

genossenschaft  
sonnenbühl



# Geschäftsbericht 2020



Jürg Binkert

## Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Ein ereignisreiches Jahr liegt hinter uns! Niemand hätte im Januar letzten Jahres geahnt, dass ein Virus unseren zukünftigen Alltag verändern und bestimmen wird. Kein Händedruck, keine spontane Umarmung ist mehr möglich. Kontakte wurden auf ein Minimum reduziert und trotzdem muss alles irgendwie funktionieren...

### Rückblick

Der Vorstand hat die Zeit genutzt, die Organisation der Genossenschaft Sonnenbühl weiterzuentwickeln. Mit juristischer Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften Schweiz Verband gemeinnütziger Wohnbauträger wurden die Statuten aus dem Jahr 2017 überarbeitet. Bevor wir Ihnen diese neue Fassung nun an der Generalversammlung zur Abstimmung vorlegen können, war die Genehmigung des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO notwendig.

Es ist geplant, im Geschäftsjahr 2021 die einzelnen Fonds zusammenzuführen. Eine Pendeuz, welche seit der Fusion besteht. Nun hat der Vorstand neue Reglemente ausgearbeitet, welche für die Zukunft neben der Äufnung auch die sinnvolle Verwendung regelt.

# Jahresrückblick des Präsidenten 2020

Der unglückliche Mieterwechsel im Bistro Sonnentäl führte zu erheblichem Mehraufwand und verständlicher Unruhe und Unsicherheit bei den Mieterinnen und Mietern. Das tut uns sehr leid und wir entschuldigen uns dafür. Eine Umfrage unter den Mietern zur Zukunft des Bistros hat gezeigt, dass viele die Weiterführung befürworten würden, dass aber nur wenige Bewohner und Bewohnerinnen, das Bistro auch regelmässig besuchen würden. Anlässlich einer Retraite hat sich der Vorstand intensiv mit der Weiterführung aber auch Umnutzung des Bistros auseinandergesetzt. Schliesslich kamen wir zur Einsicht, dass das Risiko einer Weiterführung zu gross wäre. Das ist schade, funktionierte doch der Betrieb unter der Leitung der langjährigen Pächterin Marlis Meier sehr gut. Aktuell prüfen wir mit einer Architektin die Machbarkeit, den Pavillon als Mehrzweck- und Begegnungsraum für unsere Bewohnerinnen und Bewohner umzugestalten und den Saal im Dachgeschoss Haus Nr.4 in eine Wohnung umzubauen. Unsere Mieterinnen und Mieter im Sonnentäl wurden bereits Mitte Dezember darüber informiert.

Um trotzdem die Möglichkeit zu bieten, regelmässig gemeinsam das Essen einzunehmen, denken wir über die Alternative Mittagstisch nach, wobei auch dieser erst nach Entspannung der Corona-Situation überhaupt in Frage käme.

Ganz besonders freut es uns, im vergangenen Jahr mit Sonja Jenny eine engagierte Geschäftsführerin gefunden zu haben. Sie hat sich äusserst schnell und umfassend eingearbeitet. Nebst der Unterstützung der Vorstandsarbeit bewältigt sie das Tagesgeschäft zusammen mit unserer Verwalterin Esther Heller und unserem Hauswart Martin Büsser. Ein grosser Dank an unsere Geschäftsstelle, welche alle Anliegen rund um die Mitglieder, Mieterinnen und Mieter und Liegenschaften souverän erledigt.

Im vergangenen Jahr verliessen Esther Salzmann (Aktuarin) und Peter Schmid (Finanzen) den Vorstand. Ihre Arbeit wurde bereits anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung am 11. November 2020 verdankt und gewürdigt. Die Arbeiten der Aktuarin wurden vom Vorstand an die Geschäftsleiterin übertragen. Der frei gewordene Sitz im Vorstand wird nicht ersetzt. Das Ressort Finanzen konnte nahtlos von Andreas Widmer übernommen werden.

