - b) Änderungen gemäss OR und Verband
 - c) Anträge gemäss Eingaben
- 8. Genossenschaftskommissionen**
 - a) Idee und Zweck
 - b) Vorstellung der Mitglieder
- 9. Antrag des Vorstandes**

Beitrag von CHF 10 pro Wohnung in den Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz
- 10. Varia**

Der Stimmausweis wird am Eingang abgegeben.

Jahresbericht 2016

— Vorwort

*Liebe Bewohnerinnen
und Bewohner der BSH
Geschätzte Genossenschafterinnen
und Genossenschafter*

Wir blicken auf ein ereignisreiches Jahr und viele positive Momente zurück!

«**Mehr Gemeinschaft**» war eines der Versprechen des neuen Vorstands. Gerne erinnern wir uns an das 70-Jahre-Jubiläumfest, das durch eine eigens geschaffene Kommission organisiert wurde und zahlreiche Bewohner aus allen Siedlungen einander näher brachte und Freude bereitete. Oder der «Samichlaus», der nach einigen Jahren der Abstinenz dank Maja Meyer wieder Kinderherzen höher schlagen liess. Hinzu kommen die neu geschaffenen Kommissionen für Kinder, Silberhaarige und die Allgemeinheit, deren Sinn und Zweck und Mitglieder wir heute präsentieren dürfen.

«**Mehr Fairness**» ist uns ein wichtiges Ziel, das wir auch in der täglichen Arbeit der Verwaltung und im Vorstand umzusetzen versuchen. Wir alle dürfen erwarten, dass wir gleich behandelt werden. Am 15. Juni haben Sie die Gelegenheit, für mehr Fairness zu stimmen, indem Sie dem Antrag des Vorstands für die Ausweitung der Stimmrechte und des Status als Genossenschafter auf 2 Personen pro Haushalt für Paare und Familien zustimmen. Da bisher vor allem Männer als Genossenschafter eingetragen wurden, beenden Sie damit die Diskriminierung vieler Frauen.

«**Mehr Transparenz und Information**» versuchten die Verwaltung und der neue Vorstand fortlaufend mit Aushängen und E-Mails zu schaffen, worin aktuelle Fragen beantwortet und wichtige Informationen

weitergegeben wurden. Wir arbeiten daran, uns in diesem Punkt weiter zu verbessern.

«**Mehr Verwaltungseffizienz**», dafür haben wir mit der Einsetzung eines erfahrenen Geschäftsführers (Franz Lack) die richtigen Schritte eingeleitet. Mit dem Neubau, den Vermietungen und dem anstehenden Umzug stehen derzeit andere Prioritäten im Vordergrund. Mit personellen, prozess- und systemtechnischen Änderungen bewegen wir uns aber auch auf dieses Ziel zu.

Es wäre aber eben nicht transparent zu behaupten, das Jahr mit dem neuen Vorstand wäre nur reibungslos über die Bühne gegangen. So hat sich beispielsweise die Stabübergabe als äusserst schwierig und langwierig erwiesen. Die Aktenlage präsentierte sich sehr unvollständig. Plötzlich auftauchende Unterlagen zwangen uns in einen langwierigen Rechtsstreit. Und die gewählte Zusammensetzung des Vorstands wird aufgrund noch nicht beseitigter Altlasten auf die Probe gestellt.

Doch unser Blick bleibt vorwärts gerichtet. Mit dem Bezug der 2. Bauetappe dürfen wir viele neue Bewohnerinnen und Bewohner in unserer Genossenschaft begrüßen. Bereiten wir diesen gemeinsam einen warmen Empfang!

Beste Grüsse
Konrad Jäger, Präsident



■ Die 68. Generalversammlung vom 16. Juni 2016

Die Genossenschafter haben sich 2016 für einen neuen Vorstand entschieden. So wurden nach verschiedenen Anträgen und turbulenten Wahlen spätnachts Konrad Jäger, Claudio Bolliger und Roland Meyer von der «Vorstandsalternative» sowie Erwin Bachmann (bisher) und Tobias Heigener (Kandidat des alten Vorstands) zum neuen Vorstand gewählt.

