
72. Bericht und Rechnung 2017

Einladung zur Generalversammlung
vom Freitag, 13. April 2018
19.30 Uhr Restaurant Sonnental, Dübendorf



TRAKTANDENLISTE

ADMINISTRATIVES

Begrüssung
Appell
Genehmigung der Traktandenliste

TRAKTANDEN

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll GV 2017
3. Jahresbericht
4. Jahresrechnung
 - 4.1 Bericht des Kassiers
 - 4.2 Bericht und Anträge der Kontrollstelle
 - 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. Menü siehe Rückseite des Anmeldetafons.

PROTOKOLL DER 71. GENERALVER- SAMMLUNG VOM 7. APRIL 2017

Restaurant Sonnental, Dübendorf
19.30 Uhr.

TRAKTANDENLISTE

Administratives

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

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll GV 2016
3. Jahresbericht
4. Jahresrechnung
 - 4.1 Berichte des Kassiers
 - 4.2 Bericht und Anträge der Revisionsstelle
 - 4.3 Abnahme der Jahresrechnung
5. Anträge
 - a) des Vorstandes
 - b) der Mitglieder
6. Verschiedenes

Anschliessend an die Generalversammlung wird ein Nachtessen offeriert.

ADMINISTRATIVES

a) Begrüssung

Der Präsident René Leonhard begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 71. 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 herzlich willkommen geheissen. Der Präsident erkundigt sich, ob alle Stimmberechtigten bei der Eingangskontrolle eine grüne und eine rote Karte für die Stimmabgabe erhalten haben. 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 2016 an den Präsidenten schriftlich eingereicht werden.

b) Appell

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

Es sind 101 Personen anwesend, davon 66 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Das Einfache Mehr beträgt somit 34.

Bei Stimmgleichheit hat der Präsident Stichentscheid.

c) Genehmigung der Traktandenliste

Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

Traktanden

1. WAHL DER STIMMENZÄHLER

Als Stimmenzähler werden vorgeschlagen und gewählt: Frau Erika Fawer, sowie Frau Monika Nef, Hermikonstrasse 31.

2. PROTOKOLL DER 70. GENERALVERSAMMLUNG 2016

Das Protokoll der 70. Generalversammlung vom 15. April 2016 wird vom Präsidenten verdankt und von der Versammlung einstimmig angenommen.

3. JAHRESBERICHT

Vizepräsident Jürg Schweizer erkundigt sich bei

den anwesenden Genossenschafter/innen, ob eine Änderung des Jahresberichtes erwünscht sei. Dies ist nicht der Fall. Markus Hofmann beklagt sich jedoch über Grammatikfehler im Jahresbericht. Jürg Schweizer macht den Vorschlag, den Jahresbericht künftig durch Markus Hofmann lesen und gegebenenfalls korrigieren zu lassen.

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

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 2016.

Er weist auf den massiv höheren Baurechtszins an der Rotbuchstrasse / Riedweg und den damit verbundenen Mieterhöhungen hin. Auch werden alle Wohnungen an der Rotbuchstrasse mit einem Geschirrspüler ausgestattet!

Ebenso wird eine Mieterhöhung an der Bergstrasse fällig, dies durch hohe Investitionen mit grossem Mehrwertanteil (neue Küche, Böden etc.). Somit sind sämtliche Liegenschaften der SBD für mindestens die nächsten 10 – 15 Jahre saniert, renoviert und absolut ohne weiteren Unterhaltsbedarf. Der Kassier teilt der Generalversammlung mit, dass der Vorstand der SBD eine 10-jährige Mietzinsgarantie abgeben kann. Das heisst, dass bis mindestens im Jahr 2027 keine weiteren Mietzinserhöhungen notwendig sein werden!

Fragen und weitere Erläuterungen werden keine gestellt und gewünscht. Roger Koller übergibt das Wort Herrn Andreas M. Kuhn.

Herr Kuhn erläutert detailliert die Aufgaben einer externen und internen Revision, diese muss den gesetzlichen Vorgaben entsprechen und eingehalten werden. Er lobt die Arbeit des Vorstandes der SBD, bedankt sich bei den Revisoren und im speziellen bei Nadja Amstad für die immer sehr gute Zusammenarbeit! Der Präsident René Leonhard bedankt sich bei Andreas M. Kuhn, bei Roger Koller, Nadja Amstad, sowie bei allen Revisoren für die steht's sehr gut geleistete Arbeit und die detaillierten Ausführungen!