Mit der Generalversammlung 2021 wird uns ein weiteres langjähriges Vorstandsmitglied verlassen. Beatrice Jungholz, wurde am 14. Mai 2014 an der Generalversammlung der damaligen Genossenschaft Rehbühl als «Verantwortliche Siedlungsleben» gewählt. Sie hat ihre Aufgabe sehr ernst genommen, bot stets ein offenes Ohr für die Bewohnerinnen und Bewohner in den

Siedlungen und konnte manchen dank ihres professionellen Hintergrundes und ihrer Lebenserfahrung behilflich sein. Als feststand, dass die Siedlung Rehbühl einem Ersatzneubau weicht, begleitete und unterstützte sie die «Rehbühler» bei der Suche nach Anschlusslösungen. Die Vorstandsarbeit hat sie sehr engagiert angepackt und ihre dezidierte Meinung klar und unmissverständlich eingebracht.

«Liebe Beatrice, im Namen des ganzen Vorstandes bedanke ich mich herzlich für deine wertvolle Mitarbeit und die vielen wunderbaren Gespräche! Und ja, du darfst mit Stolz auf diese Jahre zurückblicken! Wir lassen dich, wenn auch ungern, weiterziehen ...»

Weitere Berichte zu den einzelnen Ressorts finden Sie auf den nachfolgenden Seiten von weiteren Vorstandsmitgliedern.

## Ausblick

Mit dem Weggang von Beatrice Jungholz werden wir die Aufgaben im Ressort «Siedlungsleben» erweitern und neu definieren. Mit der möglichen Umnutzung des Bistros im Sonntal, dem Bezug des Neubaus im Rehbühl und der zukünftigen Siedlung im Gupfen in Illnau werden wir eine strategische Begleitung der bewohnten Überbauungen bezüglich eines lebendigen Zusammenlebens- und einer aktiven Partizipationskultur bereitstellen müssen. Ein herzliches Dankeschön an unseren Vizepräsidenten, Toni Trachsel, der die Arbeit von Beatrice Jungholz ad interim übernimmt.

Wir sind bereits auf der Suche nach einer geeigneten Person. Zögern Sie nicht mit mir Kontakt aufzunehmen, wenn Sie sich für diese anspruchsvolle Arbeit im Vorstand interessieren und engagieren möchten oder vielleicht eine geeignete Person kennen.



**Von links nach rechts:**

Sonja Jenny  
Beatrice Jungholz  
Martin Büsser  
Esther Heller  
Andreas Widmer  
Anita Bernhard  
Beat Salzman  
Jürg Binkert  
Toni Trachsel





Beatrice Jungholz

## Sonnenbühl

Auf Grund von Corona fielen letztes Jahr alle grösseren Aktivitäten ins Wasser. Der gemeinsame Ausflug der Siedlungen Rehbühl und Sonnental war jedes Jahr ein fröhlicher und vergnüglicher Anlass, und ob er dieses Jahr wegen der Pandemie stattfinden kann, steht in den Sternen.

## Rehbühl

Anfangs Jahr hat das gemütliche Jahresessen im Bistro Sonnental stattgefunden. Die Zahl der Genossenschafterinnen und Genossenschafter ist auf ein paar wenige Leute zusammengeschrumpft, die bald umziehen werden. Die Mehrheit erhielt ihre neue Bleibe wunschgemäss in einer der Alterssiedlungen in Uster.

Im Saal fanden teilweise noch Internationale Tänze, Harfenspiel und Gymnastik statt.

Als kleine Weihnachtsüberraschung bekamen die Bewohnenden durch die Geschäftsstelle einen Sternbiber.

# Aus den Siedlungen

## Sonnental

Wie jedes Jahr wurde das Dreikönigsessen im Bistro sehr geschätzt. Bei gutem Wetter fand auf dem Sitzplatz regelmässig ein Mittagsgrill statt. Wähenessen, Café und Stricknachmittage wurden im Saal organisiert.

Eine schöne 1. Augustfeier mit musikalischer Begleitung erfreute alle. Weiter kamen die Leute auf ihren Balkonen in den Genuss von mehreren Gartenkonzerten. Der geleitete Gripspfad fand auch Zuspruch.