Den abgewählten Vorstandsmitgliedern Gabriella Martini und Floriana Scalone gilt es insbesondere für deren Mitwirkung und Einsatz in der Planung und Umsetzung der Neuüberbauung «Wohnen im Stadtblick» seitens der Genossenschaft zu danken.

■ Sitzungen Vorstand

Der alte Vorstand hat bis zur Generalversammlung 2016 fünf ordentliche Sitzungen durchgeführt und sich jeweils am Mittwochabend für Unterschriften und die Freigabe von Rechnungen getroffen.

Nach den Neuwahlen vom 16. Juni 2016 fanden bis Ende Jahr neun weitere Sitzungen statt. Es galt den neuen Vorstand zu konstituieren, die Zusammenarbeit mit der Verwaltung neu zu organisieren sowie diverse Altlasten und die mangelhafte Aktenlage aufzuarbeiten. Der Neubau benötigte 2016 zwölf Sitzungstermine, um viele Entscheidungen zu treffen, Problemstellungen, Mehr- und Minderkostenanträge sowie den Baufortschritt zu behandeln. Diese Sitzungen fanden je zur Hälfte mit dem alten und dem neuen Vorstand statt.



■ Hauswartung

Thomas Lehmann hat uns im Berichtsjahr nach kurzer Anstellungszeit leider bald wieder verlassen. Er hat eine entwicklungsfähige Stelle mit Aufstiegsmöglichkeiten bei der Stadt Zürich gefunden. Wir danken ihm für seine geleistete Arbeit und wünschen ihm alles Gute!

Neuer Stelleninhaber ist Daniel Busslinger, Hauswart mit eidg. Fachausweis. Seine Lehre hat er als Landschaftsgärtner absolviert, hat sich weitergebildet und bringt schon einige Jahre Erfahrung als Hauswart mit.

■ 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 Frankentalerstrasse	3 Wechsel	Davon 1 interner Umzug
Siedlung Rebbergstrasse	Keine Wechsel	
Siedlung Zürcherstrasse	2 Wechsel	

Total **5 Wechsel**

Mitgliederbestand

Siedlung Rebbergstrasse	48 Mitglieder
Siedlung Zürcherstrasse	42 Mitglieder
Siedlung Frankentalerstrasse	92 Mitglieder
Externe Genossenschafter	16 Mitglieder

Bestand
am 31. Dezember 2016 **198 Mitglieder**



Für Reparaturen und Unterhalt wurden die folgenden Beträge verbucht:

	2016	2015	Abweichungen
	CHF	CHF	CHF
Ordentlicher Aufwand			
Maurer-, Plattenleger- und Schreinerarbeiten	13 926	5 357	8 569
Elektro- und Sanitärinstallationen, Kanalspülungen	27 694	16 428	11 266
Küchengeräte und Waschmaschinen	27 148	31 685	– 4 537
Spengler-, Dachdecker- und Schlosserarbeiten	5 385	3 656	1 729
Malerarbeiten und Bodenbeläge	1 287	5 774	– 4 487
Garten- und Umgebungsarbeiten	36 771	27 247	9 524
Heizungs- und Liftreparaturen	3 434	14 300	– 10 866
Hauswartkosten und Diverses	136 064	120 049	16 015
Fassaden- und Storenreparaturen	2 011	2 963	– 952
Gebäude-, Sach- und Haftpflichtversicherung	30 406	11 010	19 396
Total	284 126	238 469	45 657

Unsere Verstorbenen

Ricardo Ruperez	Zürcherstrasse 28 8102 Oberengstringen	8. August 2016
Ernst Jucker	Zürcherstrasse 30 8102 Oberengstringen	31. Dezember 2016

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

Unsere Geburten

Dario Salzmann Berli	Frankentalerstrasse 28 8049 Zürich	19. Januar 2016
Cosmo Heigener	Rebbergstrasse 5 8102 Oberengstringen	29. April 2016
Mathias Duarte Silva	Frankentalerstrasse 28 8049 Zürich	4. Mai 2016
Mathilda Sophie Jäger	Frankentalerstrasse 28 8049 Zürich	18. Mai 2016
Ilai Fischbacher Held	Frankentalerstrasse 28 8049 Zürich	4. September 2016
Lucas Gonzalez	Rebbergstrasse 11 8102 Oberengstringen	28. September 2016
Laura Lei	Frankentalerstrasse 28 8049 Zürich	28. Dezember 2016
Marco Giacomo Toscano	Frankentalerstrasse 26 8049 Zürich	21. Januar 2017
Alea Josefina Satir	Frankentalerstrasse 28 8049 Zürich	14. März 2017



Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

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

Ertrag

Die Mietzinseinnahmen sind im Jahr 2016 auf total CHF 3 046 120 angestiegen (gleich + 51% oder CHF 1 029 604 gegenüber 2015). Der Grund ist der Bezug von Etappe 1 der Neubauten Frankentalerstrasse 24–28, 8049 Zürich. Diese wurden im Herbst 2015 bezogen und sind nun erstmals ganzjährig vermietet.

Die Einnahmen aus dem Verwaltungsmandat mit der Baugenossenschaft berufstätiger Frauen betragen CHF 70 608.

2016 verzeichneten wir lediglich drei Beiträge, gleich CHF 300 Eintrittsgebühren.

Aufwand

Betrieblicher Aufwand

Liegenschaftsunterhalt

Die Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind um CHF 45 657 gestiegen. Für die Veloräume des Neubaus wurden Verkleidungen angefertigt. An der Zürcherstrasse mussten schon vorgängig wegen Brandgefahr Kellerleuchten durch stromsparende LED-Leuchten ersetzt werden. Bei den Küchengeräten und Waschmaschinen waren mehr Reparaturen, aber weniger Geräteausaustausche notwendig. Die Dachwartungen/-kontrollen sind wegen der Neubauten aufwändiger. Malerarbeiten waren bei Wohnungswechseln nur in Form



von Ausbesserungen nötig. Der Aufwand für Garten- und Umgebungsarbeiten ist wegen des Unterhaltsvertrages für den Neubau mit der Firma Oesch Gartenbau AG angestiegen. Bei den Heizungs- und Liftreparaturen waren im Vorjahr Heizungspumpen zu ersetzen. Die Hauswartkosten und Diverses verzeichnen höhere Kosten, weil im Vorjahr für 1½ Monate kein Hauswart vorhanden war, dazu kam ab Mitte Jahr der Hauswartlehrling und der ehemalige Haus-

wart hatte einen höheren Lohn sowie Pikettzulage. Die Reinigungskosten sind über alles mit den Treppenhausreinigungspauschalen knapp gedeckt. Ausserdem fallen in diese Position von UPC (Cablecom) erhöhte Kabelfernsehgebühren, welche nicht auf die Bewohner überwältigt wurden. Bei den Versicherungen fällt vor allem die Gebäudeversicherung für die drei Neubauhäuser ins Gewicht, welche jetzt ganzjährig angefallen ist.





Energieaufwand

Der Anstieg ist auf den erstmals ganzjährigen Betrieb der Neubauten zurückzuführen.

Gebühren, Abgaben

Rückläufig, weil der Wasserverbrauch für den Neubau individuell über die Heizabrechnung verrechnet wird. Dazu war eine Bewilligung durch den Kanton notwendig – dieser Betrag muss nun jährlich der Behörde gemeldet werden und wird vom erlaubten Mietzinsgesamtbetrag abgezogen. Ohne

diese Massnahme hätten die Waschraumbenutzer den Wasseraufwand bezahlt, jene mit eigener Waschmaschine jedoch nicht! So werden die Kosten von den Verursachern getragen.

Einlagen in den Erneuerungsfonds

Durch den Zuwachs der Gebäudeversicherungssumme, bedingt durch die definitive Festlegung der Versicherungssumme für die drei neuen Häuser, ist dieser Betrag höher ausgefallen als im Vorjahr.





Betrieblicher Nettoaufwand

Personalaufwand

Die Personalsituation auf der Verwaltung erforderte zusätzliche Unterstützung. Leider sind erfahrene Genossenschaftsverwalter auf dem Arbeitsmarkt nicht einfach zu finden. Zusätzliche Aufwände verursachten ausserdem der Neubau und der Vorstandswechsel sowie die Auseinandersetzung mit den verschiedenen Gewerbeverträgen, wie beispielsweise Coop und Kita. Arbeiten, wie zum Beispiel die Nebenkostenabrechnungen für den Neubau, belasten das Zeitbudget mindestens einmalig.

