



76. Bericht und Rechnung 2021

Einladung zur Generalversammlung
vom Freitag, 24. Juni 2022 um 19.30 Uhr
Restaurant «Sonnental», Dübendorf



Traktandenliste

Administratives

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

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll GV 2021
3. Jahresbericht
4. Jahresrechnung
 - 4.1 Bericht des Kassiers
 - 4.2 Bericht und Anträge der Revision
 - 4.3 Abnahme der Jahresrechnung
5. Wahlen
 - a) des Präsidenten
 - b) der übrigen Vorstandsmitglieder
 - c) der Revisionsstelle
6. Anträge
 - a) des Vorstandes
 - b) der Mitglieder
7. Verschiedenes

Anschliessend an die Generalversammlung wird ein Nachtessen offeriert. Getränke gehen ebenfalls zu Lasten der SBD. Menü siehe Rückseite des Anmeldetalons.

PROTOKOLL DER 75. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG DER SIEDLUNGS- UND BAUGENOSSENSCHAFT DÜBENDORF (SBD)

Vom Dienstag, den 15. Juni 2021, 11 Uhr in den Geschäftsräumlichkeiten der Genossenschaft an der Grünenstrasse 19, 8600 Dübendorf.

Vorsitz: René Leonhard, Präsident

Protokoll: Nadja Amstad

Anwesende:

Aufgrund der Anordnung des Vorstandes findet die Generalversammlung in Anwendung der COVID 19 Verordnung 3 ohne Genossenschaftler und Genossenschaftlerinnen statt.

Der Vorstand ist vertreten durch:

René Leonhard, Präsident und Nadja Amstad, Administration/Buchhaltung. Weiter anwesend ist Rechtsanwalt Ruedi Schoch.

Der Präsident begrüsst die Anwesenden und stellt fest, dass zu den Traktanden 1. (Wahl der Stimmzähler), 2. (Protokoll der 74. ordentlichen Generalversammlung vom 5. Juni 2020), 4.1. (Bericht des Kassiers), 4.2. (Bericht und Anträge der Revision), 6.b (Anträge der Mitglieder) und 7. (Verschiedenes) keine Abstimmungen durchgeführt werden können.

Im Übrigen wird zu den Abstimmungen folgende Feststellung getroffen:

Versandte Stimmunterlagen: 154
Eingegangene Stimmcouverts: 66
Ungültige Stimmzettel: 0

Die vorgenommene Auszählung der eingegangenen Stimmzettel ergab folgendes Resultat:

Traktandum

3. Abnahme des Jahresberichtes:

66 Ja gegenüber 0 Nein

4.3. Abnahme der Jahresrechnung:

66 Ja gegenüber 0 Nein

4.4. Entlastung des Vorstandes:

64 Ja gegenüber 0 Nein

6. a) Abbruch und Neubau der Liegenschaft Bergstrasse 2 + 4 in den nächsten zwei Jahren. Nachtragskredit über 2 Millionen Franken:

66 Ja gegenüber 0 Nein.

Gemäss Art. 17 Ziffer Abs.2 der Statuten fasst die Generalversammlung ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, so weit das Gesetz oder die Statuten nicht etwas anderes bestimmen. Damit hat die Generalversammlung sämtlichen Traktanden einstimmig zugestimmt.

Der Präsident bedankt sich bei den Anwesenden und schliesst die Generalversammlung.

Ende der Generalversammlung: 11.30 Uhr

Dübendorf, den 15. Juni 2021



René Leonhard, Präsident



Nadja Amstad, Administration/Buchhaltung



Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

ENDLICH! Nachdem wir die letzten beiden Generalversammlungen aus Ihnen bekannten Gründen in schriftlicher Form durchführen mussten, scheint es nun so, dass die 76. Generalversammlung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD) ENDLICH wieder einmal physisch durchgeführt werden kann. Eigentlich hätte die diesjährige GV am 22. April 2022 stattgefunden. Wir haben uns jedoch im Vorstand entschieden, diesen wichtigen Anlass auf den 24. Juni 2022 zu verschieben. Wir wollten sicher sein, Sie an diesem Abend im Restaurant Sonntal wieder persönlich begrüßen zu dürfen.

Wenn ich auf das vergangene Geschäftsjahr zurückblicke, fällt es mir schwer, einen vernünftigen Jahresbericht zu schreiben. Abgesehen von ein paar kleineren Problemen unter Mieterinnen und Mieter die es zu schlichten galt, gab es keine nennenswerten Vorkommnisse, die wichtig wären, in einem Geschäftsbericht erwähnt zu werden. Erlauben Sie mir deshalb, etwas in die Zukunft zu schauen.

