
73. Bericht und Rechnung 2018

Einladung zur Generalversammlung
vom Freitag, 12. April 2019
19.30 Uhr Restaurant Sonnental, Dübendorf

iStock
by Getty Images

iStock
by Getty Images



iStock
by Getty Images

iStock
by Getty Images

iStock
by Getty Images

iStock
by

TRAKTANDENLISTE

ADMINISTRATIVES

Begrüssung
Appell
Genehmigung der Traktandenliste

TRAKTANDEN

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll GV 2018
3. Jahresbericht
4. Jahresrechnung
 - 4.1 Bericht des Kassiers
 - 4.2 Bericht und Anträge der Kontrollstelle
 - 4.3 Abnahme der Jahresrechnung
5. Anträge
 - a) des Vorstandes (Seite 27)
6. Verschiedenes

Anschliessend an die Generalversammlung wird ein Nachtessen offeriert. Getränke sind ebenfalls inbegriffen! Menü siehe Rückseite des Anmeldetalons.

PROTOKOLL DER 72. GENERALVER- SAMMLUNG VOM 13. APRIL 2018

Restaurant Sonntal, Dübendorf
19.30 Uhr.

TRAKTANDENLISTE

Administratives

- a) Begrüssung
- b) Appell
- c) Genehmigung der Traktandenliste

Traktanden

- 1. Wahl der Stimmezähler
- 2. Protokoll GV 2017
- 3. Jahresbericht
- 4. Jahresrechnung
 - 4.1 Berichte des Kassiers
 - 4.2 Bericht und Anträge der Revisionsstelle
 - 4.3 Abnahme der Jahresrechnung
- 5. Wahlen
 - a) des Präsidenten
 - b) der übrigen Vorstandsmitglieder
 - c) der Kontrollstelle
- 6. Anträge
 - a) des Vorstandes
 - b) der Mitglieder
- 7. Verschiedenes

Anschliessend an die Generalversammlung wird ein Nachtessen offeriert. Getränke gehen zu Lasten der Anwesenden.

ADMINISTRATIVES

a) Begrüssung

Der Präsident René Leonhard begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 72. ordentlichen Generalversammlung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD), sowie die Revisoren, Markus Hoffmann, Patrik Näf und Marc Weidmann. Im Weiteren wird Andreas M. Kuhn von der Firma NOVISA, Wirtschaftsprüfung AG Zürich und Marco von Rotz Architekt / Bauleiter der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf herzlich willkommen geheissen.

Der Präsident erkundigt sich, ob alle Stimmberechtigten bei der Anmeldung von Yvonne Büeler und Nadja Amstad eine grüne und eine rote Karte für die Stimmabgabe erhalten haben. Der diesjährige Jahresbericht wurde wiederum im A4 Format gestaltet und präsentiert sich mit gelungenen Fotos sehr schön.

Stimmberechtigt sind alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Pro Familie ist nur eine Person stimmberechtigt. Eine Stellvertretung ist nur durch ein volljähriges Familienmitglied gestattet.

Anträge konnten gemäss Statuten bis am 31. Dezember 2017 an den Präsidenten schriftlich eingereicht werden.

b) Appell

Der Präsident vergewissert sich, ob sich alle Anwesenden in die Präsenzliste eingetragen haben.

Es sind 81 Personen anwesend, davon 52 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Das Einfache Mehr beträgt somit 27.

Bei Stimmengleichheit hat der Präsident Stichentscheid.

c) Genehmigung der Traktandenliste

Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

TRAKTANDEN

1. WAHL DER STIMMENZÄHLER

Als Stimmenzähler werden vorgeschlagen und gewählt: Claudia Walz, in der Grüze 11 sowie Roland Weidmann, Hermikonstrasse 29a.

2. PROTOKOLL DER 71. GENERALVERSAMMLUNG 2017

Das Protokoll der 71. Generalversammlung vom 07. April 2017 wird vom Präsidenten verdankt und von der Versammlung einstimmig angenommen. René Leonhard bedankt sich bei Yvonne Büeler für das Verfassen des Protokolls.

3. JAHRESBERICHT

Der Jahresbericht wurde allen Genossenschafter/innen rechtzeitig zugestellt. Vizepräsident Jürg Schweizer erkundigt sich bei den anwesenden Genossenschafter/innen, ob eine Änderung des Jahresberichtes erwünscht sei. Dies ist nicht der Fall.

Der Jahresbericht wird durch den Vizepräsidenten Jürg Schweizer verdankt und unter Applaus einstimmig angenommen.

René Leonhard bedankt sich herzlich!

4. JAHRESRECHNUNG

4.1 Berichte des Kassiers

Die Jahresrechnung wurde allen Mitgliedern als Teil der Einladung zugestellt.

Kassier Roger Koller erläutert und präsentiert detailliert die Jahresrechnung 2017.

Fragen und weitere Erläuterungen werden nicht gestellt und gewünscht.

Der Präsident René Leonhard bedankt sich bei Herrn Andreas M. Kuhn, bei Roger Koller, Nadja Amstad, sowie bei allen Revisoren für die sehr gute geleistete Arbeit und die detaillierten Ausführungen!

4.2 Bericht und Anträge der Revisionsstelle

Die Jahresrechnung 2017 wurde von der Revisionsstelle im Februar 2018 geprüft.

Aufgrund der Revision beantragt die Revisionsstelle der Generalversammlung die Rechnung zu genehmigen und dem Kassier Décharge zu erteilen. Die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) für das Jahr 2017 wurde korrekt und ordnungsgemäss geführt! Der Präsident bedankt sich bei der Revisionsstelle für die Erklärungen und die Stellungnahme des Revisionsberichts.

4.3 Abnahme der Jahresrechnung

Die Jahresrechnung wird einstimmig angenommen. Präsident René Leonhard dankt der internen und externen Revisionsstelle sowie Roger Koller für deren Arbeit.

5. WAHLEN

a) des Präsidenten

Mit einer Gegenstimme wird René Leonhard für die nächsten 2 Jahre wiedergewählt.

b) der übrigen Vorstandsmitglieder

Die übrigen Vorstandsmitglieder werden einstimmig für die nächsten 2 Jahre wiedergewählt.

c) der Kontrollstelle

Herr Andreas Kuhn von der Firma Novisa Wirtschaftsprüfung AG, sowie die Revisoren, Markus Hoffmann, Patrik Näf und Marc Weidmann werden erneut für weitere 2 Jahre einstimmig wiedergewählt.

Vizepräsident Jürg Schweizer bedankt sich bei allen Anwesenden Genossenschaftler/innen herzlich für die Wahl und Ihr Vertrauen!

6. ANTRÄGE

A) DES VORSTANDES

Anträge des Vorstandes zu Händen der 72. Generalversammlung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD) vom 13. April 2018

- Es liegen keine Anträge vor

B) DER MITGLIEDER

- Es liegen keine Anträge vor.