Entschädigung Vorstand

Trotz Umstrukturierungen und Neuorganisation nach dem Vorstandswechsel und damit verbundenen Zusatzaufwendungen ist der Aufwand tendenziell sinkend.

Büro- und Verwaltungsaufwendungen

Die Zunahme ist zurückzuführen auf das

kurzfristig organisierte Fest zum 70-jährigen Bestehen der BSH, den erhöhten Aufwand für die GV, Aufwendungen wegen der 93 im 2015 neu bezogenen Wohnungen, eines entsprechend höheren Beitrags an den Solidaritätsfonds und höherer, nötig gewordener Rechtsberatungskosten.

Abschreibungen Immobilien

Die vorläufig festgesetzten Anlagewerte der 1. Bauetappe haben sich nicht verändert, der Abschreibungsbetrag bleibt daher gleich.

Abschreibungen Mobilien

Die Solaranlage konnte nochmals kräftig abgeschrieben werden. Die neu angeschafften Geräte (Kehrsaugmaschine und Rasentraktor) sowie die schon vorhandene Reinigungsmaschine erhöhen den Betrag gegenüber dem Vorjahr.



Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern

Finanzaufwand

Der Bezug der Neubauten bzw. deren ganzjähriger Betrieb 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 die Kosten diese Erträge nicht übersteigen.

Einlagen Solidaritätsfonds

Gemäss unserem Vermietungsreglement sind Mehrzinsen bei Unterbesetzung von Wohnungen in diesen Fonds zu speisen. Der starke Anstieg auf fast den doppelten Betrag resultiert aus gewährten Ausnahmen bei Neubau-Vermietungen, insbesondere bei 3½- und 4½-Zimmerwohnungen.

Ausserordentlicher Ertrag

Eine Steuerrückstellung für ein Vorjahr konnte nach definitiver Steuerrechnung aufgelöst werden.

Ausserordentlicher Aufwand

Dieser ergibt sich aus einer Rückstellung für Genossenschaftsentwicklung, resultierend aus unseren günstigen Hypothekarbedingungen.

Jahresergebnis vor Steuern

Direkte Steuern

Im Berichtsjahr sind wegen den Rückstellungen unter anderem für die Mietzinsrückerstattung und die Genossenschaftsentwicklung höhere Steuern zu erwarten. Entsprechend sind diese Rückstellungen bei deren Auflösung steuerneutral.



Erläuterungen zur Bilanz

Die Bilanzsumme stieg vom Vorjahr von CHF 56 580 376 auf CHF 67 420 049. Hauptsächlich ist dies auf den Baufortschritt der 2. Bauetappe Frankentalerstrasse zurückzuführen.

Aktiven

Die liquiden Mittel schwanken laufend, begründet mit der Bautätigkeit, welche aufgrund der Rechnungsstellungen entsprechende Mittel erfordert.

Die Mieter-Debitoren sind im Berichtsjahr leicht angestiegen, von CHF 1 173 auf CHF 1 528 (um CHF 355). Sie waren und sind auf sehr tiefem Niveau – gerne danken wir an dieser Stelle allen unsern Mietzinszahlern einmal für die vorbildliche Zahlungsmoral!

Die übrigen Debitoren von CHF 2 306 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 um CHF 57 484 gestiegen, was beinahe einer Verdoppelung gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der Grund liegt bei der Heiz- und Nebenkostenabrechnung

für den Neubau, welche aus Abklärungs- und Arbeitsbelastungsgründen noch nicht durchgeführt werden konnte.

In der aktiven Rechnungsabgrenzung ist eine Rechnung der Cablecom für das Jahr 2017 von CHF 38 623 enthalten, der Restbetrag sind Vorauszahlungen für Sach- und Sozialversicherungen.

Anlagevermögen

Bei den Mobilien und Geräten fallen die Neuanschaffung einer Kehrsaugmaschine und ein Rasentraktor ins Gewicht.