Nach wie vor wurden von den reformierten Pfarrleuten regelmässige Andachten angeboten. Im Dezember gab es an jedem Adventssonntag eine Überraschung! Teekalender, Engel, Kerze und Holzstern, begleitet von einer unterhaltsamen Weihnachtsgeschichte, welche unter den Leuten für Heiterkeit sorgte.

Viele der Anlässe mussten mit den geforderten Schutzmassnahmen durchgeführt werden.

Bei zahlreichen Veranstaltungen konnten die Bewohner und Bewohnerinnen auf die Unterstützung durch den Hauswart, Martin Büsser, zählen.





Beat Salzmänn

## Sonnental

Nach der im 2019 erfolgten Fassadensanierung blieben die bestehenden Mietverträge unverändert. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden keine wesentlichen Instandsetzungsarbeiten vorgenommen. Der Vorstand wird sich in diesem Jahr Gedanken zur Planung weiterer Sanierungsarbeiten machen, welche in den kommenden Jahren anstehen. Die Sanierung der Liftanlagen ist bereits in diesem Sommer vorgesehen.

## Ersatzneubau Rehbühl

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 11. November 2020 haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter dem Projektkredit für den Ersatzneubau Rehbühl zugestimmt. Nachdem die Stadtbildkommission am 8. Oktober 2020 zum Projekt ein sehr positives Feedback abgegeben hatte, erfolgte eine intensive letzte Projektphase, um das vorgegebene Kostenziel zu erreichen. Am 11. Februar 2021 konnten schliesslich die Baueingabepläne eingereicht und am 17. Februar 2021 die Bauprofile erstellt werden. Das geplante Projekt umfasst 54 Wohnungen zu zweieinhalb und dreieinhalb Zimmern. Leider hat uns die Baubewilligungsbehörde der Stadt Uster mitgeteilt, dass sie auf Grund ihres Kapazitätsengpasses unser Baugesuch mit einer Verzögerung von ca. sechs Wochen behandeln werde. Somit beginnt auch die Publikationsfrist des Baugesuches später. Mögliche Einsprachen müssen abgewartet werden, um dann den Baustart festlegen zu können. Unabhängig davon

# Bauliches



starten wir mit dem Rückbau Anfang Juli. Um keine Zeit zu verlieren, starten wir bereits heute mit den Submissionen. Momentan ist auch der gemeinsame Quartierplatz mit der Berufswahlschule in Planung. Übrigens wird die Energieversorgung unseres Gebäudes wie auch diejenige der Berufsschule künftig via Fernwärmenetz Nord erfolgen.

## Gupfen

Am 20. Juli 2020 startete der Projektwettbewerb mit den zehn evaluierten Teams. Die Abgabe der Projektunterlagen mussten Corona-bedingt auf Mitte Dezember 2020 (Projektunterlagen) bzw. auf Anfang Januar 2021 (Modelle) verschoben werden. Nach der Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge durch Archipel GmbH erfolgte die Jurierung am 15. und 17. März 2021 mit der Vergabe des Siegerprojektes. Alle Teilnehmenden haben ihre Projekte fristgemäss eingereicht. Migros und Coop, beide sind Interessenten für die Ladenfläche, waren bereit, zu den in den

Wettbewerbsbeiträgen vorgeschlagenen Verkaufsflächen und Ladeninfrastrukturen ebenfalls eine Beurteilung abzugeben. Das schliesslich als Siegerprojekt hervorgegangene Projekt «CARAC» stammt vom Architekturbüro Baumberger & Stegmeier AG aus Zürich. Vorgeschlagen wird ein hofförmiges Ensemble mit drei Gebäudekörpern, in welchen 45 Wohnungen zu zweieinhalb und dreieinhalb Zimmern, zwei Pflegeabteilungen der Almacasa sowie ein Detaillist mit ca. 480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche untergebracht sind. Alle Wettbewerbsprojekte werden vom 7. bis zum 9. Mai 2021 in Illnau ausgestellt. Dadurch, dass jetzt zwei Bewilligungsverfahren mit Einsprachemöglichkeiten durchlaufen werden müssen – zuerst das Gestaltungsplanverfahren zur Fixierung des ortsverträglichen Bauvolumens und dann das Baubewilligungsverfahren – lassen sich bezüglich des Baubeginns und des Bezugszeitpunkts noch keine abschliessenden Aussagen machen.