Bergstrasse – der Countdown läuft

In gut 18 Monaten ist es soweit; dann fahren die ersten Bagger auf und beginnen mit den Abbrucharbeiten der Bergstrasse 2 + 4. Entstehen wird eine moderne Liegenschaft mit 13 Wohnungen auf hohem Ausbaustandard, verteilt auf fünf Geschosse. Hinzu kommt – gezwungenermassen - eine Gewerbefläche von 600 m².

Wie im letzten Jahresbericht auf Seite 25 erwähnt, streben wir eine nachhaltige Bauweise an mit einem ökologischen und ökonomischen Fussabdruck. Sämtliche Wohnungen sind behindertengerecht. Wenn alles nach Plan verläuft, werden die Wohnungen im Frühjahr 2025 bezugsbereit sein. Sobald uns verlässliche Zahlen zu den Mietzinsen vorlie-

gen, werden wir eine Vermieterdokumentation erstellen.

In der Grüze 1 bis 18 – ein Langzeitprojekt

In meinem Jahresbericht zur 74. Generalversammlung bin ich in einem längeren Abschnitt auf die Grüzenhäuser 1 bis 18 eingegangen. Die Studie, die ich damals unserem Architekten Marco von Rotz in Auftrag gegeben habe und die wir an der GV vom April 2021 hätten präsentieren wollen, mussten wir vorübergehend auf «Eis» legen. Dieses Thema erschien mir zu wichtig, als die Pläne im letzten Bericht abzdrukken.

Nun ist es jedoch soweit. An der kommenden Generalversammlung zeigt Ihnen Marco von Rotz auf, was auf knapp 9'000 m² gebaut werden kann. Wie eingangs erwähnt, handelt es sich um ein Langzeitprojekt mit einem Zeitfenster von ca. 8 bis 10 Jahren.

Priorität hat jetzt zuerst einmal die Bergstrasse. Und dann gilt es, sich zuerst wieder zu konsolidieren.

Ein Vorstand – umsichtig und mit Weitsicht

Ein gut funktionierender Vorstand hat nicht nur die Aufgabe, die Geschäfte nach bestem Wissen und Gewissen zu leiten, die Finanzen

im Griff zu haben und ein möglichst harmonisches Zusammenleben innerhalb der Genossenschaft anzustreben. Daneben gehören auch mutige Entscheide, sportliche Projekte und zielstrebiges Handeln dazu. Klar wäre es einfach und bequem, sich an Ort und Stelle zu bewegen und der Dinge zu harren, die da kommen sollten. Dazu bin ich jedoch viel zu umtriebig. Ich schaue gerne nach vorne und versuche, innovativ zu sein. Schliesslich erachte ich es als meine Pflicht, meinem/ unseren Nachfolgern eine gut aufgestellte Genossenschaft zu übergeben, auf der man aufbauen kann.

Neue Grillstellen – für ein gemütliches Beisammensein

Letztes Jahr haben wir in den Liegenschaften Rotbuchstrasse, Neuhausstrasse und am Riedweg Grillstellen mit Tisch und Bänken erstellen lassen. Ziel dieser Aktion ist es zu versuchen, die Mieterinnen und Mieter der jeweiligen Liegenschaften näher zusammen zu bringen. Plötzlich erscheint einem der eine oder andere Mieter in einem ganz anderen und angenehmeren Licht. Erfreut bin ich vom Riedweg. Wann immer es das Wetter und die Temperaturen zulassen, wird eingeeizt. Auch ich hatte das Vergnügen, zusammen mit Claudio Gerussi einen gemütlichen



Abend am Tisch zu verbringen. Übrigens mit feinstem thailändischem Essen – für Europäer zubereitet notabene.

Unterstützen Sie uns in unseren Bemühungen nach einem harmonischen Genossenschaftsdasein. Wir unterstützen Sie in Ihren Wünschen.

Todesfälle

Leider verliessen uns im letzten Jahr Bruno Rutz (ehemaliges Vorstandsmitglied), Emilia Foscardi, Rotbuchstrasse 4b und in diesem Jahr Annemarie Kohli, Rotbuchstrasse 8b und Rosmarie Schilling, Riedweg 9. Den Hinterbliebenen sprechen wir unser herzliches Beileid aus.

Abschliessend gilt mein herzliches Dankeschön einmal mehr Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler, für Ihr Vertrauen in uns und unserer Arbeit. Ebenso ein Dankeschön an mein hervorragendes Vorstandsteam und allen Koloniewarten und dem FB-Service-Team.