4.2 Bericht und Anträge der Revisionsstelle

Die Jahresrechnung 2016 wurde von der Revisionsstelle im Februar 2017 geprüft. Aufgrund der Revision beantragt die Revisionsstelle der Generalversammlung die Rechnung zu genehmigen und dem Vorstand Décharge zu erteilen. Die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) für das Jahr 2016 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.

6. ANTRÄGE

A) DES VORSTANDES

- Es liegen keine Anträge vor

B) DER MITGLIEDER

- Es liegen keine Anträge vor.

7. VERSCHIEDENES

Es wird immer wieder Müll illegal entsorgt. Insbe-

sondere an der Rotbuchstrasse werden Sperrgut, Karton, Teppiche etc. deponiert! Der Präsident weist auf den Werkstoffkalender 2017 der Stadt Dübendorf hin und bittet die Mieter, Ihren Abfall korrekt zu entsorgen!

Ebenso weist der Präsident die anwesenden Mieter erneut auf dauerhaft offene Küchenfenster hin, bzw. die daraus resultierenden hohen Heizkosten und Feuchtigkeitsschäden. Die Fassaden an der Rotbuchstrasse werden saniert, er bittet dies zu berücksichtigen! Es ist besser, die Wohnung einmal kurz durch zu lüften und anschließend die Fenster wieder zu schließen.

Erneut fordert René Leonhard, dass Mieter nicht ständig auf den Besucherparkplätzen parkieren. Mit den Verbotstafeln hätte die SBD die Möglichkeit auf eine Verzeigung!

Die nächste Generalversammlung findet am Freitag, 13. April 2018 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 71. Generalversammlung um 20.30 Uhr.

Dübendorf, 09. April 2017


Der Präsident, René Leonhard


Der Vizepräsident, Jürg Schweizer


Die Protokollführerin, Yvonne Büeler

GESCHÄTZTE GENOSSENSCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER

Glücklicherweise musste sich der Vorstand – nicht wie 2016 – für einmal nicht mit Mietnomaden auseinandersetzen, die bei Nacht und Nebel ins Ausland «verreisten» und ein regelrechtes Chaos in der Wohnung hinterliessen, oder mit Asylanten, die der zur Verfügung gestellten Wohnung an der Bergstrasse massive Schäden zufügte. Vielmehr waren es kleine Dinge, die den Vorstand und somit natürlich auch mich auf Trab hielten.

PROBLEMLIEGENSCHAFTEN ROTBUCHSTRASSE UND RIEDWEG

Angetan bin ich von jenen Mieterinnen oder Mieter, die unsere Containerplätze als private Müllhalden missbrauchen und allerlei Einrichtungsgegenstände auf besagten Plätzen deponieren. In wenigen Fällen klebt eine gebührenpflichtige Marke an den diversen Möbeln. In den meisten Fällen jedoch werden die Gegenstände ihrem Schicksal überlassen. Getreu dem Motto. «Irgendwann werden die ja schon kostenpflichtig entsorgt». Und hier liegt der Hund begraben! Wird der Müll über längere Zeit nicht entsorgt, wird der Haufen immer grösser. Lasse ich aufräumen, ist das für viele ein Persilschein für weitere illegale Entsorgungen. Die Kosten, die der Genossenschaft dadurch jährlich entstehen, belaufen sich auf gegen 2000 Franken!

Manchmal hängt aber auch ein Zettel, mit perfekt geschriebenem Deutsch «GRATIS» dran. Und tatsächlich finden dann und wann die Artikel einen neuen Besitzer. Geradezu «verlieben» könnte ich mich in dasjenige weibliche Geschlecht, das ihre gebrauchten Binden im Grüncontainer entsorgt. Trotz intensiven Recherchen in den einschlägigen Fachgeschäften, habe ich noch keine Marke gefunden mit dem Hinweis kompostierbar. Ja dann sind da noch die Pappenheimer, die ihren Abfall in einem nicht gebührenpflichtigen Sack zum Container hinstellen und so meinen Blutdruck in leicht erhöhte Werte treiben ...!



