
71. Bericht und Rechnung 2016

Einladung zur Generalversammlung
vom Freitag, 7. April 2017
19.30 Uhr Restaurant Sonnental, Dübendorf



TRAKTANDENLISTE

ADMINISTRATIVES

Begrüßung
Appell
Genehmigung der Traktandenliste

TRAKTANDEN

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll GV 2016
3. Jahresbericht
4. Jahresrechnung
 - 4.1 Bericht des Kassiers
 - 4.2 Bericht und Anträge der Kontrollstelle
 - 4.3 Abnahme der Jahresrechnung
5. Anträge
6. Verschiedenes

Anschliessend an die Generalversammlung wird ein Nachtessen offeriert. Menü siehe Seite 33.

PROTOKOLL DER 70. GENERALVER- SAMMLUNG VOM 15. APRIL 2016

Restaurant Sonnental, Dübendorf
19.30 Uhr.

TRAKTANDENLISTE

Administratives

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

Traktanden

1. Wahl der Stimmentzähler
2. Protokoll GV 2015
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 Jubiläums-Generalversammlung wird ein Nachtessen inkl. Getränke offeriert.

ADMINISTRATIVES

a) Begrüssung

Der Präsident René Leonhard begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 70. ordentlichen Generalversammlung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD), sowie die Revisoren, Markus Hoffmann, Patrik Näf und Marc Weidmann. Im Weiteren entschuldigt der Präsident Herrn Andreas M. Kuhn von der Firma NOVISA, Wirtschaftsprüfung AG, Zürich. Herr Kuhn ist leider verhindert.

Anstelle des Jahresberichtes als Stimmrechtsausweis, erhielten die Anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei der Eintrittskontrolle eine gelbe Karte für die Stimmabgabe. In Zukunft werden bedruckte Stimmrechtsausweise abgegeben.

Der diesjährige Jahresbericht wurde im A4 Format gestaltet und präsentiert sich somit grösser und schöner. Das Format wird künftig beibehalten.

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 2015 an den Präsidenten schriftlich eingereicht werden.

b) Appell

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

Es sind 125 Personen anwesend, davon 80 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Das Einfache Mehr beträgt somit 41.

Bei Stimmgleichheit hat der Präsident Stichentscheid.

c) Genehmigung der Traktandenliste

Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

Traktanden

1. WAHL DER STIMMENTZÄHLER

Als Stimmentzähler werden vorgeschlagen und gewählt: Herr Reto Borner, sowie Herr André Stoller und Herr Hanspeter Fawer.

2. PROTOKOLL DER 69. GENERALVERSAMMLUNG 2015

Das Protokoll der 69. Generalversammlung vom 27. März 2015 wird vom Präsidenten verdankt und von der Versammlung einstimmig angenommen.

3. JAHRESBERICHT

Vizepräsident Jürg Schweizer erkundigt sich bei den Anwesenden, ob eine Änderung des Jahresberichtes erwünscht sei. Dies ist nicht der Fall. Der Jahresbericht wird durch den Vizepräsidenten Jürg Schweizer verdankt und mit Applaus einstimmig angenommen. René Leonhard bedankt sich herzlich! Er weist die anwesenden Genossenschafter und Genossenschafterinnen darauf hin, dass die Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf auch im 1. Heimatbuch Dübendorf aus dem Jahre 1947 erwähnt worden ist!

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 2015. Fragen und weitere Erläuterungen werden nicht gewünscht.

Roger Koller übergibt das Wort Markus Hoffmann. Er erläutert kurz und detailliert die Aufgaben einer

externen und internen Revision, diese muss den gesetzlichen Vorgaben entsprechen und eingehalten werden.

Der Präsident René Leonhard bedankt sich bei Roger Koller und bei Nadja Amstad, sowie bei allen anwesenden Revisoren für die sehr gut geleistete Arbeit und die detaillierten Ausführungen!

4.2 Bericht und Anträge der Revisionsstelle

Die Jahresrechnung 2015 wurde von der Revisionsstelle im Februar 2016 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 2015 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. René Leonhard dankt der internen und externen Revisionsstelle sowie Roger Koller für deren Arbeit.

5. WAHLEN

a) des Präsidenten

Jürg Schweizer bittet alle anwesenden stimmberechtigten Personen durch Erheben der gelben Stimmkarte Ihre Stimme abzugeben.

René Leonhard wird erneut einstimmig als Präsident der SBD wiedergewählt.

b) der übrigen Vorstandsmitglieder (in globo)

René Leonhard bittet die Generalversammlung die übrigen Vorstandsmitglieder in globo zu wählen.

Jürg Schweizer Vizepräsident
 Roger Koller Kassier
 Yvonne Büeler Protokollführerin / Sekretärin
 Nadja Amstad Buchhaltung / Administration

Die Wahl erfolgt ohne Gegenstimme.

c) der Kontrollstelle (in globo)

Ebenso wird die Wirtschaftsprüfung AG NOVISA Zürich, staatlich zugelassene Revisionsstelle, einstimmig wiedergewählt.

Revisoren

Ebenfalls für weitere 2 Jahre wiedergewählt werden:

Patrik Näf aus Adlikon	Revisor
Marc Weidmann aus Dübendorf	Revisor
Markus Hoffmann aus Dübendorf	Revisor

6. ANTRÄGE

A) DES VORSTANDES

- Es liegen keine Anträge vor

B) DER MITGLIEDER

- Es liegen keine Anträge vor.

7. VERSCHIEDENES

Der Präsident weist die anwesenden Mieter auf dauerhaft offene Fenster bzw. die daraus resultierenden hohen Heizkostenabrechnungen hin. Es ist besser, die Wohnung einmal kurz durch zu lüften und anschliessend die Fenster wieder zu schliessen. Ebenso wird die Fassade im Bereich offener Fenster stark verschmutzt.

Er bittet die Mieter, nicht ständig auf den Besucherparkplätzen zu parkieren. Mit den Verbotstafeln hat die SBD die Möglichkeit, die Fehlbaren zu verzeigen!

Bei Veränderungen des Mietobjektes ist es zwingend, den Vorstand anzufragen und die Erlaubnis einzuholen. Er weist auf die allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag hin!

Die nächste Generalversammlung findet am Freitag, 7. April 2017 statt.

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

René Leonhard schliesst die 70. Generalversammlung um 20.30 Uhr.