7. VERSCHIEDENES

Im Spätsommer 2017 konnten wir endlich mit den Sanierungsarbeiten an der Plattenstrasse 74 in Zürich beginnen. Diese werden nun bis Ende April 2018 abgeschlossen und sämtliche Wohnungen bezugsbereit sein.

Am 17. Mai beginnen die Sanierungsarbeiten / «Auffrischung» an der Bergstrasse und dauern 2 Monate, wobei die Wohnungen weiterhin benutzt werden können.

Unsere neuste Errungenschaft ist die Liegenschaft Neuhausstrasse 7 in Dübendorf mit sechs Wohnungen. Sie passt ausgezeichnet in unser Portfolio, ist

gut in Schuss und bedarf in den nächsten Jahren keiner grösseren Sanierung! Diese Liegenschaft konnten wir nur dank dem Bonus eine Genossenschaft zu sein, erwerben.

Die nächste Generalversammlung findet am Freitag, 12. April 2019 statt.

Abschliessend bedankt sich René Leonhard bei allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler für ihre Anwesenheit und das rege Interesse und wünscht allen einen schönen Abend und einen guten Appetit.

Der Präsident schliesst die 72. Generalversammlung um 20.45 Uhr.

Der Präsident, René Leonhard

Der Vizepräsident, Jürg Schweizer

Die Protokollführerin, Yvonne Büeler

WERTE GENOSSEN- SCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER



Die Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD) hat in den letzten zehn Jahren allein für Sanierungen rund 16 Millionen Franken investiert. Zählt man noch die Zukäufe, der Liegenschaften Hermikonstrasse (MFH 31 alt), Neuhausstrasse 7 und Plattenstrasse 74 in Zürich-Hottingen von gut 10 Millionen Franken dazu, ergibt das die stolze Summe von 26 Millionen Franken.

Stellt man nun die einzelnen Beträge in ein Verhältnis zu den daraus resultierenden Wohneinheiten, schwingt die Plattenstrasse 74 mit rund 4 Millionen Investitionen bei gerade mal 4 Wohnungen klar obenauf. Hinzu kommt, dass zwei Wohnungen aus testamentarischen Klauseln der Erblasserin nicht dem ortsüblichen Mietzinsniveau angepasst werden konnten!

Nur dank einer ausgezeichneten Finanzlage, tiefen Hypotheken sowie regelmässige Mietzinseinnahmen konnten wir diese Summe «stemmen». Mit Beendigung der Sanierungsarbeiten an der Bergstrasse 2 + 4 im Spätherbst 2018 präsentieren sich sämtliche Liegenschaften der SBD wieder – auf Jahre hinaus - in einem ausgezeichneten Zustand. Jetzt gilt es, zuerst wieder die Kasse zu füllen. Erst dann können und werden wir wieder zu neuen «Taten» schreiten und versuchen, unsere Genossenschaft einem kontinuierlichen Wachstum zuzuführen.

PLATTENSTRASSE 74

Als ich von unserem Kassier Roger Koller von der Möglichkeit erfuhr, in Zürich-Hottingen ein herrschaftliches Haus zu einem «Schnäppchenpreis» von 750'000 Franken käuflich zu erwerben, war ich hell begeistert. Erstmals in der Geschichte der SBD ein Haus ausserhalb Dübendorfs zu besitzen, war äusserst reizvoll. Hätte ich damals gewusst, was alles auf uns zukommen würde (Schenkungssteuer, komplizierte Sanierungsverhältnisse, schwierige

Mietverhältnisse usw.) hätte ich einem Kauf wohl nicht zugestimmt.

Auf Initiative von mir hat der Vorstand anlässlich der ordentlichen Vorstandssitzung vom 13. September 2018 mit 4:1 Stimmen einem Verkauf der Plattenstrasse klar zugestimmt. Lesen Sie dazu mein Antrag an die Generalversammlung vom 12. April 2019 auf Seite 27.

SORGENKINDER CONTAINERPLÄTZE

Immer wieder benützen Mieterinnen und Mieter – namentlich an der Rotbuchstrasse – den ihnen zur Verfügung gestellten Containerplatz für illegale Entsorgungen. Es ist soweit ausgeartet, dass wir zwei Containerplätze - an der Rotbuchstrasse und am Riedweg - mit je einer Überwachungskamera ausrüsten mussten. Alles selbstverständlich legal. Und noch selbstverständlicher wird es sein, dass wir Fehlbare zur Anzeige bringen. Zusätzlich werden wir eine Umtriebs Entschädigung von 130 Franken berechnen.

Nebst dem, dass unsere Liegenschaften durch solche wilde Deponien verunstaltet werden, kostet es Geld – Ihr Geld! Jeder, der seinen Müll anständig trennt und vorschriftsmässig entsorgt, trägt diese Kosten in der allgemeinen Abrechnung mit.



NUTZUNG ÖFFENTLICHER RÄUME

Immer öfter erhalten wir Beschwerden über private Nutzung öffentlicher Räume. Alte Fernseher, jahrelang unter der Treppe deponiert, Kinderwagen und stinkige Schuhansammlungen die das Treppenhaus versperren, halbe Wohnungseinrichtungen und ausgediente Trainingsgeräte, die im Velokeller oder im Trockenraum zwischengelagert werden, Kinderspiel-

sachen und Kinderwagen die einfach vor dem Haus «vergessen» liegen bleiben usw.

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ist es wirklich nicht mehr möglich, ohne Vorschriften und Verordnungen nebeneinander zu leben, etwas Rücksicht auf andere Bewohner zu nehmen und nicht immer nur den eigenen Vorteil in den Vordergrund zu stellen?

Sollten diese Beschwerden in diesem Jahr nicht drastisch zurückgehen, sehen wir uns gezwungen, unsere Hausordnung sowie die Vorschriften der Feuerpolizei durchzusetzen, damit in Zukunft ein Zusammenleben in unseren Liegenschaften wieder möglich ist!

Daneben halten verschiedene Themen den Vorstand immer wieder auf Trab. So zum Beispiel:

- **Dauerparkieren auf den Besucherparkplätzen**
- **Wohin mit dem Hund?**
- **Waschmaschine: Nie mehr Krieg um die Waschküche**
- **Kipplüftung – im Winter verboten**
- **Kleiner Unterhalt – Kosten zu Lasten der Mieter**



AUSSICHTEN

Wie eingangs erwähnt gilt es, sich zu konsolidieren. Das heisst, unsere Liegenschaften in ihrem Wert zu festigen und weiterhin zu pflegen.

Trotzdem tun wir gut daran, weiterhin die Augen und Ohren offen zu halten und, wenn sich eine Gelegenheit zu einem Wachstum bietet, entsprechend zu reagieren.

TODESFALL

Leider blieb unsere Genossenschaft nicht vor einem Todesfall verschont. Am 21. Januar 2019 verstarb Josef Szilagy, Rotbuchstrasse 8b. Wir sprechen den Hinterbliebenen unser herzlichstes Beileid aus.