Die Immobilienwerte werden durch die Bautätigkeit laufend erhöht.

Die nicht einbezahlten Genossenschaftsanteile betragen CHF 26 644. Dies betrifft Personen, welche das Genossenschaftskapital in Raten begleichen, vereinzelt einen Wechsel. Gegenüber dem Vorjahr verzeichnen wir beinahe eine Halbierung der Ausstände.

Passiven

Die Verbindlichkeiten gegenüber Dritten sind auf null, *sämtliche Rechnungen bis zum 31. Dezember bezahlt oder in den*



passiven Rechnungsabgrenzungen enthalten.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten von CHF 122 754 sind abgegrenzte, noch nicht ausbezahlte Vorstandshonorare und ein Salär für 2016.

Der Bestand an vorausbezahlten Mietzinsen und Heizkosten ist vor allem wegen der pendenden Heiz- und Nebenkostenabrechnung der Neubauten höher.

Langfristiges Fremdkapital

Der Bestand in der Depositenkasse (als Sparmöglichkeit für die Genossenschafter) ist um CHF 177 897 auf CHF 647 325 gestiegen. Die Genossenschaft bietet den Mitgliedern eine sichere Anlagemöglichkeit und vorteilhafte Konditionen (keine Spesen und aktuell sehr gute Verzinsung).

Aufstockung der Hypotheken um CHF 9 950 000 im Zusammenhang mit der Bauphase 2.

Die Rückstellungen sind von CHF 7 450 auf CHF 442 450 angestiegen. Davon betreffen CHF 330 000 eine Rücklage für Genossenschaftsentwicklung, dank vorteilhafter Libor-Zinssituation möglich (tiefe Sätze am Finanzmarkt wegen Negativzinsen der

Schweizer Nationalbank, verursacht durch die Geldflut der EZB).

Weitere CHF 105 000 sind eine vorsichtige Schätzung für Mietzinsrückerstattungen hinsichtlich der definitiven Bauabrechnung bzw. anschliessender Höchstmietzinsfestlegung durch die zuständigen Behörden.

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

Der Solidaritätsfonds hat sich dieses Jahr fast verdoppelt (CHF 38 490). Gründe gemäss Erläuterung Erfolgsrechnung.

Das Anteilscheinkapital ist von CHF 2 127 800 auf CHF 2 238 400 um CHF 110 600 angewachsen – hauptsächlich zurückzuführen auf eine Aufstockung der Anteilscheinkapitalbeteiligung am Eigenkapital der Genossenschaft durch die Stadt Zürich.

Die Einlagen in die gesetzlichen Reserven wurden aufgrund des Generalversammlungsbeschlusses mit CHF 1200 geäufnet.

Der Gewinnvortrag ist wegen der Gewinnverteilung 2015 leicht tiefer als im Vorjahr. Wiederum kann ein schönes Jahresergebnis ausgewiesen werden.

Erfolgsrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

2016

2015

	CHF	CHF
Mietzins ertrag	3 046 120	2 016 516
Übrige Erträge	71 900	83 154
Betrieblicher Gesamtertrag	3 118 020	2 099 670
Liegenschaftenerhalt	– 284 126	– 238 469
Energieaufwand	– 18 502	– 12 191
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	– 93 739	– 110 398
Einlagen Erneuerungsfonds	– 766 050	– 719 600
Betrieblicher Nettoerfolg	1 955 603	1 019 012
Personalaufwand	– 237 303	– 221 100
Entschädigung Vorstand *)	– 74 431	– 74 643
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	– 104 247	– 59 999
Abschreibungen		
– Immobilien	– 528 300	– 528 300
– Mobilien	– 79 441	– 77 633
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	931 881	57 339
Finanzaufwand	– 323 622	– 214 697
Finanzertrag	60	84
Einlagen Solidaritätsfonds	– 38 490	– 20 160
Ausserordentlicher Ertrag	12 326	239 736
Ausserordentlicher Aufwand	– 330 000	—
Jahresergebnis vor Steuern	252 156	62 300
Direkte Steuern	– 148 006	– 38 740
Jahresgewinn	104 150	23 560