Ich bin überzeugt, dass wir gemeinsam noch viel in der Genossenschaft bewegen werden.

René Leonhard



«Die nächste Krise kommt bestimmt.»

Diese alte Weisheit zeigt, wie wichtig es ist, sich auf eine ungewisse Zukunft vorzubereiten. In der nationalen Risikoanalyse „Katastrophen und Notlagen Schweiz“ (Bundesamt für Bevölkerungsschutz BABS, November 2020) werden die Gefährdungen Strommangel-lage, Pandemie und Ausfall Mobilfunk als grösste Risiken angeführt.

Alle drei Gefährdungen bergen hohes Schadenpotenzial bei gleichzeitig relativ hoher Eintrittswahrscheinlichkeit. Sollte der Strom einmal knapp werden, ist die Schweiz auf die Unterstützung aller Stromkundinnen und -kunden angewiesen.

Gründe, die zu einer langandauernden Strommangel-lage führen können, sind beispielsweise klimatische Bedingungen mit wenig Niederschlag und demzufolge geringen Wassermengen in den Stauseen. Denkbar sind in Zukunft auch zeitweise begrenzte Importmöglichkeiten für Strom – aufgrund eines Ausfalls wesentlicher Produktionskapazitäten im Ausland.

Aus diesen Gründen ist es äusserst wichtig, dass auch die Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD) vorausschauend Überlegungen anstellt, wie wir mit einer länger andauernden Strommangel-lage mit unseren Kolonien umgehen würden – und welche Massnahmen wir vorsorglich treffen können. Ein sorgfältig vorbereiteter Notfallplan ist in einer solchen Krisensituation von entscheidender Bedeutung.

Als Vorbereitung auf das mögliche Eintreten einer Strommangel-lage werden wir im Vorstand der SBD verschiedene Optionen für Stromeinsparungen entwickeln und beurteilen.

Dabei sollen die folgenden, zentralen Fragen beantwortet werden:

Welche Optionen gibt es, um den Stromverbrauch zu verringern?

Was kann reduziert betrieben oder temporär eingestellt werden?

Wie gross sind die Sparmöglichkeiten für diese Optionen?

Welche Vorbereitungen braucht es, um die verschiedenen Optionen umsetzen zu können?

Mit diesem Vorgehen treffen wir für den Fall einer Strommangel-lage selbstständig Vorkehrungen, dies als Teil des Risikomanagements bei der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD)

Jürg Schweizer

Gute Zeiten, schlechte Zeiten

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschaftler

Wir haben wirklich schon bessere Zeiten erlebt. Zuerst mussten wir alle, ja die gesamte Menschheit erfahren, dass die Gesundheit keine Selbstverständlichkeit ist und sich von einem auf den anderen Tag alles ändern kann. Zwei Jahre lang wurde unser Leben durcheinandergebracht. Angst, Unsicherheit und Einsamkeit beherrschte plötzlich unser Leben. Gross war die Erleichterung, als viele Massnahmen schrittweise wieder aufgehoben wurden und ein Leben wie vor Corona endlich wieder möglich wurde.

Generalversammlungen, Familientreffen, Gross- und Kulturveranstaltungen, unter die Leute gehen sind endlich wieder möglich. Danach haben wir uns alle gesehnt und dachten, nun kommen wieder die guten Zeiten.

Doch leider kam es wieder anders. Ein einziger Mensch hat es geschafft, dass wiederum fast die gesamte Menschheit die Auswirkungen seines Handelns zu spüren bekommt. Ein unerträgliches Leid für ein ganzes Land, enorm höhere Preise in der ganzen Welt (vor allem Lebensmittel und Energie), und grosse Unsicherheiten und Ängste, was die Zukunft betrifft.

Und was hat das für Auswirkungen auf uns als Genossenschaft und Sie als Genossenschaftler und Genossenschaftlerin?

Die Hypothekarzinsen für eine 10-jährige Fixhypothek haben sich innert kürzester Zeit verdoppelt, aber da wir langfristige Verträge abgeschlossen haben, wird sich bei den Zinsaufwandkosten in den nächsten 10 Jahren nicht viel ändern.

Somit sind auch unsere Mieten für die Zukunft stabil. Sogar die Finanzierung des Neubaus an der Bergstrasse ist bereits mit den tiefen Konditionen gesichert.

Die Energiepreise sind ebenso in die Höhe geschneit und das hat grosse Auswirkungen auf Ihre Heiz- und Nebenkostenabrechnung. Niemand weiss, wie lange oder wie hoch die Energiepreise noch steigen werden und leider müssen wir mit der nächsten Abrechnung mit teils hohen Nachzahlungen rechnen.