Abschliessend gilt mein herzliches Dankeschön einmal mehr Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter für Ihr Vertrauen in uns und unsere Arbeit. Unsere Genossenschaft, unsere Liegenschaften, unsere Finanzen und nicht zuletzt unsere starken Partner BVK im Rücken garantieren eine weitere innovative Zukunft der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD).

In meinen Dank einschliessen möchte ich nicht nur meine Vorstandsmitgliederinnen und Vorstandsmitglieder an meiner Seite, sondern ein Dank gebührt auch unserem Architekten und Bauleiter Marco von Rotz für seine hervorragenden Arbeiten für und im Sinne der SBD.

René Leonhard

ZUR ERINNERUNG >>>

Ersatzhausschlüssel können nur über Jürg Schweizer oder René Leonhard bestellt werden und gehen zu Lasten des Mieters. **Für Reparaturen, Defekte, Reklamationen sowie allgemeine Fragen bezüglich Hausordnung usw. wenden Sie sich zwingend zuerst an den jeweiligen Koloniewart.** Er steht in direktem Kontakt zum Vorstand und leitet die nötigen Schritte ein! Besten Dank.

BITTE DRINGEND BEACHTEN!

**Geschätzte Genossenschafterinnen
und Genossenschaffer, werte Leserinnen und Leser**

WASCHMASCHINE: NIE MEHR KRIEG UM DIE WASCHKÜCHE

Der grösste Wunsch vieler Mieterinnen und Mieter ist die eigene Waschmaschine in der Wohnung. Denn damit verschafft man sich Unabhängigkeit von der gemeinsamen Waschküche, die in Miet Häusern immer wieder Ärger auslösen kann. Zum Beispiel, weil der Vornutzer wieder mal den Waschplan missachtet oder viel Schmutz hinterlassen hat.

Dennoch gilt:

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Waschmaschine, Geschirrspüler usw.) ist nur nach vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. (Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag)

Leider müssen wir feststellen, dass sich Mieter nicht an diese Vorschriften halten. Es werden Waschmaschinen installiert ohne Zustimmung von der Verwaltung. Und da beginnen die Probleme. In den meisten Fällen werden die Kosten der Installation durch den Fachmann gespart, mit der Konsequenz, dass beim Nachbar das morgentliche Duschvergnügen gestört wird, weil das Warmwasser plötzlich und unverhofft mit Kaltwasser durchmischt wird. Der Grund dafür, die Waschmaschine wurde am Warmwasser anstelle am Kaltwasseranschluss angeschlossen. Zusätzlich wird der Abflussschlauch der Waschmaschine bedenkenlos in die Badewanne gelegt in der Hoffnung, dass beim Ablauf vom Wasser das Schlauchende auch in der Badewanne bleibt. Weit gefehlt! Auf Grund des Wasserrückstoss springt der Schlauch aus der Badewanne und überschwemmt das Badezim-

mer. Der Erste, der es merkt, ist der Nachbar unter Ihnen, weil bei ihm das Wasser von der Decke tropft. Gut zu wissen, dass man eine Hausratsversicherung hat. Wenn ein Wasserschaden in Ihrer Wohnung vorliegt, besteht durch Strom zusätzlich Lebensgefahr.

Vor der Neuanschaffung einer Waschmaschine muss zwingend die schriftliche Zustimmung der Verwaltung eingeholt werden. Damit die Waschmaschine auch fachmännisch installiert wird, bieten wir für Sie einen Fachmann auf, der die Waschmaschine korrekt und sicher bei Ihnen in Betrieb nimmt. Der Aufwand wird Ihnen anschliessend in Rechnung gestellt.



Eine unsachgemäss installierte Waschmaschine verursachte einen beträchtigen Wasserschaden!



KIPPLÜFTUNG- IM WINTER VERBOTEN

Auch dieses Thema hatten wir schon mal. Dennoch finde ich an der Rotbuchstrasse immer noch Fenster, die auch in der Winterzeit ständig in der Kipposition sind. Diese Art von Dauerlüftung mag im Sommer sinnvoll sein, im Winter gilt allerdings der Grundsatz: Kipplüftung strengstens verboten.

Das gekippte Fenster kann während der kalten Jahreszeit erhebliche Schäden in der Wohnung und an der Aussenfassade anrichten. Bei Aussentemperaturen um und unter null Grad Celsius wird das Mauerwerk des auf die Dauer gekippten Fenster derart ausgekühlt, dass es über kurz oder lang zu Schimmelbildung im Fensterbereich kommen muss. Deshalb nochmals die Aufforderung, im Winter niemals auf Kipp, sondern Stoss- oder Querlüftung. Bei einer Stosslüftung wird das Fenster ganz weit aufgemacht und nach fünf bis acht Minuten wieder geschlossen. Das reicht aus, um im ganzen Zimmer die Luft austauschen zu können. Noch besser ist die Querlüftung. Hier wird der klassische Durchzug hergestellt, indem man an zwei Seiten eines Zimmers Fenster und Türen aufmacht. Durch diesen Durchzug wird die Luft bei kalten Wintertemperaturen innerhalb von Minuten komplett ausgetauscht. Wenn anschliessend das Fenster wieder zugemacht wird, erwärmt sich die zunächst kalte Luft sehr schnell, da Möbel, Wände Decken und Fussböden die Wärme gespeichert haben, Innerhalb von wenigen Minuten herrscht wieder ein behagliches Raumklima mit einer normalen Temperatur von 20 Grad Celsius. Positiver Nebeneffekt: Sie sparen noch Geld bei der nächsten Heizkostenabrechnung. Nun hoffe ich, dass ich Sie

mit meiner Ausführung überzeugt habe und ich bei meiner nächsten Visite die Fenster nur wegen der Stosslüftung offen sind.

KLEINER UNTERHALT – KOSTEN ZU LASTEN DER MIETER

Bei der Miete von Wohnräumen haben sowohl der Mieter wie auch der Vermieter Rechte und Pflichten. Diese sind im Schweizerischen Obligationenrecht (OR) Artikel 253-274g und in der dazugehörenden Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen geregelt.

Der Unterhalt der Mietsache gehört grundsätzlich zu den Hauptleistungspflichten des Vermieters. Kleinere Mängel und Reparaturen an der Wohnung müssen aber vom Mieter selbst und auf eigene Kosten behoben werden. In der Praxis wird dabei vom «kleinen Unterhalt» gesprochen. Darunter werden kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen verstanden. Der Mieter hat zum Beispiel für folgende Positionen aufzukommen:

- **Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate in Küche und Bad (Ersetzen von Küchenblechen, Kühlschrankeinrichtungen, Spiegel, Duschschlauch, WC-Deckel, Ablaufdeckel in Lavabo und Badewanne)**
- **Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, Sicherungen, Glühbirnen**
- **Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung**
- **Verlorene Hausschlüssel (Umtriebs Entschädigung)**

Der Mieter hat für den kleinen Unterhalt im Rahmen des Ortsgebrauchs von Gesetzes wegen aufzukommen ohne, dass diesbezüglich im Mietvertrag eine besondere Bestimmung notwendig wäre. Kostenobergrenze bis CHF 180.– pro Einzelfall. Auch sind

Rechnungen für Arbeiten, die den kleinen Unterhalt betreffen, vom Mieter zu bezahlen. Der Mieter muss Kleinteile auch dann ersetzen, wenn deren Lebensdauer bereits abgelaufen ist. Die Mängelbeseitigung hat spätestens auf den Termin der Wohnungsabgabe zu erfolgen. Fühlt sich ein Mieter jedoch nicht in der Lage, Arbeiten selbst auszuführen, die einen «kleinen Unterhalt» darstellen, und beauftragt er deswegen von sich aus einen Handwerker, muss er die Kosten selber tragen.