Dübendorf, 19. April 2016



Der Präsident, René Leonhard



Der Vizepräsident, Jürg Schweizer



Die Protokollführerin, Yvonne Büeler

GESCHÄTZTE GENOSSEN- SCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER

Ich kann mich noch gut an die Jahresberichte meines verstorbenen Vaters und langjährigen Präsidenten der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD) erinnern. Jeder Zeitungsartikel, der in irgend einer Weise mit Wohnungen, Mietzinsentwicklungen und Hypothekarzinsen zu tun hatte, wurde ausgeschnitten und aufbewahrt. Daraus formulierte er jeweils seine Jahresberichte. Ich hatte das Vergnügen und durfte (musste) jeweils den staubtrockenen Text über steigende oder fallende Hypothekarzinsse, Entwicklungen und mögliche Trends im Bereich Wohnungsmarkt usw. Korrektur lesen. Ob solche Texte für die zahlreichen Genossenschafterinnen und Genossenschafter interessant waren, darüber gehen die Meinungen auseinander. Ich glaube aber, dass sich Personen, die an solchen Themen interessiert sind, selbst durch Zeitungsartikel oder via Internet informieren und sich ein Bild über die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt machen. Hinzu kommt noch, dass man solche Szenarien nicht einfach auf eine Genossenschaft adaptieren kann und darf. Im Gegensatz zum freien Wohnungsbau, mit teilweise exorbitanten Preisen für Mietwohnungen oder Eigentum, darf eine Genossenschaft nicht gewinnbringend arbeiten. Unsere Geldreserven «lagern» in sogenannten Erneuerungsfonds.

Ich meinerseits habe eine andere Vorstellung eines Jahresberichtes. Sie als Genossenschafterinnen oder Genossenschafter haben ein Anrecht darauf, zu erfahren, mit was sich ein Präsident respektive ein Vorstand im vergangenen Geschäftsjahr auseinandersetzen musste. Solche Vorkommnisse stehen in keiner Zeitung und hätten nachgelesen werden können. Also denke ich, darf ich ungeniert ein wenig aus dem «Nähkästchen» plaudern ...

Das vergangene Geschäftsjahr war geprägt von zwei zeitraubenden und unschönen Ereignissen. In der

Annahme, dass wir die Bergstrasse innert absehbarer Zeit durch einen Neubau ersetzen können, haben wir der Stadt Dübendorf, respektive dem Sozialamt, Hand geboten und drei Familien mit Asylstatus ein vorübergehendes, neues Zuhause gewährt. Während zwei der drei Wohnungen in einem ordentlichen Zustand weitervermietet werden konnten, mussten wir bei der dritten Wohnung altershalber ein paar Hundert Franken investieren. Nach dieser sanften Renovation konnte auch diese Wohnung einer fünfköpfigen Familie aus einem «fernen Land» übergeben werden. Leider entpuppte sich diese Familie alles andere als Vermieter freundlich. Kaum eingezogen, tauchten die ersten Probleme auf. Vor allem der Lärmpegel, den die drei Kinder verursachten, führten zu wiederholten Reklamationen und zu mehreren Polizeieinsätzen. Weder das Sozialamt noch die wechselnden Asylorganisationen (AOZ und ORS) hatten Gehör für uns und liessen uns mit dem Ärger alleine. Da eine Genossenschaft auch einen sozialen Auftrag hat, suchte ich das Gespräch mit der Familie. Als ich die Wohnung betrat, verschlug es mir die Sprache! Die Wohnung war in einem – gelinde gesagt – desolaten Zustand! Erneut mussten Handwerker für Reparaturarbeiten aufgeboden werden. Auch hier weigerten sich die drei Institutionen, Verantwortung zu übernehmen und sich an den Schäden, die die Familie verursachte, zu beteiligen. Nach meiner Intervention bei der Familie, Sorge zu der Wohnung zu tragen und die Kinder zu mehr Rücksicht zu ermahnen, kehrte vorerst Ruhe ein. Leider verhallten meine Worte bereits nach drei Wochen. Nach weiteren, mehrmaligen Abmahnungen blieb uns nichts anderes übrig, als die Kündigung auszusprechen.

Am 11. Februar 2016 war es dann soweit; die Familie wurde umplatziert und die Wohnung an uns übergeben, aber in welchem Zustand! Türen und Türrahmen präsentierten sich, als hätte jemand darauf Dart gespielt oder diese mit einem spitzen Gegenstand



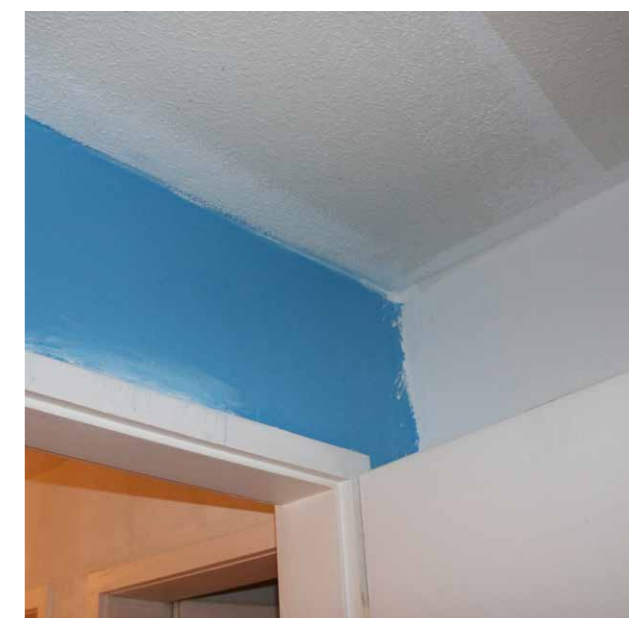
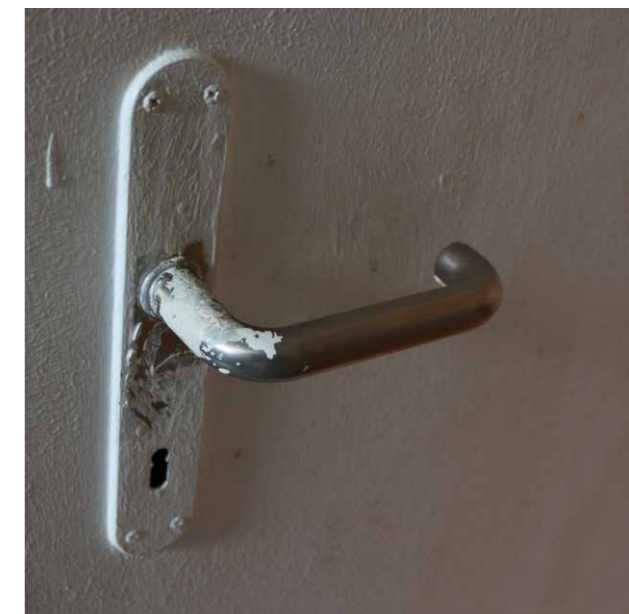
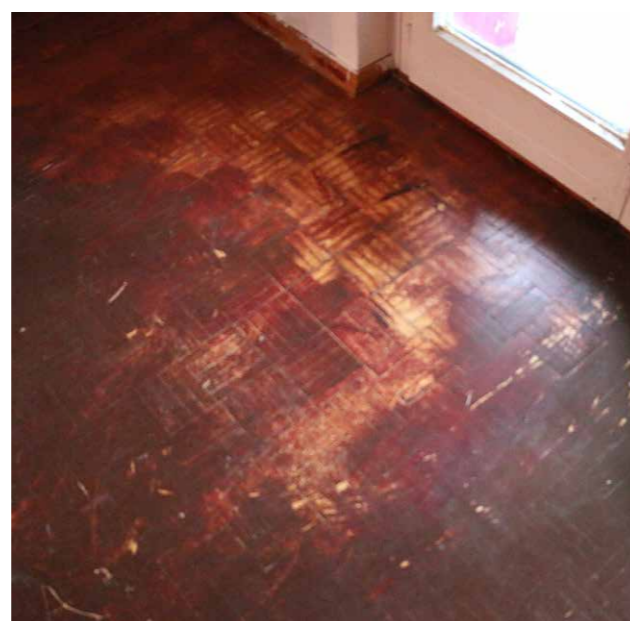
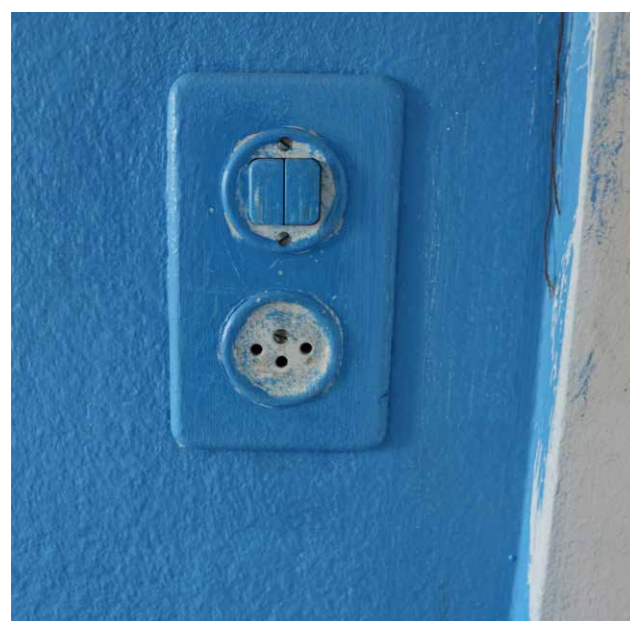
traktiert. Verschiedene Türchen in der Küche standen «herrenlos» herum oder die Scharniere waren ausgerissen. Die Fensterscheibe im Elternzimmer wies ein Fünffranken grosses «Einschussloch» auf, ganz zu schweigen von den mit Farbe verschmierten Wänden. Rund 15'000 Franken mussten investiert werden, damit die Wohnung wieder weitervermietet werden konnte. Notabene erneut auf Kosten der SBD. Obwohl die fehlbare Familie eine Haftpflichtversi-