Sie haben nun die Möglichkeit, aktiv gegen eine hohe Nachzahlung zu handeln:

Reduzieren Sie die Raumtemperatur. Denn 2 Grad weniger Raumtemperatur bedeutet 12 % weniger Energieaufwand.

Fenster Stosslüften statt Dauerkippen (regelmässig für ein paar Minuten, mit Querlüftung) sowie nachts die Rollläden schliessen.

Weiter haben sie auch die Möglichkeit, Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen zu erhöhen, um somit eine einmalige hohe Nachzahlung

zu vermeiden. Sollten Sie das wünschen, teilen Sie uns das schriftliche mit, und wir werden Ihnen einen angepassten Dauerauftrag-Einzahlungsschein zusenden.

In diesem Sinne, lassen Sie uns auf Gute, sichere, friedliche und gesunde Zeiten hoffen. Und schätzen wir unseren schönen preiswerten Wohnraum unserer Genossenschaft.

Roger Koller

ZUR ERINNERUNG

Ersatzhausschlüssel können nur über Jürg Schweizer oder René Leonhard bestellt werden und gehen zu Lasten des Mieters. Wegen Einschreibekosten werden zusätzlich **Fr. 20.00 Unkostenbeitrag** erhoben!

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.



Jahresrechnung 2021

mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang

umfassend das Berichtsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

und das Vorjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

JAHRESRECHNUNG 2021

Bilanz per 31. Dezember		2021	2020
	Referenz	CHF	CHF
Flüssige Mittel		3'003'077.53	1'997'111.74
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen		0.00	0.00
Übrige kurzfristige Forderungen		0.00	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	7	722.65	2'706.75
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		3'003'800.18	1'999'818.49
Finanzanlagen	8	0.00	0.00
Mobilien		9.00	9.00
Immobilien	20	39'136'352.46	39'036'398.46
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		39'136'361.46	39'036'407.46
AKTIVEN		42'140'161.64	41'036'225.95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen		18'301.00	23'808.30
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		0.00	0.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		2'976.80	52'031.85
Passive Rechnungsabgrenzung	10	234'162.91	243'733.76
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		255'440.71	319'573.91
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		30'110'000.00	30'310'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		0.00	0.00
Rückstellungen	11	10'672'334.53	9'526'586.89
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		40'782'334.53	39'836'586.89
TOTAL FREMDKAPITAL		41'037'775.24	40'156'160.80
Genossenschafts-Kapital		563'500.00	570'500.00
Übrige gesetzliche Kapitalreserven		0.00	0.00
Gesetzliche Gewinnreserve		0.00	0.00
Freiwillige Gewinnreserven	12	538'886.40	309'565.15
TOTAL EIGENKAPITAL		1'102'386.40	880'065.15
PASSIVEN		42'140'161.64	41'036'225.95

Der Vizepräsident der Verwaltung

Der Kassier der Verwaltung

Erfolgsrechnung		2021	2020
1. Januar - 31. Dezember			
	Referenz	CHF	CHF
Nettoerlös aus Vermietung	13	2'777'473.50	2'771'267.95
Übrige Erträge	14	76'620.00	77'135.00
GESAMTEINNAHMEN		2'854'093.50	2'848'402.95
Unterhalt, Energie, Gebühren und Abgaben		-518'820.58	-631'656.90
Personalaufwand	2.2.	-320'267.65	-326'321.00
Übriger betrieblicher Aufwand	15	-81'909.74	-92'902.15
Abschreibungen	19/20	-1'145'747.64	-1'084'917.20
BETRIEBSERFOLG		787'347.89	712'605.70
Finanzertrag		1.05	2.60
Finanzaufwand		-552'616.09	-555'018.82
ORDENTLICHES UNTERNEHMENSERGEBNIS		234'732.85	157'589.48
Betriebsfremder Aufwand & Ertrag	16	82.80	137.31
Ausserordentliche & periodenfremde Erlöse	17	-1'500.00	0.00
UNTERNEHMENSERGEBNIS VOR STEUERN		233'315.65	157'726.79
Steuern		-3'994.40	-1'135.20
JAHRESGEWINN / JAHRESVERLUST (-)		229'321.25	156'591.59