DAUERPROBLEM BESUCHERPAKPLÄTZE

Auf Besucherparkplätzen dürfen lediglich Personen parkieren, die in der Liegenschaft zu Besuch sind. Hausbewohner – irrelevant. Mieter sind keine Besucher und daher nicht berechtigt, auf den für Besucher vorgesehenen Parkplätzen zu parkieren, wenn auch nur für kurze Zeit. Problematisch sind in diesem Zusammenhang auch die sogenannten Dauerbesucher.

Das ist der Fall, wenn eine Mieterin oder Mieter eine Beziehung eingeht und das Auto vom Freund oder Freundin über das Wochenende einen Besucherparkplatz dauerhaft belegt. Die Verwaltung und die anderen Mieter haben bestimmt nichts gegen die Freundin oder den Freund – sie ärgern sich nur über ihr Auto. Die Hausregel für die Benutzung für die Besucherparkplätze ist im Übrigen in der Hausordnung unter Parkplätze und Autoeinstellhalle geregelt und ist zwingend von jedem Mieter einzuhalten.

Auszug aus der Hausordnung: Die für die Besucher reservierten Parkplätze sind ausschliesslich für Besucher, d.h. für kurzfristige, über einige Stunden bleibende Gäste und nicht für Autos der Bewohner bestimmt.

Die Stadt Dübendorf bietet Hand für diese Fälle. Es gibt Jahres-, Monats- und Tagesparkkarten zu folgenden Gebühren:

- Bis 3 Stunden: Gratis (mit blauer Parkkarte)
- Tageskarte: Fr. 10.00
- Monatskarte: Fr. 50.00
- Jahreskarte: Fr. 500.00

Alle Parkkarten können online unter den Online-Diensten der Stadt Dübendorf beantragt werden.

Gut zu wissen!

Auf den weiss markierten Parkflächen ohne Parkuhr kann an Sonntagen sowie nachts ausserhalb der auf der Signalisation angegebenen Zeiten (zwischen 20.00 Uhr und 8.00 Uhr) unbeschränkt gratis parkiert werden.

WOHIN MIT DEM HUND?

In der Hausordnung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf ist unter Verbote in Bezug auf Tierhaltung klar geregelt was erlaubt ist und was nicht.

Hauskatzen ab der 1.Etage sind erlaubt, sofern sie sich dauernd innerhalb der Wohnung aufhalten. Mieter von Wohnungen im Erdgeschoss und Einfamilienhäuser erhalten keine Bewilligung für das Halten von Katzen. Das Halten von Hunden ist generell verboten. Dennoch kann es vorkommen, wie in der Vergangenheit gezeigt, dass aus einer Notlage heraus, ein Hund für einen gewissen Zeitraum in Obhut genommen werden muss. Nur nach Rücksprache mit der Verwaltung erlauben wir einen max. Aufenthalt eines Hundes von 30 Tagen pro Jahr.

Jürg Schweizer

ERFREULICHE FINANZLAGE

Liebe Genossenschafterinnen

Liebe Genossenschafter

Viel Geld haben wir in den letzten Jahren in unsere Liegenschaften investiert. Im letzten Jahr wurde die Renovation Bergstrasse sowie die Kernsanierung der Plattenstrasse fertig erstellt, was unser Budget doch sehr strapaziert hat.

Vor allem die Plattenstrasse, welche wir für Fr. 750'000 erwerben konnten, war im Nachhinein nicht das «Schnäppchen», wie es am Anfang den Anschein machte. Die lange Bauverzögerung, mit den entsprechend hohen Fremdplatzierungskosten der bestehenden Mieterschaft, der höher als erwartet ausgefallenen Erbschaftssteuer von Fr. 680'000, sowie die höher als Budgetierten Umbaukosten von 2'500'000 schlugen mit einer beträchtlichen Summe zu Buche.

In den vergangenen Jahren war ich bedacht darauf, dass wir immer Fr. 2'000'000 flüssige Mittel als Reserve auf der Bank hatten. Leider wurde diese Reserve im letzten Jahr fast vollumfänglich aufgebraucht. Aber keine Angst liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, unsere Liegenschaften sind nach den getätigten Renovationen der letzten Jahre so viel Wert wie noch nie.

Als im Vorstand – nach all den Schwierigkeiten mit der Plattenstrasse – der Vorschlag zum Verkauf der Liegenschaft kam, wehrte ich mich zwar dagegen, muss aber der Begründung (siehe Bericht Präsident)

leider zustimmen. Mit den getätigten hohen Investitionskosten ist eine Vermietung der Wohnungen zu günstigen Konditionen im genossenschaftlichen Sinn nicht möglich.

Ich versichere Ihnen, dass wenn die Liegenschaft Plattenstrasse verkauft werden sollte, der ganze Erlös daraus wieder voll dem Genossenschaftszweck (Entzug von Liegenschaften der dauernden Spekulation sowie zur Verfügungstellung von günstigem Wohnraum) zugeführt wird.

In den nächsten Jahren gilt es nun die aufgebrauchten Erneuerungsfonds-Reserven wieder zu füllen, respektive die Finanzkraft mittels Hypothekarschuldrückzahlungen weiter zu stärken. Und natürlich weiterhin wachsam zu sein und mögliche Zukäufe sinnvoll zu realisieren.

In diesem Sinne wünsche ich euch allen ein erfolgreiches und gesundes Jahr.