cherung hat, stellte sich diese auf den Standpunkt, dass die Wohnung altersbedingt amortisiert sei und demzufolge keine Reparaturkosten übernommen würden. Auf eine Beteiligung an den Kosten durch das Sozialamt der Stadt Dübendorf oder eine der beiden Asylorganisationen warten wir noch heute.

MIETNOMADEN IN DER SBD

Regelmässig berichten verschiedene Fernsehsender von sogenannten Mietnomaden. Das sind Mieterinnen oder Mieter, die eine Wohnung oder ein Haus mieten und bereits nach kurzer Zeit keine Miete mehr bezahlen. In den USA zum Beispiel würden solche Personen umgehend auf die Strasse gestellt. Bei uns hingegen werden sie von Gesetzes wegen geschützt. Es dauert oftmals Monate, bis solche Leute die Wohnung verlassen müssen und wenn, sind die Räumlichkeiten in einem abbruchreifen Zustand. Dass uns das wiederfahren würde, hätte ich nicht für möglich gehalten. Aber es ist eingetroffen. Tatsächlich hat sich eine – vom Sozialamt abhängige und nicht der deutschen Sprache mächtige – Mieterin kurzer Hand ins Ausland abgesetzt. Davon erfahren haben wir allerdings erst, als wir von der Stadt

Dübendorf die Meldung erhalten haben, dass sich Frau X ordnungsgemäss abgemeldet hätte. Von diesem Zeitpunkt an wurden umgehend die Mietzinszahlungen vom Sozialamt eingestellt. Es dauerte weitere, mehrere Wochen, bis uns unser Jurist «grünes Licht» gab, damit wir mit einem Nachschlüssel einen Augenschein der Wohnung vornehmen konnten. Ausgerüstet mit Kamera und Notizblock protokollierten wir das Gesehene. Und wir sahen viel ... Alle Zimmer voller alter und defekter Möbel, die Wände in blau, violett und grün gestrichen. Ja sogar der Parkettboden wurde mit brauner Farbe überpinselt. Sämtliche Einbauschränke waren zugesteckt mit weisser Farbe. Keine Steckdose war sicher vor dem Pinsel der Mieterin. Im Kühlschrank hatte sich nicht nur Schimmel gebildet sondern auch Moos angesetzt (kein Witz). Ein gefundenes Fressen für all die kleinen, schwarzen und braunen Tierchen. Renovationskosten inkl. Mietausfälle knapp 36'000 Franken. Auch hier suchten wir vergebens das Gespräch mit dem Sozialamt, wenigstens die Mietzinsausfälle zu übernehmen. Und Regress nehmen auf die gute Dame, war natürlich aus verständlichen Gründen auch nicht möglich. Hätte ja auch nichts gebracht.



RÄUMUNGSAKTION VELOKELLER

Zirka alle zwei/drei Jahre wage ich einen Blick in die verschiedenen Velokeller. Es ist immer wieder erstaunlich, was da für Vehikel «dahinvegetieren». Ausgepumpt und schlapp von den ständigen, Kilometer langen Ausfahrten ... Fahrräder, die irgendwann einmal für teures Geld angeschafft wurden, lagen oder standen nutzlos herum.

Zusammen mit dem zuständigen Koloniewart der Siedlungen Riedweg und Rotbuchstrasse organisierte ich im letzten Herbst eine Räumungsaktion. In einem Schreiben wurden die Mieterinnen und Mieter über das Vorgehen informiert. Alle Gegenstände, von denen wir der Meinung waren, sie gehörten entsorgt, wurden mit einem roten Klebeband markiert. Die Mieterinnen und Mieter hatten nun zwei Monate Zeit, den oder die Kleber zu entfernen oder daran zu belassen. Rund 18 Fahrräder kamen so zusammen und konnten der Velowerkstatt (Velafrica) der Brühlgut Stiftung übergeben werden. Diese Stiftung sammelt gebrauchte Fahrräder für die Aktion «Velos für Afrika». An dieser Stelle herzlichen Dank an Brigitte Brunner vom Riedweg für die gute Idee und ihr Engagement.

DAS PROJEKT PLATTENSTRASSE LÄUFT

Endlich war es so weit; das Projekt «Totalsanierung der Plattenstrasse 74», unsere neuste Errungenschaft, ist gestartet und schreitet gut voran. Für die Mieterinnen haben wir geeignete Ersatzunterkünfte gefunden und in etwa 5 bis 6 Monaten sind die Wohnungen wieder bezugsbereit. Mit der Plattenstrasse 74 besitzt unsere Genossenschaft erstmals eine Liegenschaft ausserhalb von Dübendorf und erst noch an einer Top Lage.