*) Zusätzliche Vergütung
für Projektarbeiten Bombach CHF 44 390

Bilanz

per 31. Dezember

Aktiven

2016

2015

Umlaufvermögen

CHF

CHF

Flüssige Mittel	712 222	676 418
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietern	1 528	1 173
Übrige Forderungen	2 306	21
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	119 341	61 856
Aktive Rechnungsabgrenzungen	62 980	13 112
Total Umlaufvermögen	898 377	752 580

Anlagevermögen

Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	3 000	3 000
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	34 402	8 002
Immobilien		
– Gebäude auf eigenem Land	53 605 476	53 563 182
– ./.. Wertberichtigungen (Amortisationskonto)	– 5 359 652	– 4 772 758
– Bau- und Erneuerungskonti	18 211 802	6 976 725
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	26 644	49 645
Total Anlagevermögen	66 521 672	55 827 796
Total Aktiven	67 420 049	56 580 376

Passiven	2016	2015
	CHF	CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	0	1 058 753
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Organen	122 754	0
– gegenüber Dritten	8	0
Passive Rechnungsabgrenzungen		
– Vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten	532 221	404 783
– Übrige	349 168	257 531
Total kurzfristiges Fremdkapital	1 004 151	1 721 067
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– Depositenkasse	647 325	469 428
– Hypotheken	56 300 000	46 350 000
Rückstellungen	442 450	7 450
Erneuerungsfonds	4 595 232	3 829 182
Solidaritätsfonds	497 200	458 710
Total langfristiges Fremdkapital	62 482 207	51 114 770
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	2 238 400	2 127 800
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	206 200	205 000
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	1 384 942	1 388 178
– Jahresgewinn	104 150	23 560
Total Eigenkapital	3 933 691	3 744 538
Total Passiven	67 420 050	56 580 375



Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2016	2015
	CHF	CHF
Gewinnvortrag vom Vorjahr	1 384 941	1 388 178
Jahresgewinn	104 150	23 561
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	1 489 091	1 411 739
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	5 200	1 200
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	37 983	25 597
Vortrag auf neue Rechnung	1 445 908	1 384 942
Total verfügbarer Bilanzgewinn	1 489 091	1 411 739

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 (Genossenschaftern) werden als gegenüber «Mietern» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Die

Depositareinlagen 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.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung			Werte 2016
	2016	2015	Gebäude- versicherung
	CHF	CHF	CHF
Immobilien			
Anlagewert Rebbergstrasse, Oberengstringen	9 426 000	9 426 000	13 590 000
./ Amortisation	– 2 350 112	– 2 257 412	
Anlagewert Zürcherstrasse, Oberengstringen	7 995 000	7 995 000	14 395 800
./ Amortisation	– 2 160 340	– 2 082 340	
Anlagewert Frankentalerstrasse 1. Etappe	35 775 000	35 775 000	35 335 000
Landwert Bombach alt Frankentalerstrasse	216 776	216 776	
./ Amortisation	– 715 200	– 357 600	
Solaranlage Windgate Frankentalerstrasse	192 699	150 405	
./ Wertberichtigung Solaranlage Windgate	– 133 999	– 75 405	
Total Immobilien	48 245 824	48 790 424	63 320 800

Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	Nominalwert	2016	2015
		CHF	CHF
Anteilscheine Hypothekar- Bürgerschaftsgenossenschaft	3 000	3 000	3 000
Total Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	3 000	3 000	3 000

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten/Hypotheken	Zinssatz 2016		
ZKB Hypothek, Libor, 1. Rang, Rebbergstrasse	00%	1 000 000	1 000 000
UBS AG Hypothek, Libor, 1. Rang, Zürcherstrasse	0.609%	4 000 000	4 000 000
Raiffeisen Hypothek, Libor, 1. Rang, Bombach	0.550%	43 600 000	33 650 000
ZKB Hypothek, Fest, 2. Rang, Rebbergstrasse	3.787%	2 500 000	2 500 000
ZKB Hypothek, Libor, 2. Rang, Rebbergstrasse	00%	3 000 000	3 000 000
Stadt Zürich, Fest, 2. Rang, Bombach	0.000%	2 200 000	2 200 000
Total Hypotheken		56 300 000	46 350 000