Roger Koller, Kassier



JAHRESRECHNUNG 2018

mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang

umfassend das Berichtsjahr
vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

und das Vorjahr
vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

BILANZ PER 31. DEZEMBER

2018

2017

	Referenz	CHF	CHF
Flüssige Mittel		899'049.66	2'585'676.75
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen		0.00	0.00
Übrige kurzfristige Forderungen		5.25	1'495.60
Aktive Rechnungsabgrenzung	7	11'813.71	7'055.93
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		910'868.62	2'594'228.28
FINANZANLAGEN	8	0.00	0.00
MOBILIEN		9.00	8.00
IMMOBILIEN	19	38'907'545.46	36'963'840.46
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		38'907'554.46	36'963'848.46
AKTIVEN		39'818'423.08	39'558'076.74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen		28'253.95	28'962.10
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		0.00	0.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		725'093.90	109'724.15
Passive Rechnungsabgrenzung	9	244'130.53	239'488.61
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		997'478.38	378'174.86
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		30'860'000.00	31'260'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		0.00	0.00
Rückstellungen	10	7'436'107.59	7'441'775.26
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		38'296'107.59	38'701'775.26
TOTAL FREMDKAPITAL		39'293'585.97	39'079'950.12
Genossenschafts-Kapital		570'500.00	524'500.00
Übrige gesetzliche Kapitalreserven		0.00	0.00
Gesetzliche Gewinnreserve		0.00	0.00
Freiwillige Gewinnreserven	11	-45'662.89	-46'373.38
TOTAL EIGENKAPITAL		524'837.11	478'126.62
PASSIVEN		39'818'423.08	39'558'076.74



Der Präsident der Verwaltung



Der Kassier der Verwaltung

ERFOLGSRECHNUNG
1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

2018

2017

	Referenz	CHF	CHF
Nettoerlös aus Vermietung	12	2'725'828.50	2'562'166.10
Übrige Erträge	13	75'135.00	64'930.00
GESAMTEINNAHMEN		2'800'963.50	2'627'096.10
Unterhalt, Energie, Gebühren und Abgaben		-740'338.80	-885'435.10
Personalaufwand	2.2.	-275'290.69	-298'000.80
Übriger betrieblicher Aufwand	14	-95'024.08	-94'133.33
Abschreibungen	18/19	-1'042'934.68	-706'280.10
BETRIEBSERFOLG		647'375.25	643'246.77
Finanzertrag		130.25	157.35
Finanzaufwand		-641'495.89	-653'909.05
ORDENTLICHES UNTERNEHMENSERGEBNIS		6'009.61	-10'504.93
Betriebsfremder Aufwand & Ertrag	15	428.93	165.45
Ausserordentliche & periodenfremde Erlöse	16	-4'800.00	12'000.00
UNTERNEHMENSERGEBNIS VOR STEUERN		1'638.54	1'660.52
Steuern		-928.05	-1'365.60
JAHRESGEWINN / JAHRESVERLUST (-)		710.49	294.92

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

2018

2017

Referenz	CHF	CHF
1. FIRMA		
Die Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf SBD ist eine gemäss Art. 852 ff OR im Handelsregister unter der Nummer CHE-102.334.702 eingetragene Genossenschaft.		
2.1. VORSTAND		
Leonhard René, Präsident der Verwaltung		Kollektivunterschrift zu zweien
Schweizer Jürg, Vizepräsident der Verwaltung		Kollektivunterschrift zu zweien
Koller Roger, Mitglied und Kassier		Kollektivunterschrift zu zweien
Amstad Nadja, Mitglied		Kollektivunterschrift zu zweien
Büeler Yvonne, Mitglied, Aktuarin und Protokollführerin		Kollektivunterschrift zu zweien
Brutto-Entschädigung	227'036.20	247'814.035
Pauschalspesen	0.00	0.00
2.2. ANZAHL MITARBEITENDE		
Hauswartung	8	7
Revisoren und EDV-Berater	4	4
Vorstand	5	5
TOTAL	17	16
3. GRÜNDE FÜR DEN VORZEITIGEN RÜCKTRITT DER REVISIONSSTELLE		
n./a.		
4. ALLGEMEINE BUCHFÜHRUNGS- UND RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE		
Die Gesellschaft erstellt ihre Jahresrechnung gemäss den einschlägigen Vorschriften des neuen Rechnungslegungsgesetzes resp. den Vorschriften des 32. Titels des OR. (Art. 957 ff OR)		
5. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG		
Keine		
6. Eventualverpflichtungen		
Keine Bürgschaften		
TOTAL	0.00	0.00

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	2018	2017
Referenz	CHF	CHF
7. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		
Noch nicht einbez. Anteilscheinkapital per 31.12.2017	0.00	4'000.00
Baugenossenschaft Dübendorf Vorauszahlung Miete Jan. 18 Kurvenstr.	0.00	1'780.00
Postfinance Kreditkarten Bonus Juli-Dez. 17	0.00	8.93
A. Stefanovits Miete Dez. 17 Parkplatz (noch nicht verr.)	0.00	20.00
Itris Informatik AG Service Jahr 2018	0.00	343.10
Itris Informatik AG Service Jahr 2019	343.05	343.05
Itris Informatik AG Jahreslizenz Security 2018	0.00	280.45
Itris Informatik AG Jahreslizenz Security 2019	280.40	280.40
Zürich Vers. Leistung für Wasserschaden	4'724.80	0.00
Zürich Vers. Leistung Taggeld Dez. 2018	4'935.36	0.00
SVA, AHV Schlussrechnung	1'530.10	0.00
BILANZ	11'813.71	7'055.93
8. FINANZANLAGEN		
Beteiligung an anderen Genossenschaften	keine	keine
BILANZ	0.00	0.00
9. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		
Rückstellung für Genossenschaftsanlässe	12'703.71	13'067.96
Vorauszahlung Mieter Januar Folgejahr	208'027.00	191'787.00
Noch nicht erhaltene Rechnungen Techem Service	3'511.90	3'651.25
Noch nicht erhaltene Rechnung Stadt Zürich Fernwärme Plattenstrasse	4'344.60	0.00
Noch nicht erhaltene Rechnung Stadt Zürich Strom Plattenstrasse	1'831.45	0.00
Hypothek, aufgelaufener Zins, 3. Quartal	1'984.45	1'963.35
Post Guthabengebühr 1% Dezember	0.72	0.00
Noch nicht erhaltene Rechnungen Swisscom	399.50	284.60
Offene Arbeiten V-Zug, Rep. Kochherd	180.00	0.00
Offene Arbeiten Langbauer AG Rep. Beleuchtung	205.65	0.00
Offene Arbeiten D. Lang Spenglerei, div. Reparaturen	559.60	0.00
Offene Arbeiten MOR Informatik AG Projekt Support	102.30	0.00
Offene Arbeiten Maler Gossweiler, Treppenhausanstrich	0.00	12'033.90
Offene Arbeiten pepa bau GmbH / Gipsarbeiten Plattenstrasse	0.00	4'899.85
Voreinzahlung Eintrittsgebühr	150.00	0.00
Voreinzahlung Anteilsschein	3'000.00	0.00
SVA, AHV Schlussrechnung	0.00	5'216.90