Anhang zur Jahresrechnung		2021	2020
		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		264'846.48	269'327.00
Pauschalspesen		0.00	0.00
2.2. ANZAHL MITARBEITENDE			
Hauswartung		8	8
Revisoren und EDV-Berater		4	5
Vorstand		5	5
TOTAL		17	18
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	2021	2020
	CHF	CHF
7. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		
Noch nicht erhaltene Rechnung Stadt Zürich Strom Plattenstrasse	0.00	1'261.45
Itris Informatik AG Jahreslizenz Security	722.65	1'445.30
BILANZ	722.65	2'706.75
8. FINANZANLAGEN		
Beteiligung an anderen Genossenschaften	keine	keine
BILANZ	0.00	0.00
9. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGEINRICHTUNGEN		
Vita Sammelstiftung Vorsorgeeinrichtung	0.00	0.00
IN ÜBRIGE KURZFRISTIGEN VERBINDLICHKEITEN	0.00	0.00
10. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		
Rückstellung für Genossenschaftsanlässe	10'318.11	10'335.41
Vorauszahlung Mieter Januar Folgejahr	202'307.00	213'277.00
Noch nicht erhaltene Rechnungen Techem Service	3'300.00	3'348.45
Noch nicht erhaltene Rg. Stadt Zürich Fernwärme Plattenstr.	1'977.50	1'346.80
Noch nicht erhaltene Rg. Stadt Zürich Wasserversorgung Plattenstr.	850.00	850.00
Noch nicht erhaltene Rechnung Glattwerk Strom Wärmepumpe Dez.	2'316.55	0.00
Noch nicht erhaltene Rechnungen Swisscom	623.00	608.40
Offene Arbeiten V-Zug, Rep. Geschirrspühler	0.00	52.05
Offene Arbeiten Bruno Meyer Heizungen AG, Rep. Heizkörper	0.00	205.70
Offene Arbeiten Von Rotz AG, Entstopfung Lavabo	0.00	507.95
Offene Arbeiten Von Rotz AG, Rep. Küchensiphon	0.00	381.85
Offene Arbeiten Bochicchio Storrenbau AG, Rep. Storren	0.00	526.60
Offene Arbeiten Langbauer AG, Rep. Beleuchtung	332.85	0.00
MOR Informatik, Support Umstellung QR-Rechnung	920.85	0.00
Offene Arbeiten SIPA Verteilanlagen AG, neue Waschkarte	35.55	0.00
Voreinzahlung Eintrittsgebühr	0.00	150.00
Voreinzahlung Anteilsschein	0.00	2'500.00
SVA, AHV Schlussrechnung	3'143.00	4'109.00
Zürich Versicherungen, UVG Schlussrechnung	30.40	95.70
Novisa Revision	5'708.10	5'438.85
Steuern Berichtsjahr	2'300.00	0.00
BILANZ	234'162.91	243'733.76

Anhang zur Jahresrechnung	2021	2020
	CHF	CHF
11. RÜCKSTELLUNGEN		
Amortisationsfonds, 2% vom Restwert ohne Landwert	6'093'893.35	5'495'715.65
Erneuerungsfonds, 1% vom GVZ-Wert	2'414'282.28	1'960'767.34
Heimfall-Fonds	2'103'218.00	2'009'163.00
Rückstellung Erbschaftssteuer	60'940.90	60'940.90
BILANZ	10'672'334.53	9'526'586.89
12. FREIE GEWINNRESERVE		
Gewinnreserve nach Umbuchung Vorjahresergebnis	309'565.15	152'973.56
Jahresergebnis	229'321.25	156'591.59
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
BILANZ	538'886.40	309'565.15
13. MIETEINNAHMEN		
Vermietung Wohnungen	2'568'473.50	2'564'308.50
Vermietung Garagen	171'440.00	170'535.00
Vermietung Parkplätze	17'730.00	17'475.00
Vermietung Bastel- & Fitnessräume	19'630.00	19'630.00
Debitorenverluste	0.00	-680.55
ERFOLGSRECHNUNG	2'777'273.50	2'771'267.95
14. ÜBRIGE ERTRÄGE		
Eintrittsgebühren	600.00	1'200.00
Ausbuchung Heizkostenakonti	0.00	0.00
Kehrtour / Nebenkostenpauschalen	60'360.00	60'315.00
Heiz- & Nebenkostenpauschalen	13'920.00	13'895.00
Tiefkühlstrom	660.00	660.00
Antennengebühr pauschal	720.00	710.00
Waschküchenstrom pauschal	360.00	355.00
Diverses	0.00	0.00
ERFOLGSRECHNUNG	76'620.00	77'135.00