SANIERUNG BERGSTRASSE

Nachdem uns die Stadt Dübendorf mitgeteilt hat, dass das Bauvorhaben an der Bergstrasse 2 + 4 um

mindestens weitere zehn Monate auf Eis gelegt wird, haben wir im Vorstand beschlossen, dieses Hin und Her nicht mehr mitzumachen und auf einen Neubau zu verzichten. Wir werden jedoch rund 1'000'000 Franken investieren und die Bergstrasse für die nächsten 15 bis 20 Jahre sanieren. Beginn frühestens im Herbst 2017, jedoch spätestens Frühjahr 2018.

FASSADENSANIERUNGEN RIEDWEG UND ROTBUCHSTRASSE

Diese Arbeiten sind grösstenteils abgeschlossen oder teilweise noch im Gange. Bis im Frühjahr/Sommer 2018 sind SÄMTLICHE Liegenschaften der SBD auf Jahre hinaus saniert.

TODESFÄLLE

Im vergangenen Berichtsjahr mussten wir von verschiedenen Todesfällen Kenntnis nehmen. So verstarben im 2016 Sepp Tiefenböck, Grünenstrasse 11 sowie Imelda Bortolan, Grünenstrasse 15 und Calogero Curro, Riedweg 11. Ebenso erhielten wir die Nachricht vom Tod unseres ehemaligen Vizepräsidenten, Peter Fähndrich. Den Angehörigen sprechen wir unser herzliches Beileid aus.

Wie immer möchte ich zum Schluss meines Geschäftsberichtes sämtlichen Vorstandskolleginnen und Vorstandskollegen sowie allen Koloniewarten herzlich danken für die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit. Ich freue mich auf das 16. Präsidialjahr. Ich werde mich auch weiterhin für die Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD) und für Sie, liebe Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, engagieren.

Präsident
René Leonhard

EINE OASE INMITTEN EINER HEKTISCHEN ZEIT

Die Welt bewegt sich. Wir alle waren im Geschäftsjahr 2016 mit Ereignissen konfrontiert, die viele Fragen aufgeworfen haben: die Entwicklung der Finanzmärkte und deren Auswirkungen auf den wirtschaftlichen und sozialen Bedingungen in unserem Land, der drohende Verlust von Arbeitsplätzen als Resultat der Frankenstärke, Kriege und Attentate auf Minderheiten mit riesigen Flüchtlingsströmen als Folge. Alle diese Entwicklungen führen zur Unsicherheit und die Zukunftsprognosen werden fast täglich korrigiert. Was heute gilt, kann morgen schon wieder ganz anders sein.

Inmitten von solchen Unsicherheiten ist die Siedlungs- und Baugenossenschaft (SBD) eine Oase. Ein Zuhause, wo man sich sicher fühlen kann. In unserer Genossenschaft bedeutet Sicherheit einander zu kennen, sich innerhalb der Siedlungen einzubringen, zu partizipieren. Sicherheit bieten wir aber auch mittels Informationen und Transparenz.

Solche Überlegungen spielen auch für die künftige Entwicklung unserer Genossenschaft eine wichtige Rolle. Sicherheit beinhaltet auch, ein stabiles finanzielles Fundament zu haben. Dieses hat sich unsere Baugenossenschaft über Jahre aufbauen können. Auch für die zukünftigen Generationen wollen wir Wohnraum schaffen. Den ersten Schritt haben wir dank Ihrer Unterstützung und Zustimmung mit dem Zukauf der Liegenschaft Plattenstrasse in Zürich umgesetzt. Wir sind guten Mutes, dass wir von der Stadt Zürich im 1. Quartal 2017 die Baubewilligung für die geplante sechsmonatige Sanierung erhalten und wie geplant starten können. Auch über dieses Projekt werden wir Sie weiter informieren, ganz im Sinne einer offenen Transparenz.

Die Fassadensanierung am Riedweg ist soweit

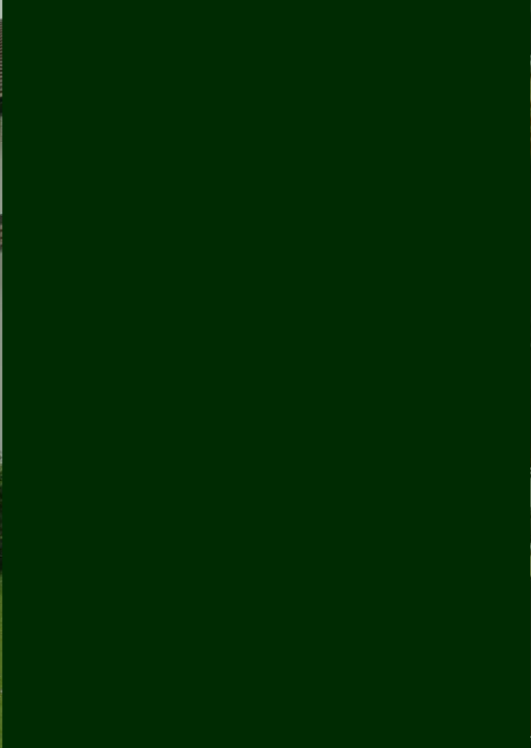
abgeschlossen und die Liegenschaft präsentiert sich wieder in einem neuzeitlichen Erscheinungsbild. Anfangs 2017 starten wir mit der Fassadensanierung Rotbuchstrasse. Nach Abschluss der Arbeiten wird wieder für längere Zeit «Ruhe» am Riedweg und der Rotbuchstrasse einkehren.

Wir habe Sie informiert, dass unser Vorhaben: Abbruch Bergstrasse und Ersatz durch einen Neubau von der Stadt Dübendorf, bis auf weiteres gestoppt wurde aus Gründen der laufenden Planungsarbeiten für die Voraussetzung, dass die Entwicklungsgebiete in der Stadt Dübendorf und ihrer näheren Umgebung zukunftsweisend genutzt und bebaut werden können. (Zonenplan / Bauordnung) Trotz mehrmaliger Nachfrage im Bauamt Dübendorf wissen wir bis heute nicht, wann wir mit dem Neubau beginnen können. Nach längeren und intensiven Diskussionen innerhalb des Vorstands haben wir uns entschlossen, die Bergstrasse nicht durch einen Neubau zu ersetzen und die Liegenschaft spätestens im Frühjahr 2018 zu sanieren. Auch über diese Sanierung und Umfang werden wir Sie zur gegebenen Zeit informieren.

Ein grosses Anliegen ist dem Vorstand der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf auch der Unterhalt und Pflege unserer Liegenschaften. Leider kommt es immer wieder vor, dass alte Matratzen, Polstergruppen etc. nicht der Entsorgung zugeführt werden, sondern bei den Standplätzen der Container «entsorgt» werden. Bis anhin haben wir die Entsorgung übernommen und bezahlt. Künftig werden wir alles daran setzen und die betroffene Mieterschaft zur Rechenschaft ziehen.