Andreas Widmer

Gerne erläutern wir die wesentlichen Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung. Der Einfachheit halber sind die Zahlen auf ganze Franken gerundet.

## Bilanz

### Aktiven

Die Liquidität beträgt am 31. Dezember 2020 CHF 287 664. Die Heiz- und Nebenkosten werden jeweils per 30. Juni abgerechnet. Die Abrechnung für die Periode 2019/2020 ist erfolgt. Die aufgelaufenen Nebenkosten von CHF 44 020 betreffen die Periode 2020/2021.

Die immobilien Sachanlagen betragen unter Berücksichtigung der Wertberichtigungen CHF 1 007 197.

Das Baukonto beinhaltet Total Auslagen für den Ersatzneubau Rehbühl von CHF 1 513 768 und für das Projekt Gupfen CHF 175 577.

### Passiven

Die Zunahme der Hypotheken um CHF 65 000 ist auf das Projekt Rehbühl zurückzuführen. Die Rückstellung für Baunachträge wurden vollumfänglich zu Gunsten der Fassadensanierung Sonnental aufgelöst, für welche im vergangenen Jahr die Schlussabrechnung erfolgt ist. In diesem Zusammenhang wurden dem Erneuerungsfonds CHF 76 191 entnommen. Die Einlage von 1% des Versicherungswerts beträgt CHF 101 000 und entspricht dem Vorgehen in

# Finanzen

den Vorjahren. Der Erneuerungsfonds beinhaltet keine Rückstellung für die Liegenschaft Rehbühl.

Das Genossenschaftskapital hat um CHF 77 000 abgenommen, wobei Anteilscheine in der Höhe von CHF 161 000 zurückbezahlt und in der Höhe von CHF 84 000 einbezahlt wurden. Bei den Rückzahlungen betragen die Mieteranteile CHF 84 000, was auf die Zwischennutzung und Entmietung der Liegenschaft Rehbühl zurückzuführen ist.

Die Genossenschaft Sonnenbühl zählt per 31. Dezember 2020 352 Mitglieder.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird ein Verlust von CHF 26 046 ausgewiesen.

## Erfolgsrechnung

Die Zunahme beim Nettomiettertrag ist im Wesentlichen auf die Vermietung der zusätzlichen Wohnung im Sonnental zurückzuführen. Die Leerstandskosten der Liegenschaft Rehbühl wurden den Baukosten belastet.

Der Liegenschaftunterhalt konnte, hauptsächlich aufgrund des bevorstehenden Rückbaus der Liegenschaft Rehbühl, um CHF 45 435 reduziert werden. Die Position Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen ist höher ausgefallen, weil im Vorjahr eine Korrektur, ebenfalls aus Vorjahren, vorgenommen wurde und entspricht mit CHF 66 575 dem durch-

schnittlichen Aufwand über die vergangenen Jahre. Der Personalaufwand ist leicht höher ausgefallen, weil die Kompensation von Überzeit des Hauswarts mit Fremdleistungen abgedeckt wurde.

Die Zunahme um CHF 50 861 in der Position Personalaufwand Verwaltung, Vorstandsschädigung ist auf die neue Geschäftsführung zurückzuführen, beinhaltet aber auch Kosten für Projektarbeiten des Vorstands und übrige Vorstandskosten. Die übrigen Vorstandskosten waren im Vorjahr unter übrigem betrieblichem Aufwand ausgewiesen. Die Zunahme des Verwaltungsaufwands erklärt sich durch die Geschäftsführung ad interim.