Anhang zur Jahresrechnung

	2021	2020
Referenz	CHF	CHF
15. ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND		
Mietaufwand Büro Verwaltung	4'197.15	4'405.85
Gebäudeversicherung	31'368.65	31'368.65
Sachversicherung	10'195.50	10'195.50
Büromaterial	467.67	2'439.28
Drucksachen / Jahresbericht	8'351.37	8'059.20
Telefon	3'522.85	2'893.50
Porti	355.40	110.00
Beiträge	3'677.35	2'469.35
Unterhalt IT / Büromaschinen	7'848.03	12'585.45
übriger Verwaltungsaufwand	665.47	453.57
Sitzungen Koloniewarte	60.60	49.10
Sitzungen Vorstand	1'888.05	3'278.85
Rechtsberatung	3'334.30	9'155.00
Revisionsstelle	5'977.35	5'438.85
Generalversammlung	0.00	0.00
ERFOLGSRECHNUNG	81'909.74	92'902.15
16. BETRIEBSFREMDE AUFWAND & ERTRAG		
CO2 Rückvergütung	-82.80	-137.31
Verzugszinsen Erbschaftssteuer	0.00	0.00
ERFOLGSRECHNUNG	-82.80	-137.31
17. AUSSERORDENTLICHE & PERIODENFREMDE ERLÖSE		
Rückstellung Genossenschaftsanlässe	1'500.00	0.00
ERFOLGSRECHNUNG	1'500.00	0.00
18. AUFLÖSUNG STILLER RESERVEN		
Willkürliche Nettoauflösung Amortisationsfonds	11	
Willkürliche Nettoauflösung Erneuerungsfonds	11	
Willkürliche Nettoauflösung Heimfall-Fonds	11	
POSITIVER NETTOEINFLUSS AUF ERFOLG	0.00	0.00
19. ABSCHREIBUNGEN		
Abschreibungen Einrichtungen & Mobilien	0.00	552.90
Zuweisung Amortisationsfonds	598'177.70	536'794.36
Zuweisung Erneuerungsfonds	453'514.94	453'514.94
Zuweisung Heimfallfonds	94'055.00	94'055.00
ERFOLGSRECHNUNG	1'145'747.64	1'084'917.20

Liegenschaften	Kat.-Nr.	Fläche	Landkauf	Buchwert Land	Anlagewert Gebäude	Baurechnung	Total Land und Gebäude	Saldo Amortisationsfonds Vorjahr	Saldo Heimfallfonds Vorjahr	Buchwert Gebäude vor Abschr. und Heimfallfonds	Abschreibungen im Geschäftsjahr	in % BW Gebäude	Saldo Amortisationsfonds	in % AW Gebäude	in % des GVZ-Wertes
	In der Gröze 1-18	Teil 14914	6202 m2	21.02.1946	35'500	137'563	3'417'502	-833'035	0	2'722'030	-51'689	-1.90%	-884'724	-25.89%	-11.23%
	Bergstrasse 2/4	6'672	1667 m2	1948	20'000	91'244	1'539'237	-964'477	0	666'004	-175'047	-26.28%	-1'139'524	-74.03%	-45.93%
	Hermikonstr. 29a/b/31	17'050	2916 m2	24.05.1951 11.07.2006 11.10.2006 11.03.2008	1'294'200		9'212'122	-1'656'309	0	7'555'813	-151'116	-2.00%	-1'807'425	-19.62%	-22.37%
	Rotbuchstrasse 4-8	Teil 13583	4000 m2	Baurecht	Baurecht		2'724'920	0	-840'905	1'884'015	0	0.00%	0	0.00%	0.00%
	Riedweg 7-11	Teil 13583	4000 m2	Baurecht	Baurecht		2'767'480	0	-736'615	2'030'865	0	0.00%	0	0.00%	0.00%
	Grüzenstrasse 11-19	Teil 14914	3500 m2	21.02.1946	20'000		7'797'000	-1'684'306	0	6'112'694	-122'254	-2.00%	-1'806'560	-23.17%	-20.40%
	Rotbuchstr. 10	Teil 13583	1470 m2	Baurecht	Baurecht		2'100'000	0	-431'643	1'668'357	0	0.00%	0	0.00%	0.00%
	Plattenstrasse 74, 8032 Zürich	HO0705	559 m2	03.05.2016	1'518'420		2'666'164	-156'792	0	2'509'372	-50'187	-2.00%	-206'979	-7.76%	-9.15%
	Neuhastr. 7	11 171	900 m2	30.06.2017	1'200'000		2'595'000	-200'797	0	2'394'203	-47'884	-2.00%	-248'681	-9.58%	-14.11%
Total			25'214 m2		4'088'120	228'807	34'819'425	-5'495'716	-2'009'163	27'543'354	-598'178		-6'093'893		