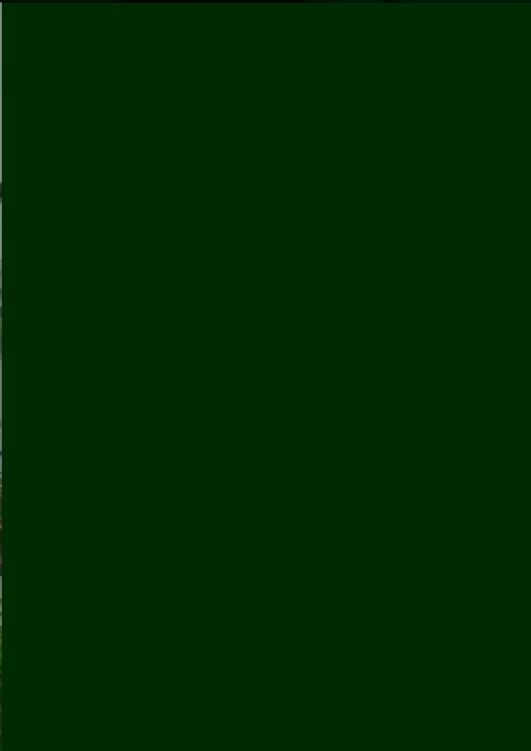
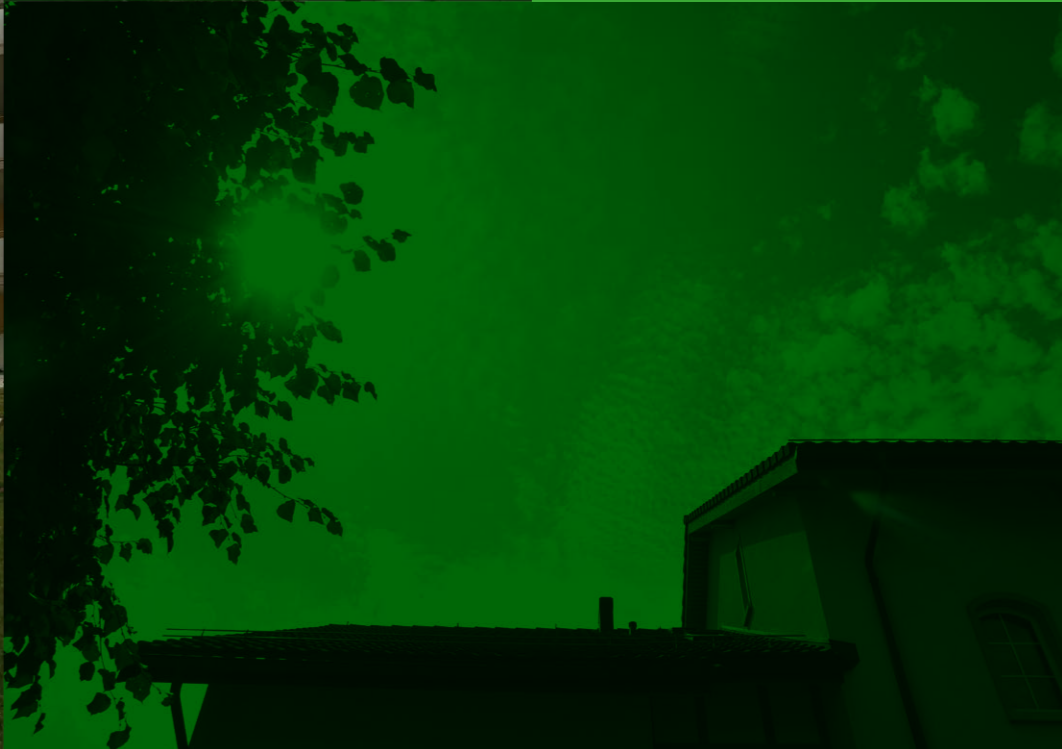
An dieser Stelle möchte ich unseren Koloniewarten: Hanspeter Wirth, Claudio Gerussi, Branko Sola und Charly Zurbach Danke sagen für ihren täglichen, unermüdbaren Einsatz und das grosse Engagement für unsere Genossenschaft und ihre Ziele.

Vizepräsident
Jürg Schweizer



GRÜNDUNG
 SIEDLUNGS- UND BAUGENOSSENSCHAFT
 DÜBENDORF
 Mittwoch, 6. Februar 1946

S
B Siedlungs- und
D Baugenossenschaft
 Dübendorf (SBD)



FÜR DIE ZUKUNFT GERÜSTET

Sehr geehrte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler

Mit Stolz dürfen wir wiederum auf die Zahlen des vergangenen Jahres zurückblicken.

Folgende Finanz-Ereignisse möchte ich kurz erwähnen:

1. BERGSTRASSE 2 + 4

Nachdem die Richt- und Zonenplanänderung respektive deren Bewilligung und Umsetzung durch die Stadt Dübendorf unserer Ansicht noch sehr lange dauern dürfte, hat sich der Vorstand entschieden, auf den Abbruch und Neubau der Liegenschaft an der Bergstrasse 2 + 4 zu verzichten. Stattdessen werden wir die Liegenschaft noch dieses Jahr für die nächsten 15–20 Jahre sanieren. Die Kosten belaufen sich auf ca. Fr. 1'000'000.

2. PLATTENSTRASSE 74 AM ZÜRICHBERG

Nach dem definitiven Erwerb der Liegenschaft am 31. Mai 2016 für Fr. 750'000, wurden die Umbaupläne konkretisiert und wir stehen kurz vor Umbaubeginn. Die Kosten für die Totalsanierung belaufen sich auf ca. Fr. 2'000'000.

3. RIEDWEG 7 / 9 / 11

Die Liegenschaft wurde schön und umfassend saniert. Die Kosten beliefen sich auf Fr. 1'000'000.

4. ROTBUCHSTRASSE 4A / 4B / 6 / 8A / 8B+10

Auch diese Liegenschaften wurden im Herbst 2016, resp. Frühling/Sommer 2017 umfassend saniert (inkl. Geschirrspülmaschinen). Hier belaufen sich die Ausgaben auf Fr. 700'000.

Daraus resultieren Investitionen über Total Fr. 5'450'000 in den Jahren 2016 und 2017!

Somit sind sämtliche Liegenschaften der SBD für mindestens die nächsten 10–15 Jahre saniert, renoviert und absolut ohne weiteren Unterhaltsbedarf! Dafür mussten wir zwar unsere Erneuerungsfonds teilweise auflösen, konnten diese Renovationen aber wie immer aus der «eigenen Kasse» finanzieren.