Die Zinsaufwendungen für die beiden Bauvorhaben wurden aktiviert und somit den Baukonten belastet, was im Wesentlichen die Abnahme im Finanzaufwand um CHF 23 918 erklärt. Die Ablösung von Hypotheken erfolgte zudem zu besseren Konditionen.

Der Verlust von CHF 26 046 widerspiegelt ein ereignisreiches Jahr mit vielen Veränderungen. Der Vorstand geht davon aus, dass die Geschäftsstelle nun gut aufgestellt ist und sich die Organisation etabliert. Dies sollte sich positiv auf die Kosten im 2021 auswirken.

# Jahresrechnung 2020

Bilanz per 31. Dezember 2020

| <b>AKTIVEN</b>                               | <b>2020</b>          | <b>2019</b>          |
|--|----------------------|----------------------|
|  | <b>CHF</b>           | <b>CHF</b>           |
| <b>Umlaufvermögen</b>                        |                      |                      |
| Flüssige Mittel                              | 287 664.25           | 982 331.38           |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen   |                      |                      |
| - gegenüber Mietern                          | 8 099.80             | 1 508.05             |
| Übrige kurzfristige Forderungen              |                      |                      |
| - gegenüber Dritten                          | 69.00                | 5 279.70             |
| Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten       | 44 020.00            | 64 294.30            |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen                 | 6 418.40             | 8 871.20             |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                  | <b>346 271.45</b>    | <b>1 062 284.63</b>  |
| <b>Anlagevermögen</b>                        |                      |                      |
| Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger | 15 000.00            | 15 000.00            |
| Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen | 2.00                 | 2.00                 |
| Immobilien Sachanlagen                       |                      |                      |
| - Landwerte der bebauten Liegenschaften      | 1 811 600.00         | 1 811 600.00         |
| - Gebäude auf eigenem Land                   | 4 340 754.00         | 4 340 754.00         |
| ./. Wertberichtigungen                       | -4 240 754.00        | -3 927 566.80        |
| - Gebäude im Baurecht                        | 8 281 000.00         | 8 281 000.00         |
| ./. Wertberichtigungen für Heimfall          | -1 825 000.00        | -1 745 000.00        |
| Baukonten                                    | 1) 1 689 344.98      | 673 298.98           |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                  | <b>10 071 946.98</b> | <b>9 449 088.18</b>  |
| <b>Total Aktiven</b>                         | <b>10 418 218.43</b> | <b>10 511 372.81</b> |

**PASSIVEN**

|  | 2020                 | 2019                 |
|--|----------------------|----------------------|
|  | CHF                  | CHF                  |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                |                      |                      |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |                      |                      |
| - gegenüber Dritten                              | 240 138.13           | 162 418.06           |
| Passive Rechnungsabgrenzungen 2)                 | 179 032.60           | 143 109.95           |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>          | <b>419 170.73</b>    | <b>305 528.01</b>    |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                |                      |                      |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten      |                      |                      |
| - gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)        | 4 365 000.00         | 4 300 000.00         |
| Rückstellungen Baunachträge                      | 0.00                 | 200 000.00           |
| Rückstellungen Wartung/Unterhalt                 | 7 040.00             | 6 600.00             |
| Erneuerungsfonds 3)                              | 1 184 000.00         | 1 159 191.00         |
| <b>Total langfristiges Fremdkapital</b>          | <b>5 556 040.00</b>  | <b>5 665 791.00</b>  |
| <b>Eigenkapital</b>                              |                      |                      |
| Genossenschaftsanteile Mitglieder                | 601 500.00           | 603 500.00           |
| Genossenschaftsanteile Wohnungen                 | 228 000.00           | 303 000.00           |
| Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve             | 150 000.00           | 142 600.00           |
| Freiwillige Gewinnreserve                        | 100 000.00           | 100 000.00           |
| Genossenschaftsfonds 4)                          | 3 379 179.70         | 3 373 179.70         |
| Bilanzgewinn                                     |                      |                      |
| - Gewinn- / Verlustvortrag                       | 10 374.10            | -632.50              |
| - Jahresverlust / -gewinn                        | -26 046.10           | 18 406.60            |
| <b>Total Eigenkapital</b>                        | <b>4 443 007.70</b>  | <b>4 540 053.80</b>  |
| <b>Total Passiven</b>                            | <b>10 418 218.43</b> | <b>10 511 372.81</b> |