Liegenschaften	In der Grüze 1-18	Bergstrasse 2/4	Hermikonstr. 29a/b/31	Rotbuchstrasse 4-8	Riedweg 7-11	Grüzenstrasse 11-19	Robbuchstr. 10	Plattenstrasse 74, 8032 Zürich	Neuhastr. 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%	-2.45%	-1.78%	0.00%	-0.69%	0.00%	0.00%	0.00%
Saldo Heimfallfonds	0	0	0	-887'138	-772'842	0	-443'238	0	0	-2'103'218
in % BW Gebäude	0.00%	0.00%	0.00%	-47.09%	-38.05%	0.00%	-26.57%	0.00%	0.00%	0.00%
in % des GVZ-Wertes	0.00%	0.00%	0.00%	-10.98%	-12.05%	0.00%	-21.88%	0.00%	0.00%	0.00%
Buchwert Gebäude nach Abschr. und Heimfallfonds	2'532'778	399'713	7'404'697	1'837'782	1'994'638	5'990'440	1'656'762	2'459'185	2'346'319	26'622'314
Zuweisungen Erneuerungsfonds	-78'749	0	-80'808	-80'779	-64'110	-88'559	-20'260	-22'620	-17'630	-453'515
in % des GVZ-Wertes	-1.00%	0.00%	-1.00%	-1.00%	-1.00%	-1.00%	-1.00%	-1.00%	-1.00%	-0.95%
Entnahmen Erneuerungsfonds	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in % des GVZ-Wertes	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Saldo Erneuerungsfonds	-357'739	-49'620	-509'650	-376'882	-303'103	-420'659	-256'899	-86'840	-52'889	-2'414'282
in % des GVZ-Wertes	-4.54%	-2.00%	-6.31%	-4.67%	-4.73%	-4.75%	-12.68%	-3.84%	-3.00%	-5.05%
Gebäudeversicherungswert	7'874'877	2'480'979	8'080'820	8'077'929	6'411'000	8'855'923	2'025'976	2'262'000	1'762'969	47'832'473
Aufwertungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anteilscheine	72'000	16'500	151'000	82'500	79'500	89'500	21'000	26'000	25'500	563'500
Nominalschuld Hypotheken	3'000'000	750'000	6'100'000	3'000'000	3'250'000	8'000'000	1'300'000	2'000'000	2'710'000	30'110'000
Hypothekar-Zinsen	-41'100	-12'525	-86'750	-101'160	-104'939	-104'650	-40'182	-26'200	-33'576	-551'083

Liegenschaften	In der Grüze 1-18	Bergstrasse 2/4	Hermikonstr. 29a/b/31	Rotbuchstrasse 4-8	Riedweg 7-11	Grüzenstrasse 11-19	Robbuchstr. 10	Plattenstrasse 74, 8032 Zürich	Neuhastr. 7	Total
Mieteinnahmen Wohnungen	324'600	130'260	621'000	360'900	341'460	449'875	110'983	114'600	114'996	2'568'674
Mieteinnahmen Garagen	0	0	44'030	57'660	0	58'710	0	6'360	4'680	171'440
Mieteinnahmen Parkplätze	4'140	3'000	0	4'830	5'760	0	0	0	0	17'730
Mieteinnahmen Diverse Räume	0	0	3'600	4'680	5'470	3'360	3'120	0	60	20'290
Diverse andere Einnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	1'080	1'080
Kehrtour	0	4'290	11'520	10'800	8'640	11'850	5'760	2'880	4'620	60'360
Unterhalt	-33'896	-11'075	-74'558	-31'964	-39'297	-46'664	-9'452	-5'471	-2'152	-254'530
Umgebung	-5'309	0	-542	-8'941	-7'683	-2'518	-640	-1'859	-1'345	-28'838
Wasser	-5'781	-2'105	-5'070	-5'527	-4'647	-4'504	-1'504	-1'710	-1'144	-31'993
Entsorgung	-7'279	-3'970	-7'117	-12'611	-6'119	-8'618	-2'556	-758	-2'343	-51'370
Entschädigung Hauswarte	-5'808	-13'676	-18'058	-21'977	-23'626	-18'562	-4'076	0	-8'888	-114'669
Gebäudeversicherung	-4'829	-1'782	-5'291	-5'366	-4'012	-5'738	-1'625	-1'477	-1'249	-31'369
Sachversicherungen	-1'168	-464	-2'636	-1'414	-1'355	-1'644	-473	-559	-483	-10'196
Vorausbezahlte Mieten	-28'530	-3'735	-46'375	-27'355	-24'540	-42'960	-9'475	-10'580	-8'757	-202'307
Heizkosten Akonti	-9'720	-16'075	0	-39'600	-36'180	-37'830	-9'840	0	-6'328	-155'573

20.2. Anhang: Immobilien-Spiegel SBD 2021

Sonderabschreibung Bergstrasse 2+4

Im Jahr 2020 hat der Vorstand entschieden die Liegenschaft bis im Jahr 2023 durch Abriss und Neubau zu ersetzen. Der Rest-Buchwert (abzüglich Amortisationsfonds und Erneuerungsfonds) von Fr. 525'140 wird somit linear auf 3 Jahre abgeschrieben (2021-2023).