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	2018	2017
Referenz	CHF	CHF
Zürich Versicherungen, UVG Schlussrechnung	1'590.80	1'129.80
Novisa Revision	5'438.85	5'454.00
Steuern Berichtsjahr	100.00	0.00
BILANZ	244'130.53	239'488.61
10. RÜCKSTELLUNGEN		
Amortisationsfonds, 2% vom Restwert ohne Landwert	4'504'470.19	4'046'758.86
Erneuerungsfonds, 1% vom GVZ-Wert	1'047'574.40	988'018.40
Heimfall-Fonds	1'821'053.00	1'726'998.00
Rückstellung Erbschaftssteuer	63'010.00	680'000.00
BILANZ	7'436'107.59	7'441'775.26
11. FREIE GEWINNRESERVE		
Gewinnreserve nach Umbuchung Vorjahresergebnis	-46'373.38	-46'668.30
Jahresergebnis	710.49	294.92
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
BILANZ	-45'662.89	-46'373.38
12. MIETEINNAHMEN		
Vermietung Wohnungen	2'522'203.50	2'365'027.50
Vermietung Garagen	166'255.00	159'580.00
Vermietung Parkplätze	17'800.00	17'780.00
Vermietung Bastel- & Fitnessräume	19'630.00	19'630.00
Debitorenverluste	0.00	168.60
ERFOLGSRECHNUNG	2'725'888.50	2'562'186.10
13. ÜBRIGE ERTRÄGE		
Eintrittsgebühren	2'100.00	1'650.00
Ausbuchung Heizkostenkonti	0.00	0.00
Kehrtour / Nebenkostenpauschalen	59'475.00	54'970.00
Heiz- & Nebenkostenpauschalen	11'820.00	7'200.00
Tiefkühlstrom	660.00	630.00
Antennengebühr pauschal	720.00	320.00
Waschküchenstrom pauschal	360.00	160.00
Diverses	0.00	0.00
ERFOLGSRECHNUNG	75'135.00	64'930.00

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

2018

2017

	Referenz	CHF	CHF
14. ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND			
Mietaufwand Büro Verwaltung		4'067.75	0.00
Gebäudeversicherung		31'136.30	30'340.85
Sachversicherung		10'195.50	10'189.20
Verwaltungsaufwand & Büromaterial		0.00	34'192.73
Büromaterial		1'285.73	0.00
Drucksachen / Jahresbericht		7'902.00	0.00
Telefon		3'054.00	0.00
Porti		351.60	0.00
Beiträge		1'639.00	0.00
Unterhalt IT / Büromaschinen		5'016.90	6'754.00
übriger Verwaltungsaufwand		970.00	0.00
Sitzungen Koloniewarte		52.35	453.50
Sitzungen Vorstand		4'376.10	3'827.85
Rechtsberatung		15'002.65	0.00
Revisionsstelle		5'423.70	0.00
Generalversammlung		4'550.50	8'375.20
ERFOLGSRECHNUNG		95'024.08	94'133.33
15. BETRIEBSFREMDE AUFWAND & ERTRAG			
CO2 Rückvergütung		-428.93	-165.45
ERFOLGSRECHNUNG		-428.93	-165.45
16. AUSSERORDENTLICHE & PERIODENFREMDE ERLÖSE			
Rückstellung Genossenschaftsanlässe		4'800.00	
Vergütung Näherbaurecht		0.00	12'000.00
ERFOLGSRECHNUNG		4'800.00	12'000.00
17. AUFLÖSUNG STILLER RESERVEN			
Willkürliche Nettoauflösung Amortisationsfonds	11		
Willkürliche Nettoauflösung Erneuerungsfonds	11		
Willkürliche Nettoauflösung Heimfall-Fonds	11		
POSITIVER NETTOEINFLUSS AUF ERFOLG		0.00	0.00
18. ABSCHREIBUNGEN			
Abschreibungen Einrichtungen & Mobilien		16'271.35	2'377.10
Zuweisung Amortisationsfonds		457'711.33	403'619.50
Zuweisung Erneuerungsfonds		474'897.00	206'228.50
Zuweisung Heimfallfonds		94'055.00	94'055.00
ERFOLGSRECHNUNG		1'042'934.68	706'280.10

19.1. ANHANG: IMMOBILIEN-SPIEGEL SBD 2018

Liegenschaften	In der Grüze 1-18	Bergstr. 2/4	Hermikonstr. 29a/b/31	Rotbuchstr. 4-8	Riedweg 7-11	Grützenstr. 11-19	Rotbuchstr. 10	Plattenstr. 74 8032 Zürich	Neuhausstr. 7	Total
Kat.-Nr.	Teil 14914	6'672	17'050	Teil 13583	Teil 13583	Teil 14914	Teil 13583	HO0705	11 171	
Fläche	6202 m2	1667 m2	2916 m2	4000 m2	4000 m2	3500 m2	1470 m2	559 m2	900 m2	25'214 m2
Landkauf	21.02.46	1948	"24.05.1951 11.07.2006 11.10.2006 11.03.2008"	Baurecht	Baurecht	21.02.46	Baurecht	03.05.16	30.06.17	
Buchwert Land	35'500	20'000	1'294'200	Baurecht	Baurecht	20'000	Baurecht	1'518'420	1'200'000	4'088'120
Anlagewert Gebäude	3'417'502	1'539'237	9'212'122	2'724'920	2'767'480	7'797'000	2'100'000	2'666'164	2'595'000	34'819'425
Total Land und Gebäude										38'907'545
Saldo Amortisationsfonds Vorjahr	-671'551	-837'434	-1'184'203	0	0	-1'302'370	0	0	-51'201	-4'046'759
Saldo Heimfallfonds Vorjahr	0	0	0	-702'206	-627'934	0	-396'858	0	0	-1'726'998
Buchwert Gebäude vor Abschr. Und Heimfall- fonds	2'745'951	701'803	8'027'919	2'022'714	2'139'546	6'494'630	1'703'142	2'666'164	2'543'799	29'045'668
Abschreibungen im Ge- schäftsjahr	-54'919	-8'142	-160'558	0	0	-129'893	0	-53'323	-50'876	-457'711
in % BW Gebäude	-2.00%	-1.16%	-2.00%	0.00%	0.00%	-2.00%	0.00%	-2.00%	-1.96%	-1.31%
Saldo Amortisa- tions-fonds	-726'470	-845'576	-1'344'761	0	0	-1'432'263	0	-53'323	-102'077	-4'504'470
in % AW Gebäude	-21.26%	-54.93%	-14.60%	0.00%	0.00%	-18.37%	0.00%	-2.00%	-3.93%	-12.94%
in % des GVZ-Wertes	-9.23%	-34.08%	-16.64%	0.00%	0.00%	-16.17%	0.00%	-2.79%	-5.79%	-9.50%