# Erfolgsrechnung 2020

vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

|  |    | 2020              | 2019              |
|--|----|-------------------|-------------------|
|  |    | CHF               | CHF               |
| Nettomiettertrag                                   | 5) | 913 169.90        | 895 861.50        |
| Übriger betrieblicher Ertrag                       |    | 5 200.00          | 5 407.40          |
| <b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>             |    | <b>918 369.90</b> | <b>901 268.90</b> |
| Liegenschaftenunterhalt                            |    | -31 674.15        | -77 109.03        |
| Einlagen Erneuerungsfonds                          |    | -101 000.00       | -100 000.00       |
| Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen           |    | -66 574.50        | -59 409.50        |
| Nebenkostenaufwand                                 |    | -110.65           | -2 893.05         |
| Personalaufwand Unterhalt                          |    | -96 460.20        | -89 050.95        |
| Externe Liegenschaftenverwaltung                   |    | -42 363.95        | -41 482.90        |
| <b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>                   |    | <b>580 186.45</b> | <b>531 323.47</b> |
| Personalaufwand Verwaltung, Vorstandsentschädigung | 6) | -63 937.80        | -13 077.00        |
| Verwaltungsaufwand                                 |    | -77 494.67        | -48 414.62        |
| Kommunikations-, Genossenschafteraufwand           |    | -13 134.15        | -14 550.40        |
| Übriger betrieblicher Aufwand                      |    | -16 424.25        | -40 935.30        |
| Abschreibungen                                     |    |                   |                   |
| - Immobilien                                       |    | -393 187.20       | -330 000.00       |
| <b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>     |    | <b>16 008.38</b>  | <b>84 346.15</b>  |
| Finanzaufwand                                      |    | -42 054.48        | -65 972.05        |
| Finanzertrag                                       |    | 0.00              | 32.50             |
| <b>Jahresergebnis vor Steuern</b>                  |    | <b>-26 046.10</b> | <b>18 406.60</b>  |
| Direkte Steuern                                    | 7) | 0.00              | 0.00              |
| <b>Jahresverlust / -gewinn</b>                     |    | <b>-26 046.10</b> | <b>18 406.60</b>  |

# Anhang zur Jahresrechnung 2020

## Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen / Wertberichtigungen für Heimfall erfolgen nach steuerlich zulässigen Sätzen, für Immobilien nach der indirekten, für mobile Sachanlagen nach der direkten Methode.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden auch als «Mieter» bezeichnet, auf die Separierung allfälliger Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Hypotheken und Darlehen werden – selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, das laufende erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen würden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

In den Erneuerungsfonds wird in der Regel jährlich 1% des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

| Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung | 2020                | 2019                |
|---|---------------------|---------------------|
|   | CHF                 | CHF                 |
| <b>1) Baukonten</b>   |                     |                     |
| Neubau Rehbühl  | 1 513 768.38        | 622 346.88          |
| Neubau Gupfen   | 175 576.60          | 50 952.10           |
|   | <b>1 689 344.98</b> | <b>673 298.98</b>   |
| <b>2) Passive Rechnungsabgrenzungen</b>                     |                     |                     |
| Vorauszahlungen von Mietern                                 |                     |                     |
| - für Mietzinsen  | 83 780.50           | 65 236.00           |
| - für Heiz-/Nebenkostenkonti                                | 56 663.10           | 61 479.00           |
| Übrige passive Rechnungsabgrenzungen                        | 38 589.00           | 16 394.95           |
|   | <b>179 032.60</b>   | <b>143 109.95</b>   |
| <b>Anhang zur Jahresrechnung</b>                            | <b>2020</b>         | <b>2019</b>         |
|   | CHF                 | CHF                 |
| <b>3) Erneuerungsfonds</b>                                  |                     |                     |
| Rückstellung für Renovationen, Bestand am 1. Januar         | 169 191.00          | 999 037.40          |
| Erneuerungsfonds Immobilien, Bestand am 1. Januar           | 990 000.00          | 890 000.00          |
| Ordentliche Einlagen Erneuerungsfonds                       | 101 000.00          | 100 000.00          |
| Entnahmen   |                     |                     |
| - Sanierung Liegenschaften Sonnental                        | -76 191.00          | -829 846.40         |
| <b>Bestand am 31. Dezember</b>                              | <b>1 184 000.00</b> | <b>1 159 191.00</b> |