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. Wertvermehrung Verbesserungen und dem dannzumaligen Bauwert (unter Berücksichtigung der Altersentwertung).

Geschätzter Heimfall: Fr. 3'796'200
Anlagewert: Fr. 7'592'400
Heimfallfonds per 31.12.2021: Fr. 2'103'218
Restheimfallfonds zu bilden: Fr. 1'692'982 für 18 Jahre



Der Vizepräsident der Verwaltung



Der Kassier der Verwaltung



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 2021** 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, 18. Februar 2022

NOVISA
Wirtschaftsprüfung AG, Zürich



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

An die Generalversammlung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD)

Aufgrund der Statuten (Art. 24) und in Absprache mit der externen Revisionsstelle haben wir für das **Geschäftsjahr 2021** eine stichprobenweise Prüfung der in der Buchhaltung erfassten Belege (Belegprüfung) vorgenommen.

Wir stellen fest, dass

1. die aus der Buchhaltung ausgewählten verbuchten Aufwände belegt sind (zwingend werden bei Zahlungen >20'000 die Belege geprüft);
2. die Belege an die Genossenschaft adressiert sind: Rechnungsadresse & Lieferadresse;
3. die Belege von den jeweiligen Sachbearbeitern visiert wurden;
4. die Lieferungen & Leistungen der an die Genossenschaft gestellten Rechnungen zeitlich und sachlich abgegrenzt und somit der richtigen Periode zugeordnet sind;
5. anhand kritischer Durchsicht der Geldtransaktionen wir kein ungerechtfertigter Geldtransfer erkennen konnten;
6. die Rechnungsbeträge kalkulatorisch plausibel sind;
7. gewährte Skontoabzüge bei den Zahlungsverwertungen berücksichtigt werden;
8. die Beträge der Rechnungen mit dem Zahlungsbordereau übereinstimmen;
9. die Zahlung an den Begünstigten geht, der belegt ist (gleiche Koordinaten wie auf der Rechnung);
10. die geprüften Aufwände den entsprechenden Kostenarten der Erfolgsrechnung belastet werden.

Aufgrund unserer Prüfungen haben wir betreffend Ausführung der Beschlüsse der letzten Generalversammlung und der obigen Belegprüfung keine Beanstandungen und beantragen der Generalversammlung Folgendes:

- Die Rechnung für das Geschäftsjahr 2021 zu genehmigen;
- Dem Vorstand Décharge zu erteilen.

Dübendorf, 18. Februar 2022

Die Rechnungsrevisoren



Marc Weidmann



Patrik Näf



Roger Rogenmoser

Apéro

Rosé «Pinot Noir» | 7.5 dl
Mineral mit und ohne Kohlensäure
Orangensaft

Chips & Nüssli

Menü

Gemischter Salat mit Croûtons an Hausdressing

Schweinskrustenbraten an Bierjus mit
Kartoffelgratin und Saisongemüse

Vegi- Menü

Weissweinsrisotto mit Morcheln, Pfifferlingen und Spargeln

Zweifarbige Schokoladenmousse

Weine zur Auswahl

Féchy AOC «Selection Zweifel» | 7.5 dl
Pino Grigio | 7.5 dl

Primitivo | 7.5 dl
Rioja Crianza DOCA | 7.5 dl

VORSTAND DER SIEDLUNGS- UND BAUGENOSSENSCHAFT DÜBENDORF (SBD)



PRÄSIDENT
René Leonhard



VIZEPRÄSIDENT
Jürg Schweizer



KASSIER
Roger Koller



PROTOKOLLFÜHRERIN / SEKRETÄRIN
Yvonne Büeler-Baumgartner



ADMINISTRATION / BUCHHALTUNG
Nadja Amstad

ÜBERSICHT KOLONIEN

KOLONIEWARTE DÜBENDORF

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

ZÜRICH

KOLONIEWARTE ZÜRICH

- F** Plattenstrasse 74
Roland Baumgartner, Tel. 044 260 65 25
rb@sbd-duebendorf.ch