	2016	2015
	CHF	CHF
Rückstellungen		
Tankrevision Eggbühl	2 100	2 100
Hagelschaden Zürcherstrasse	5 350	5 350
Rückstellungen Mieten	105 000	0
Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung	330 000	0
Total Rückstellungen	442 450	7 450

Erneuerungsfonds	2016	2015
	CHF	CHF
Rebbergstrasse, Oberengstringen	407 700	271 800
Zuweisung	135 900	135 900
Entnahmen	0	0
Total Rebbergstrasse	543 600	407 700
Zürcherstrasse, Oberengstringen	3 114 582	2 837 782
Zuweisung	276 800	276 800
Entnahmen	0	0
Total Zürcherstrasse	3 391 382	3 114 582
Bombach, Zürich	0	1 364 800
Zuweisung	0	0
Entnahmen	0	1 364 800
Total Bombach	0	0
Frankentalerstrasse, Zürich	306 900	0
Zuweisung	353 350	306 900
Entnahmen	0	0
Total Frankentalerstrasse	660 250	306 900
Total Erneuerungsfonds	4 595 232	3 829 182

Anhang zur Jahresrechnung	2016	2015
	CHF	CHF
Solidaritätsfonds	458 710	439 550
Zuweisung	38 490	20 160
Entnahmen	0	– 1 000
Total Solidaritätsfonds	497 200	458 710
Ausserordentlicher Ertrag		
Abbruch		
Liegenschaften Bombach	0	239 736
Rückerstattung von Steuern	12 326	0
Total a. o. Ertrag	12 326	239 736
Ausserordentlicher Aufwand		
Bildung einer Rücklage für Genossenschaftsentwicklung	330 000	0
Total a. o. Aufwand	330 000	0
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	unter 10	unter 10
Verpfändete und abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Buchwerte der verpfändeten Aktiven	53 605 476	53 563 182
Grundpfandverschreibungen, Schuldbriefe	77 948 000	77 948 000
Als Sicherheit für eigene Verbindlichkeiten hinterlegt	77 948 000	77 948 000
– davon beansprucht zur Deckung von Hypotheken	56 300 000	46 350 000
– davon beansprucht zur Sicherung der Subventions- rückerstattungspflicht	2 792 220	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
		<hr/>	<hr/>
		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
		<hr/>	<hr/>
		51	51

**Liegenschaftenverzeichnis
Zürich**

Wohnen im Stadtblick Frankentalerstrasse Bezug 2015, 3 Häuser			
	5½ Zimmer	1	1
	5 Zimmer	0	0
	4½ Zimmer	38	38
	4 Zimmer	0	0
	3½ Zimmer	38	38
	3 Zimmer	0	0
	2½ Zimmer	14	14
	1½ Zimmer	2	2
		<hr/>	<hr/>
		93	93

Total

17 Häuser

192

192

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 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

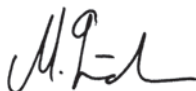
Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

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 Befragun-

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

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Zürich

Verwaltung

<i>Geschäftsführer</i>	Franz Lack
<i>Verwalter</i>	Felix Wettstein
<i>Büro</i>	Zürcherstrasse 22 8102 Oberengstringen
<i>Briefadresse</i>	Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg Postfach 124, 8049 Zürich Telefon 043 818 48 73 Telefon 043 818 48 74 E-Mail b-s-h@bluewin.ch Website www.bsh-zuerich.ch
<i>Bürozeiten</i>	Montag von 09.00 bis 12.00 bis Freitag und von 13.30 bis 17.00 Uhr
<i>Sprechstunden für Mieter ohne Voranmeldung</i>	Nur am von 17.00 bis 18.45 Uhr Mittwoch an der Zürcherstrasse 22 8102 Oberengstringen <i>Oder nach telefonischer Vereinbarung</i>

Hauswartung

<i>Hauswart</i>	Daniel Busslinger Telefon 079 285 63 75
<i>Werkstatt</i>	Zürcherstrasse 22 8102 Oberengstringen
<i>Liegenschaftspflege</i>	Eva Da Silva Sampaio Oumou Keckeis (Vertretung)