**Anhang zur Jahresrechnung**

|   | 2020                | 2019                |
|---|---------------------|---------------------|
|   | CHF                 | CHF                 |
| <b>4) Genossenschaftsfonds</b>  |                     |                     |
| Baufonds  | 1 080 000.00        | 1 080 000.00        |
| Dispofonds  | 22 178.55           | 22 178.55           |
| Sonnenfonds   | 27 228.65           | 27 228.65           |
| Legate  | 154 322.50          | 148 322.50          |
| Anteile à fonds perdu   | 2 095 450.00        | 2 095 450.00        |
|   | <b>3 379 179.70</b> | <b>3 373 179.70</b> |
| <p>Die verschiedenen Fonds sollen im 2021 zusammengeführt werden. Die entsprechenden Reglemente sind durch den Vorstand in Bearbeitung.</p>                     |                     |                     |
| <b>5) Nettomiettertrag</b>  |                     |                     |
| Sollmietertrag Wohnungen  | 883 356.15          | 810 719.00          |
| Sollmietertrag Garagen  | 18 721.00           | 18 300.00           |
| Übriger Miet- und Nebenkostenertrag   | 16 923.85           | 21 926.50           |
| Mietzinsbeiträge  | 0.00                | 47 716.00           |
| ./. Kosten der Leerstände   | -5 831.10           | -2 800.00           |
|   | <b>913 169.90</b>   | <b>895 861.50</b>   |
| <b>6) Vorstandsentschädigungen</b>  |                     |                     |
| Entschädigung Vorstandstätigkeit  | 12 250.00           | 10 800.00           |
| Entschädigung Bautätigkeit (in Baukonten enthalten)   | 6 720.00            | 28 000.00           |
| Übrige Arbeiten (in verschiedenen Positionen enthalten)   | 6 190.00            | 10 650.00           |
| <b>7) Direkte Steuern</b>   |                     |                     |
| <p>Die Genossenschaft ist steuerbefreit.</p>  |                     |                     |
| Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)  | weniger als 10      | weniger als 10      |
| <b>Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen</b>  | 0.00                | 0.00                |
| <p>Mit der Stadt Uster wurde für die Siedlung Sonnentälweg ein selbständiges Baurecht bis ins Jahr 2056 vereinbart. Ein Baurechtszins ist nicht vereinbart.</p> |                     |                     |
| <b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>  |                     |                     |
| Anlagewerte der verpfändeten Liegenschaften   | 14 433 354.00       | 14 433 354.00       |
| Darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell   | 9 438 300.00        | 9 438 300.00        |
| - davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten  | 9 438 300.00        | 9 438 300.00        |
| - davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)   | 0.00                | 0.00                |
| In Anspruch genommene Kredite Dritter   | 4 365 000.00        | 4 300 000.00        |