Obwohl die Finanzlage der SBD äusserst solide und die obenerwähnten Mittel sinnvoll und langfristig ausgelegt sind, sehe ich mich leider dennoch gezwungen aus folgenden Gründen kleinere Mieterhöhungen vorzunehmen:

1. Riedweg 7-11

+ Fr. 75.– / pro Wohnung und Monat / ab 1.10.2017
Begründung: Massiv höherer Baurechtszins von der Stadt Dübendorf, Sanierung

2. Rotbuchstrasse 4a/4b/6/8a/8b

+ Fr. 75.– / pro Wohnung und Monat / ab 1.10.2017
Begründung: Massiv höherer Baurechtszins von der Stadt Dübendorf, Sanierung

3. Rotbuchstrasse 10

keine Erhöhung
Begründung: Das Mietzinsniveau ist hier vergleichsweise mit den obigen Liegenschaften bereits jetzt schon höher.

4. Bergstrasse 2 + 4

+ Fr. 150.– / pro Wohnung und Monat / nach Umbau
Begründung: Hohe Investitionen mit grossem Mehrwertanteil (Küche, Böden etc.).

Meiner Meinung nach sind diese moderaten Erhöhungen absolut vertretbar und erlauben uns, auch in Zukunft die entsprechenden Erneuerungsfonds zu äuffnen sowie sämtliche Liegenschaften weiterhin in Schuss zu halten.

Sehr froh und zuversichtlich dürfen wir in die Zukunft blicken:

- weiterhin historisch tiefes Zinsniveau (unsere Hypotheken sind bis ins Jahr 2031 abgesichert!)
- sehr tiefe Wohnungsmietzinse und das in Top-Renovierten Liegenschaften (inkl. bescheidenen Genossenschaftsanteilen)
- Liegenschaften ohne grossen Unterhaltsbedarf

Somit darf ich Ihnen hiermit, nach Rücksprache und Entscheid des gesamten Vorstandes, eine 10-Jährige Mietzinsgarantie abgeben. Das heisst, dass bis mindestens im Jahr 2027 keine weiteren Mietzins erhöhungen notwendig sein werden! Sie dürfen mich beim Wort nehmen.

Unter dem Motto günstig wohnen, lieber investieren und renovieren anstatt Steuern zu bezahlen, wünsche ich Ihnen liebe Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, ein gesundes, frohes und erfolgreiches Jahr 2017.

Kassier
Roger Koller

JAHRESRECHNUNG 2016

mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang

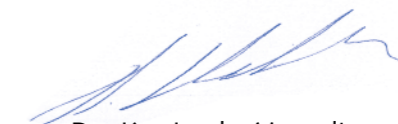
umfassend das Berichtsjahr
vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

und das Vorjahr
vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

BILANZ PER 31. DEZEMBER		2016	2015
	Referenz	CHF	CHF
Flüssige Mittel		2'972'210.44	2'663'164.83
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen		0.00	0.00
Übrige kurzfristige Forderungen		1'809.92	624.30
Aktive Rechnungsabgrenzung	7	20'701.60	1'004.10
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		2'994'721.96	2'664'793.23
Finanzanlagen	8	0.00	0.00
Mobilien		8.00	8.00
Immobilien	20	31'694'348.11	30'476'704.86
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		31'694'356.11	30'476'712.86
AKTIVEN		34'689'078.07	33'141'506.09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen		23'984.50	21'925.75
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		0.00	0.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		16'337.90	6'987.05
Passive Rechnungsabgrenzung	9	177'927.11	199'844.76
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		218'249.51	228'757.56
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	10	26'950'000.00	25'150'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		0.00	0.00
Rückstellungen	11	7'068'496.86	7'349'606.53
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		34'018'496.86	32'499'606.53
TOTAL FREMDKAPITAL		34'236'746.37	32'728'364.09
Genossenschafts-Kapital		499'000.00	499'000.00
Übrige gesetzliche Kapitalreserven		0.00	0.00
Gesetzliche Gewinnreserve		0.00	0.00
Freiwillige Gewinnreserven	12	-46'668.30	-85'858.00
TOTAL EIGENKAPITAL		452'331.70	413'142.00
PASSIVEN		34'689'078.07	33'141'506.09



Der Präsident der Verwaltung



Der Kassier der Verwaltung

**ERFOLGSRECHNUNG
1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER**

		2016	2015
	Referenz	CHF	CHF
Nettoerlös aus Vermietung	13	2'478'825.15	2'458'243.20
Übrige Erträge	14	61'785.00	61'250.00
GESAMTEINNAHMEN		2'540'610.15	2'519'493.20
Unterhalt, Energie, Gebühren und Abgaben		-655'224.52	-861'844.75
Personalaufwand	2.2.	-239'269.00	-232'052.95
Übriger betrieblicher Aufwand	15	-83'685.43	-87'216.73
Abschreibungen	19/20	-461'234.53	-663'719.18
BETRIEBSERFOLG		1'101'196.67	674'659.59
Finanzertrag		941.90	2'086.75
Finanzaufwand		-1'061'055.87	-919'232.50
ORDENTLICHES UNTERNEHMENSERGEBNIS		41'082.70	-242'486.16
Betriebsfremder Aufwand & Ertrag	16	131.70	118.65
Ausserordentliche & periodenfremde Erlöse	17	-1'800.00	156.85
UNTERNEHMENSERGEBNIS VOR STEUERN		39'414.40	-242'210.66
Steuern		-224.70	-919.15
JAHRESGEWINN / JAHRESVERLUST (-)		39'189.70	-243'129.81

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

	Referenz	2016	2015
		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		196'910.05	186'662.40
Pauschalspesen		0.00	10'000.00
2.2. ANZAHL MITARBEITENDE			
Hauswartung		7	6
Revisoren und EDV-Berater		4	4
Vorstand		5	5
TOTAL		16	15
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

2016

2015

Referenz	CHF	CHF
7. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		
Itris Maintenance Wartungsrechnung 1. Quartal Folgejahr	204.10	204.10
Zürich Vers. Leistung für Wasserschaden	12'597.50	0.00
Kant. Zürich Förderbeitrag Fassadensanierung	7'100.00	0.00
Steuern 2016	800.00	0.00
Steuern 2015	0.00	800.00
BILANZ	20'701.60	1'004.10

8. FINANZANLAGEN

Beteiligung an anderen Genossenschaften	keine	keine
BILANZ	0.00	0.00

9. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Rückstellung für Genossenschaftsanlässe	15'567.96	21'154.41
Vorauszahlung Mieter Januar	138'550.00	155'135.00
Noch nicht erhaltene Rechnungen Techem Service	3'586.45	3'538.10
Hypothek, aufgelaufener Zins, 11.7.-31.12.	0.00	4'870.85
Hypothek, aufgelaufener Zins, 30.9.-31.12.16.	1'942.20	0.00
Noch nicht erhaltene Rechnungen Swisscom	315.05	468.20
Offene Arbeiten Langbauer AG Rep. Gegensprechanlage	0.00	540.45
Offene Arbeiten Langbauer AG Rep. Glaskeramik und TV-Inst.	3'349.50	0.00
Offene Arbeiten Rohner Gartenbau AG Hecke ersetzt	0.00	4'293.00
Offene Arbeiten Pro ressource Abrechnung Hypotek 1.12.-28.12.15	0.00	2'648.70
Offene Arbeiten E. Gut GmbH Schreinerei Hängemöbel im Sitzungszimmer	0.00	793.80
Offene Arbeiten E. Gut GmbH Schreinerei div. Schreinerarbeiten	5'826.60	0.00
Offene Arbeiten MOR Informatik AG Projekt Umstellung ESR auf A4	0.00	1'005.50
Offene Arbeiten Boccicchio Storenbau AG, Rep. Lamellen	527.10	0.00
Offene Arbeiten Maler Gossweiler, Treppenhausanstrich	5'133.25	0.00
A.+N. Petriella Voreinzahlung Anteilsschein	0.00	1'000.00
SVA, AHV Schlussrechnung	2'284.00	2'583.65
Zürich Versicherungen, UVG	845.00	1'813.10
BILANZ	177'927.11	199'844.76