29.1. ANHANG: IMMOBILIEN-SPIEGEL SBD 2018

Liegenschaften	In der Grüze 1-18	Bergstr. 2/4	Hermikonstr. 29a/b/31	Rotbuchstr. 4-8	Riedweg 7-11	Grützenstr. 11-19	Rotbuchstr. 10	Plattenstr. 74 8032 Zürich	Neuhausstr. 7	Total
Zuweisung Heimfallfonds	0	0	0	-46'233	-36'227	0	-11'595	0	0	-94'055
in % BW Gebäude	0.00%	0.00%	0.00%	-2.29%	-1.69%	0.00%	-0.68%	0.00%	0.00%	-0.32%
Saldo Heimfallfonds	0	0	0	-748'439	-664'161		-408'453	0	0	-1'821'053
in % BW Gebäude	0.00%	0.00%	0.00%	-37.00%	-31.04%	0.00%	-23.98%	0.00%		
in % des GVZ-Wertes	0.00%	0.00%	0.00%	-9.27%	-10.49%	0.00%	-20.16%	0.00%	0.00%	-3.84%
Buchwert Gebäude nach Abschr. Und Heimfall- fonds	2'691'032	693'661	7'867'361	1'976'481	2'103'319	6'364'737	1'691'547	2'612'841	2'492'923	28'493'902
Zuweisungen Erneue- rungsfonds	-78'750	-24'810	-80'808	-80'780	-63'299	-88'560	-20'260	-20'000	-17'630	-474'897
in % des GVZ-Wertes	-1.00%	-1.00%	-1.00%	-1.00%	-1.00%	-1.00%	-1.00%	-1.05%	-1.00%	-1.00%
Entnahmen Erneuerungs- fonds	150'946	264'395	0	0	0	0	0	0	0	415'341
in % des GVZ-Wertes	1.92%	10.66%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.88%
Saldo Erneuerungsfonds	-121'492	-24'810	-267'225	-134'544	-110'773	-154'981	-196'120	-20'000	-17'630	-1'047'574
in % des GVZ-Wertes	-1.54%	-1.00%	-3.31%	-1.67%	-1.75%	-1.75%	-9.68%	-1.05%	-1.00%	-2.21%
Gebäudeversicherungswert	7'875'000	2'481'000	8'080'800	8'078'000	6'329'900	8'856'000	2'026'000	1'908'000	1'763'000	47'397'700
Aufwertungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anteilscheine	72'000	23'500	151'000	82'500	79'500	89'500	21'000	26'000	25'500	570'500
Nominalschuld Hypothesen	3'000'000	800'000	6'200'000	3'000'000	3'250'000	8'000'000	1'300'000	2'000'000	3'310'000	30'860'000
Hypothekar-Zinsen	-47'750	-7'706	-148'030	-109'140	-114'781	-104'650	-40'182	-26'200	-41'628	-640'067

19.1. ANHANG: IMMOBILIEN-SPIEGEL SBD 2018

Liegenschaften	In der Grüze 1-18	Bergstr. 2/4	Hermikonstr. 29a/b/31	Rotbuchstr. 4-8	Riedweg 7-11	Grützenstr. 11-19	Rotbuchstr. 10	Plattenstr. 74 8032 Zürich	Neuhausstr. 7	Total
Mieteinnahmen Wohnungen	324'600	119'845	621'000	360'353	341'460	450'960	111'540	77'450	114'996	2'522'204
Mieteinnahmen Garagen	0	0	42'535	57'600	0	58'440	0	3'000	4'740	166'315
Mieteinnahmen Parkplätze	3'840	3'000	0	5'140	5'760	0	0	0	0	17'740
Mieteinnahmen Diverse Räume	0	0	3'600	4'680	5'470	3'360	3'120	0	60	20'290
Diverse andere Einnah- men	0	0	0	0	0	0	0	0	1'080	1'080
Kehrtour	0	4'290	11'520	10'785	8'640	11'880	5'760	1'980	4'620	59'475
Unterhalt	-19'022	-289'337	-56'210	-62'136	-26'773	-37'243	-12'512	-6'249	-6'966	-516'448
Umgebung	-8'812	0	0	-2'163	-2'163	0	-180	0	-2'864	-16'182
Wasser	-5'698	-2'543	-5'164	-7'376	-4'589	-5'009	-1'495	-636	-1'332	-33'842
Entsorgung	-5'467	-1'468	-6'681	-8'272	-7'658	-7'508	-622	-555	-2'000	-40'232
Entschädigung Hauswarte	0	-11'002	-17'024	-19'766	-15'821	-22'792	-5'504	-4'168	-10'152	-106'228
Gebäudeversicherung	-4'829	-1'769	-5'291	-5'366	-3'986	-5'738	-1'625	-1'283	-1'249	-31'136
Sachversicherungen	-1'168	-464	-2'636	-1'414	-1'355	-1'644	-473	-559	-483	-10'196
Vorausbezahlte Mieten	-28'395	-5'440	-46'260	-27'495	-28'630	-43'400	-8'320	-10'650	-9'437	-208'027
Heizkosten Akonti	-9'720	-16'100	0	-39'540	-36'180	-37'800	-9'840	0	-5'042	-154'222

19.2. ANHANG: IMMOBILIEN-SPIEGEL SBD 2018

Sonderabschreibung Bergstrasse 2+4

Geplant war der Abriss und Neubau per 31.03.2015. Infolge Zonenplanänderung wurde unser Baugesuch abgelehnt. Die aufgelaufenen Neubaukosten von Fr. 84'575.30 wurden somit im Jahre 2014 vollständig abgeschrieben. Der Restwert von Fr. 171'250 (inkl. Erneuerungsfonds) sollte linear auf 6 Jahre abgeschrieben (2015-2020) werden. Der Neubau war für das Jahr 2020 vorgesehen. Da die Zonenplanänderung wohl noch 5 - 10 Jahre dauern wird, hat der Vorstand entschieden, die Liegenschaft im Jahre 2018 zu sanieren und auf einen Neubau zu verzichten. Somit wurde bis zur Sanierung auf zusätzliche Abschreibungen verzichtet.

Baurechtsverträge:

Kat.-Nr. 13583 (alt 6829 und 8752, neu 9153 (Gr.Bl 1804))
Riedweg 7-11 und Rotbuchstrasse 4-10 / Total 9'470 m²

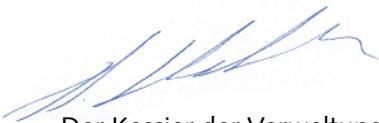
Dauer des Baurechts vom 31. Juli 1961 bis 31. Dezember 2020 (alt)
Baurecht am 11. Dezember 2014 verlängert um 20 Jahre bis 31. Dezember 2040
mit Option auf Verlängerung um 20 Jahre.

Baurechtszins Fr. 18.50 per m² / Fr. 500.00 per m² ab 1.10.2014 /
Fr. 700.00 pr m² ab 1.10.2015 / 900.00 m² ab 1.10.2016

Heimfallentschädigung bei Ablauf: Mittelwert aus Anlagekosten inkl. Wertvermehrnde Verbesserungen und dem dannzumaligen Bauwert (unter Berücksichtigung der Altersentwertung).
Geschätzter Heimfall: 3'796'200, Anlagewert: 7'592'400, Heimfallfonds per 31.12.2018: Fr. 1'821'053 /
Restheimfallfonds zu bilden: 1'975'147 für 22 Jahre



Der Präsident der Verwaltung



Der Kassier der Verwaltung

BERICHT DER INTERNEN KONTROLLSTELLE

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

In Ausübung des uns übertragenen Mandats haben wir die auf 31. Dezember 2018 abgeschlossene Jahresrechnung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD), bestehend aus Betriebsrechnung und Bilanz überprüft.