**Anhang zur Jahresrechnung**

|  | 2020              | 2019             |
|--|-------------------|------------------|
|  | CHF               | CHF              |
| <b>Eventualverbindlichkeiten</b>   |                   |                  |
| Gemäss einer vertraglichen Verpflichtung hat die Eigentumsübertragung des Grundstücks «Gupfen» spätestens per 31. Dezember 2022 zu erfolgen. Andernfalls wäre der Verkäufer berechtigt, gegen eine Entschädigung der CHF 200 000 übersteigenden, aktivierten Planungskosten, jedoch maximal von CHF 350 000.00, vom Vertrag zruückzutreten. Aktivierte Planungskosten: | 175 576.60        | 50 952.10        |
| <b>Weitere freiwillige Angaben</b>   | 2020              | 2019             |
|  | CHF               | CHF              |
| <b>Gebäudeversicherungswerte</b>   |                   |                  |
| Gebäude Rehbühl  | 8 405 036.00      | 8 405 000.00     |
| Gebäude Sonnental  | 10 084 968.00     | 9 677 300.00     |
| <b>Anzahl Wohnungen</b>  |                   |                  |
| Rehbühl  | 40                | 40               |
| Sonnental  | 45                | 45               |
|  | <b>85</b>         | <b>85</b>        |
| <b>Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes</b>   | 2020              | 2019             |
|  | CHF               | CHF              |
| Gewinn- / Verlustvortrag   | 10 374.10         | -632.50          |
| Jahresverlust / -gewinn  | -26 046.10        | 18 406.60        |
| <b>Der Bilanzverlust / verfügbare Bilanzgewinn beträgt</b>   | <b>-15 672.00</b> | <b>17 774.10</b> |
| <b>Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:</b>  |                   |                  |
| Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven   | 0.00              | 7 400.00         |
| Vortrag auf neue Rechnung  | -15 672.00        | 10 374.10        |
| <b>Total Bilanzverlust / verfügbarer Bilanzgewinn</b>  | <b>-15 672.00</b> | <b>17 774.10</b> |

Gemäss Art. 15, Abs. 4 der Statuten werden die Genossenschaftsanteile nicht verzinst.

# Bericht der Revisionsstelle



## Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

### Genossenschaft Sonnenbühl, Uster

---

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Sonnenbühl für das am 31. Dezember 2020 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 nicht Gesetz und Statuten entspricht.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch

Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*

M. Gmünder

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. Februar 2021

*Beilage:*

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

# Liegenschaftsverzeichnis

## Rehbühl, Rehbühlstrasse 10, 8610 Uster

|    |                  |
|----|------------------|
| 12 | 1 Zi-Wohnung     |
| 11 | 2 Zi-Wohnungen   |
| 16 | 2.5 Zi-Wohnungen |
| 1  | 4 Zi-Wohnungen   |

Leerstände per Ende Jahr: 8 Wohnungen

## Sonnental, Sonntentalweg 8, 8610 Uster

|    |                  |
|----|------------------|
| 18 | 1.5 Zi-Wohnungen |
| 24 | 2.5 Zi-Wohnungen |
| 1  | 3.5 Zi-Wohnungen |
| 2  | 4.5 Zi-Wohnungen |

Anzahl Mieterwechsel: 2

## Organisation

per 31. Dezember 2020

### Vorstand

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Präsident:                  | Jürg Binkert  |
| Vizepräsident:              | Toni Trachsel   |
| Finanzen:                   | Andreas Widmer  |
| Bauwesen:                   | Beat Salzmann   |
| Siedlungsleben:             | Beatrice Jungholz<br>(Ab GV 2021 vakant, interimistische Leitung durch Toni Trachsel) |
| Delegierte der Stadt Uster: | Anita Bernhard<br>(Abteilungsleiterin Gesundheit)                                     |

### Baukommissionen

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Erneuerungsbau Rehbühl: | Beat Salzmann (Vorsitz)<br>Sonja Jenny<br>Jürg Binkert |
| Jurymitglieder Gupfen:  | Beat Salzmann<br>Jürg Binkert                          |

### Geschäftsstelle

|                   |  |
|-------------------|--|
| Geschäftsführung: | Thomas Feierabend ad interim bis 30. Juni 2020<br>Sonja Jenny seit 01. Juni 2020 |
| Verwaltung:       | Esther Heller  |
| Hauswartung:      | Martin Büsser  |

### Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG



**Genossenschaft Sonnenbühl**  
Sonnentalweg 8  
8610 Uster

[www.sonnenbuehl-uster.ch](http://www.sonnenbuehl-uster.ch)