10. SICHERHEITEN FÜR LANGFRISTIGE VERBINDICHKEITEN

Siedlungen	Schuldbriefe		
In der Grüze	ZKB Reg.-SB. 1. Rang 500'000	500'000.00	3'000'000.00
In der Grüze	BVK Reg.-SB. 2. Rang 11'500'000	2'500'000.00	0.00

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

2016

2015

Referenz	CHF	CHF	
Bergstrasse	Nam.-SB ZKB 1. Rang 800'000	800'000.00	800'000.00
Hermikonstrasse	Nam.-SB ZKB 1. Rang 1'200'000	1'200'000.00	1'200'000.00
Hermikonstrasse	Nam.-SB ZKB 2. Rang 5'650'000	5'400'000.00	5'600'000.00
Hermikonstrasse	Reg.-SB BVK 3. Rang 2'000'000	0.00	0.00
Rotbuchstrasse 4-8	ZKB Reg.-SB. 1. Rang 600'000	2'500'000.00	2'500'000.00
Rotbuchstrasse 4-8	BVK Reg.-SB. 2. Rang 7'950'000	0.00	0.00
Riedweg	siehe Rotbuchstrasse 4 - 8	2'750'000.00	2'750'000.00
Grüzenstrasse	siehe In der Grüze	8'000'000.00	8'000'000.00
Rotbuchstrasse 10	siehe Rotbuchstrasse 4 - 8	1'300'000.00	1'300'000.00
Plattenstrasse 74	siehe Hermikonstrasse	1'000'000.00	0.00
Plattenstrasse 74	siehe Rotbuchstrasse 4 - 8	1'000'000.00	0.00
BILANZ		26'950'000.00	25'150'000.00

11. RÜCKSTELLUNGEN

Amortisationsfonds, 2% vom Restwert ohne Landwert	3'643'139.36	3'374'800.48
Erneuerungsfonds, 1% vom GVZ-Wert	1'572'414.50	2'435'918.05
Heimfall-Fonds	1'632'943.00	1'538'888.00
Rückstellung Erbschaftssteuer	220'000.00	0.00
BILANZ	7'068'496.86	7'349'606.53

12. FREIE GEWINNRESERVE

Gewinnreserve nach Umbuchung Vorjahresergebnis	-85'858.00	157'271.81
Jahresergebnis	39'189.70	-243'129.81
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve		
BILANZ	-46'668.30	-85'858.00

13. MIETEINNAHMEN

Vermietung Wohnungen	2'282'575.85	2'266'327.50
Vermietung Garagen	160'687.50	160'245.00
Vermietung Parkplätze	17'180.00	16'535.00
Vermietung Bastel- & Fitnessräume	19'630.00	19'790.00
Debitorenverluste	-1'248.20	-4'654.30
ERFOLGSRECHNUNG	2'478'825.15	2'458'243.20

14. ÜBRIGE ERTRÄGE

Eintrittsgebühren	1'200.00	550.00
Ausbuchung Heizkostenakonti	0.00	0.00

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG		2016	2015
	Referenz	CHF	CHF
Kehrtour / Nebenkostenpauschalen		52'785.00	52'830.00
Heiz- & Nebenkostenpauschalen		7'200.00	7'200.00
Tiefkühlstrom		600.00	670.00
Diverses		0.00	0.00
ERFOLGSRECHNUNG		61'785.00	61'250.00
15. ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND			
Gebäudeversicherung		13'979.30	13'979.30
Verwaltungsaufwand & Büromaterial		38'740.93	55'988.23
Unterhalt IT / Büromaschinen		4'583.45	5'193.45
Anlässe Kolonien		0.00	1'500.00
Sitzungen Koloniewarte		842.20	881.00
Sitzungen Vorstand		7'605.15	4'351.45
Generalversammlung		17'934.40	5'323.30
ERFOLGSRECHNUNG		83'685.43	87'216.73
16. BETRIEBSFREMDE AUFWAND & ERTRAG			
CO2 Rückvergütung		-131.70	-118.65
ERFOLGSRECHNUNG		-131.70	-118.65
17. AUSSERORDENTLICHE & PERIODENFREMDE ERLÖSE			
Entsch. Durchleitungsvertrag Swisscom			-156.85
Rückzahlung alter Anteilschein		1'800.00	
ERFOLGSRECHNUNG		1'800.00	-156.85
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		791.40	13'851.50
Zuweisung Amortisationsfonds		268'338.88	256'321.68
Zuweisung Erneuerungsfonds		98'049.25	303'638.00
Zuweisung Heimfallfonds		94'055.00	89'908.00
ERFOLGSRECHNUNG		461'234.53	663'719.18

20.1. ANHANG: IMMOBILIEN-SPIEGEL SBD 2016

Liegenschaften	Kat.-Nr.	Fläche	Landkauf	Buchwert Land	Anlagewert Gebäude	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 Grütze	Teil 14914	6202 m2	21.02.1946	35'500	3'417'502		-572'841	0	2'844'661	-42'670	-1.50%	-615'511	-18.01%	-7.82%
Bergstr. 2/4	6'672	1667 m2	1948	20'000	1'244'537		-837'434	0	407'103	0	0.00%	-837'434	-67.29%	-34.33%
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		-895'621	0	8'316'502	-124'748	-1.50%	-1'020'368	-11.08%	-12.63%
Rotbuchstr. 4-8	Teil 13583	4000 m2	Baurecht	Baurecht	2'724'920		0	-609'740	2'115'180	0	0.00%	0	0.00%	0.00%
Riedweg 7-11	Teil 13583	4000 m2	Baurecht	Baurecht	2'767'480		0	-555'480	2'212'000	0	0.00%	0	0.00%	0.00%
Grützenstr. 11-19	Teil 14914	3500 m2	21.02.1946	20'000	7'797'000		-1'068'905		6'728'095	-100'921	-1.50%	-1'169'826	-15.00%	-13.21%
Rotbuchstr. 10	Teil 13583	1470 m2	Baurecht	Baurecht	2'100'000		0	-373'668	1'726'332	0	0.00%	0	0.00%	0.00%
Plattenstr. 74 8032 Zürich	HO0705	559 m2	03.05.2016	970'000	91'087				91'087		0.00%		0.00%	0.00%
Total		24'314 m2		2'339'700	29'354'648	31'694'348	-3'374'800	-1'538'888	24'440'960	-268'339	-0.91%	-3'643'139	-12.41%	-7.99%