Wir stellen fest, dass

- Betriebsrechnung und Bilanz mit der Buchhaltung übereinstimmen.
- Die Buchhaltung für das Jahr 2018 aufgrund der Vorjahresbilanz korrekt eröffnet, ordnungsgemäss geführt und richtig abgeschlossen worden ist.
- Die Belege nach Stichprobenkontrollen lückenlos vorhanden sind.
- Die Vermögenslage den gesetzlichen und statutarischen Vorschriften entspricht.

Aufgrund der Revision beantragen wir der GV:

1. Die Rechnung für das Jahr 2018 zu genehmigen.
2. Den verantwortlichen Genossenschaftsorganen Decharge zu erteilen.

Dübendorf, 20. Februar 2019

Die Rechnungsrevisoren:



Markus Hoffmann



Marc Weidmann



Patrik Näf



NOVISA RECHNUNGSWESEN
NOVISA ADMINISTRATION
NOVISA STEUERBERATUNG
NOVISA WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

Scheuchzerstrasse 33
CH - 8006 Zürich

Tel. +41 44 267 66 66
Fax +41 44 267 66 67
mail@novisa.ch
www.novisa.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD)

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD) für das am **31. Dezember 2018** abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizerischen 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 Detailprüfung 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 andere 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 entsprechen.

Zürich, 20. Februar 2019

NOVISA
Wirtschaftsprüfung AG, Zürich

Andreas Kuhn
lic. oec. HSG et lic. iur.
Revisionsexperte

ANTRAG des Vorstandes zu Handen der 73. Generalversammlung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD) vom 12. April 2019

1. Antrag

Der Vorstand wird ermächtigt, die Liegenschaft Plattenstrasse 74, 8032 Zürich bestmöglich zu verkaufen.

2. Begründung

Gemäss Art. 14 Abs. 1 lit. f OR der Statuten ist die Generalversammlung zuständig für den Erwerb und Verkauf von Grundstücken über einem Betrag von CHF 2'000'000.00. Die Liegenschaft Plattenstrasse 74 ist im Jahre 2016 infolge einer Schenkung an die Genossenschaft übergegangen. In der Folge wurde die Liegenschaft totalsaniert und konnte per 1. Juni 2018 vollständig vermietet werden.

Das Haus wurde 1869 erbaut und liegt in einer ruhigen Wohnlage in Zürich-Hottingen. Insgesamt befinden sich vier Wohnungen im Haus. Drei 4.5-Zimmer-Wohnungen sowie eine 2.5 Zimmer-Dachwohnung mit Blick über die Stadt Zürich. Die gesamten Mietzinseinnahmen pro Jahr betragen rund Fr. 130'000.00. In der näheren Umgebung der Liegenschaft werden wir in Zukunft keine weiteren Häuser kaufen können, da die ortsansässigen Preise für die Genossenschaft nicht bezahlbar sind.

Aufgrund des Umstandes, dass diese Liegenschaft im Gesamten betrachtet nicht in den Immobilienbesitz der Genossenschaft passt (einzelnes Haus in Zürich, anderes Mietzinsniveau, erhöhter Verwaltungsaufwand, spezielle Mietverhältnisse und anderes mehr) möchte der Vorstand diese Liegenschaft bestmöglich verkaufen. Der Anlagewert per 31. 12. 2018 beträgt gemäss Bilanz 2018 Fr. 4,2 Mio. Der Erlös aus diesem Verkauf gibt uns die Möglichkeit, in Liegenschaften mit einem günstigen Mietzinsniveau zu investieren. Der Vorstand geht davon aus, diesen Anlagewert

sicherlich zu erreichen, strebt aber einen höheren Verkaufspreis an. Die Liegenschaft ist aber aufgrund von testamentarischen Klauseln der Erblasserin mit Mietzinsbestimmungen zu Gunsten zweier langjährigen Mietparteien belastet, die eine genaue Preisfestlegung erschweren.

Im Übrigen stiegen die Unterhaltskosten der Liegenschaft durch die erschwerte und längere Anfahrtszeit deutlich. Zudem ist es für den Vorstand nur mit einem erhöhten, zeitlichen Aufwand möglich, Kontrollbegehungen – wie sie in den Liegenschaften in Dübendorf vorgenommen werden – regelmässig durchzuführen. Nur dank solchen Kontrollfahrten ist es möglich, schnell und speditiv zu handeln, wenn es die Situation verlangt.

Im Weiteren ist es das Ziel unserer Genossenschaft, möglichst viel und preisgünstigen Wohnraum für Familien zu schaffen. Und das ist mit der Plattenstrasse nicht gegeben. Wir möchten auch in Zukunft dieser Philosophie nachleben und empfehlen der Versammlung die Annahme des Antrages.

Im Namen des Vorstandes
Der Präsident, René Leonhard



V.l.n.r.: Nadja Amstad, Jürg Schweizer, René Leonhard, Yvonne Büeler, Roger Koller

VORSTAND DER SIEDLUNGS- UND BAUGENOSSENSCHAFT DÜBENDORF (SBD)

PRÄSIDENT

René Leonhard, Hermikonstrasse 29a,
8600 Dübendorf

VIZEPRÄSIDENT

Jürg Schweizer, Hermikonstrasse 29a,
8600 Dübendorf

KASSIER

Roger Koller, Riedweg 7, 8600 Dübendorf

PROTOKOLLFÜHRERIN / SEKRETÄRIN

Yvonne Büeler-Baumgartner,
Hermikonstrasse 31, 8600 Dübendorf

ADMINISTRATION / BUCHHALTUNG

Nadja Amstad, Aeschstrasse 153,
8123 Ebmatingen

KOLONIEWARTE DÜBENDORF

- A** In der Grüze 1 bis 18 und
Grüzenstrasse 11 bis 19
Hanspeter Wirth, Tel. 079 290 11 05
- B** Bergstrasse 2 und 4
Branko Sola, Tel. 044 820 35 09
oder 079 244 52 22
- C** Rotbuchstrasse 4a bis 8b, 10
und Riedweg 7, 9 und 11
Claudio Gerussi, Tel. 079 834 77 24
- D** Hermikonstrasse 29a, 29b und 31
Charles Zurbach, Tel. 079 400 92 48
- E** Neuhausstrasse 7
Hanspeter Wirth, Tel. 079 290 11 05

KOLONIEWARTE ZÜRICH

- F** Plattenstrasse 74
Roland Baumgartner, Tel. 044 260 65 25





MENU

Kleiner Blattsalat mit gerösteten Kernen
an Hausdressing

Schweinsbraten aus dem Ofen
Kartoffelpüree und zweierlei Karotten

Weisses und dunkles Schokoladenmousse

Vegi:

Ricotta Ravioli mit Spargeln
an Weissweinsauce und Confierten Tomaten

Wein zur Auswahl:

7.5 dl. Féchy AOC »Selection Zweifel“

7.5 dl. Pinot Grigio

7.5 dl. Primitivo

APÉRO

7.5 dl Rosé »Pinot Noir“

Mineral mit und ohne Kohlensäure

Orangensaft

Chips & Nüssli