20.1. ANHANG: IMMOBILIEN-SPIEGEL SBD 2016

Liegenschaften	In der Grüze 1-18	Bergstr. 2/4	Hermikonstr. 29a/b/31	Rotbuchstr. 4-8	Riedweg 7-11	Grünenstr. 11-19	Rotbuchstr. 10	Plattenstr. 74 8032 Zürich	Total
Zuweisung Heimfallfonds	0	0	0	-46'233	-36'227	0	-11'595		-94'055
in % BW Gebäude	0.00%	0.00%	0.00%	-2.19%	-1.64%	0.00%	-0.67%	0.00%	
Saldo Heimfallfonds	0	0	0	-655'973	-591'707		-385'263		-1'632'943
in % BW Gebäude	0.00%	0.00%	0.00%	-31.01%	-26.75%	0.00%	-22.32%	0.00%	
in % des GVZ-Wertes	0.00%	0.00%	0.00%	-8.12%	-9.35%	0.00%	-19.02%	0.00%	-3.58%
Buchwert Gebäude nach Abschr. & Heimfallfonds	2'801'991	407'103	8'191'754	2'068'947	2'175'773	6'627'174	1'714'737	91'087	24'078'566
Zuweisungen Erneuerungsfonds	-19'688	0	-20'202	-20'195	-15'825	-22'140	0		-98'049
in % des GVZ-Wertes	-0.25%	0.00%	-0.25%	-0.25%	-0.25%	-0.25%	0.00%	0.00%	-0.22%
Entnahmen Erneuerungsfonds	0	0	0	275'058	686'495	0	0		961'553
in % des GVZ-Wertes	0.00%	0.00%	0.00%	3.41%	10.85%	0.00%	0.00%	0.00%	2.11%
Saldo Erneuerungsfonds	-154'313	-264'395	-360'013	-452'428	-15'82	-22'141	-303'300		-1'572'415
in % des GVZ-Wertes	-1.96%	-10.84%	-4.46%	-5.60%	-0.25%	-0.25%	-14.97%	0.00%	-3.45%
Gebäudeversicherungs- wert	7'875'000	2'439'500	8'080'800	8'078'000	6'329'900	8'856'000	2'026'000	1'908'000	45'593'200
Aufwertungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anteilscheine	72'000	3'500	151'000	82'500	79'500	89'500	21'000	0	499'000
Nominalschuld Hypothesen	3'000'000	800'000	6'600'000	2'500'000	2'750'000	8'000'000	1'300'000	2'000'000	26'950'000
Hypothekar-Zinsen	-108'565	-28'110	-284'351	-143'196	-152'363	-259'612	-66'073	-18'785	-1'061'056

20.1. ANHANG: IMMOBILIEN-SPIEGEL SBD 2016

Liegenschaften	In der Grüze 1-18	Bergstr. 2/4	Hermikonstr. 29a/b/31	Rotbuchstr. 4-8	Riedweg 7-11	Grünenstr. 11-19	Rotbuchstr. 10	Plattenstr. 74 8032 Zürich	Total
Mieteinnahmen Wohnungen	324'600	107'620	621'000	331'950	319'263	450'603	111'540	16'000	2'282'576
Mieteinnahmen Garagen	0	0	44'108	57'660	0	58'920	0	0	160'688
Mieteinnahmen Parkplätze	3'840	3'000	0	4'620	5'720	0	0	0	17'180
Mieteinnahmen Diverse Räume	120	0	3'600	4'560	5'470	3'360	3'120	0	20'230
Diverse andere Einnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kehtour	0	4'245	11'520	10'740	8'640	11'880	5'760	0	52'785
Unterhalt	-20'806	-20'800	-57'690	-135'290	-199'094	-28'972	-11'662	0	-474'314
Umgebung	-4'287	-84	-34	-17	-341	-385	-4'293	0	-9'440
Wasser	-5'785	-2'839	-5'003	-7'045	-4'931	-5'010	-1'259		-31'871
Entsorgung	-2'778	-3'714	-9'378	-8'144	-6'374	-7'044	-1'577		-39'011
Entschädigung Hauswarte	0	-9'306	-16'812	-16'713	-15'426	-17'793	-5'571		-81'621
Gebäudeversicherung	-2'520	-781	-2'586	-2'585	-2'026	-2'834	-648		-13'979
Diverse Kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vorausbezahlte Mieten	-20'345	-4'685	-31'410	-20'315	-16'860	-35'825	-7'510	-1'600	-138'550
Heizkosten Akonti	-9'720	-15'888	0	-39'325	-36'180	-37'200	-9'840		-148'153

20.2. ANHANG: IMMOBILIEN-SPIEGEL SBD 2016

Sonderabschreibung Bergstrasse 2+4

Geplant war der Abriss und Neubau per 31.03.2015. Infolge Zonenplanänderung wurde unser Baugsuch 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 bis 10 Jahre dauern wird, hat der Vorstand entschieden, die Liegenschaft im Jahre 2018 zu sanieren und auf einen Neubau zu verzichten. Somit wird 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 per 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: 3'796'200, Anlagewert: 7'592'400, Heimfallfonds per 31.12.2016: Fr. 1'632'943 /
Restheimfallfonds zu bilden: 2'163'275 für 24 Jahre



Der Präsident der Verwaltung



Der Kassier der Verwaltung

BERICHT DER INTERNEN KONTROLLSTELLE

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

In Ausübung des uns übertragenen Mandats haben wir die auf 31. Dezember 2016 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 2016 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 2016 zu genehmigen.
2. Den verantwortlichen Genossenschaftsorganen Decharge zu erteilen.

Dübendorf, 22. Februar 2016

Die Rechnungsrevisoren:



Markus Hoffmann



Marc Weidmann



Patrik Näf

NOVISA 

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 2016** 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, 22. Februar 2017

NOVISA
Wirtschaftsprüfung AG, Zürich


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



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

ADMINISTRATION / BUCHHALTUNG

Nadja Amstad, Aeschstrasse 153,
8123 Ebmatingen

PROTOKOLLFÜHRERIN / SEKRETÄRIN

Yvonne Büeler-Baumgartner,
Hermikonstasse. 31, 8600 Dübendorf

KOLONIEWARTE

- A** In der Grütze 1 bis 18 und
Grünenstrasse 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



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.



MENU

Gemischter saisonaler Salat mit Kernen
und Croûtons an Hausdressing

Hackbraten an Rotweinjus dazu Ruebli
und Kartoffelstock

Weisses und dunkles Schokoladenmousse

Vegi:

Bunter Gemüseteller mit knuspriger Rösti

APÉRO

7.5 dl Rosé «Pinot Noir» (NEU im Tonkrug)

Liter Mineral mit und ohne Kohlensäure

Orangensaft

Chips & Nüssli