WUNDERTÜTE PLATTENSTRASSE



Nach fast einem Jahr Verzögerung konnten wir im Spätsommer 2017 endlich mit den ersehnten Sanierungsarbeiten beginnen. Die Gründe dafür sind mannigfaltig und es ist nicht meine Aufgabe, in irgendwelchen Personen die Schuldigen zu suchen. Tatsache ist jedoch, dass eine Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Stadt Zürich nicht einfach ist. Nur ein Beispiel zur besseren Verständigung: Die gesetzlich vorgeschriebene Grösse eines Zimmers beträgt 10m². Bei einem Zimmer beträgt die Grösse aber NUR 9.8m². Es bedurfte einer speziellen Sitzung und viel Überzeugungskraft seitens unseres Architekten/Bauleiters Marco von Rotz bis die zuständige Person ein Auge zudrückte und das OK gab. Es ist schon erstaunlich, mit was sich die Schweizer Bauszene herumschlagen muss. Und wie gesagt ist das nur ein Beispiel von Vielen.



Wie auch immer, die ersten zwei Wohnungen sind fertig und konnten den vorherigen Mietern übergeben werden. Bis Ende April sind auch die beiden anderen Wohnungen in unserem Prestigeobjekt bezugsbereit.



START AN DER BERGSTRASSE

Nachdem wir aus bekannten Gründen auf ein Neubauprojekt an der Bergstrasse verzichten, können die Sanierungsarbeiten an dieser Liegenschaft beginnen. Rund eine Million Franken investieren wir in diese dringend notwendige «Auffrischung».

Was wird saniert:

- Neue Kunststoff-Fenster in allen Wohnungen
- Neue Fensterläden bei allen Fenstern
- Ersatz Faltrölläden
- Estrichdämmung
- Neuer Anstrich Geländer Konstruktion
- Neue Küche
- Anpassungsarbeiten im Innenbereich
- Teils neue Bodenbeläge mit Trittschall
- Etc.

Startschuss ist der 7. Mai 2018. Die Sanierung dauert knapp zwei Monate, wobei die Wohnungen weiterhin benutzt werden können.

NEUHAUSSTRASSE 7



Unsere neuste Errungenschaft ist die Neuhausstrasse 7 mit sechs Wohnungen. Diese zentral gelegene Liegenschaft konnten wir nur dank dem Bonus, dass wir eine Genossenschaft und somit nicht spekulativ unterwegs sind, käuflich erwerben. Sie passt ausgezeichnet in unser Portfolio. Mit Ausnahme der Wohnung der ehemaligen, verstorbenen Besitzer sind die übrigen Mietobjekte gut in Schuss und bedürfen in den nächsten Jahren keine grösseren Investitionen.

BIS ENDE JAHR

... sind wir mit allen Liegenschaften ajour. Sowohl die Sanierungen Riedweg, Rotbuchstrasse und Bergstrasse sind abgeschlossen und auch die Plattenstrasse präsentiert sich in einem neuen Kleid. In Anbetracht dieser Fakten verspüre ich fast ein wenig Angst, dass es mir in nächster Zeit langweilig werden könnte. Ich denke aber, dass mich die eine oder andere Mieterschaft sicher auf Trab halten wird. Sei es nur mit «kleinen Dingen».

In diesem Sinne und mit einem herzlichen Dankeschön an meine Vorstandskolleginnen und Kollegen sowie an unseren Architekten/Bauleiter Marco von Rotz schliesse ich meinen diesjährigen Jahresbericht.

René Leonhard



RENOVATION PLATTENSTRASSE, ZÜRICH



TEAMGEIST

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, geschätzte Leserinnen und Leser

Aus meiner Sicht ist die Vorstandstätigkeit in den letzten Jahren nicht einfacher geworden. Neue Vorschriften und Gesetze, grössere Erwartungshaltung seitens der Genossenschafterinnen und Genossenschafter, aufwendige Unterhaltsarbeiten und viele andere Dinge verlangen immer mehr Fachwissen der Vorstandsmitglieder. Nur ein optimal zusammengesetzter Vorstand mit kompetenten, teamfähigen und für die Gemeinschaft denkenden Mitglieder kann diese Aufgabe so erfüllen, dass unsere SBD auch in Zukunft eine Gemeinschaft sein wird, in welcher sich die verschiedensten Menschen wohlfühlen können.

An der diesjährigen 72. ordentlichen Generalversammlung läuft die zweijährige Amtszeit des jetzigen Vorstandes ab und es müssen Neuwahlen durchgeführt werden.

Der Vorstand wird sich der Wiederwahl stellen und würde gerne seine Arbeit und die begonnenen Projekte weiterführen.

Die Genossenschaft steht gut organisiert und finanziell gesund da, auch wenn nicht alles reibungslos verlief. Zudem konnten wir uns ein weiteres Jahr darauf verlassen, dass die Mietzinse praktisch ausnahmslos und rechtzeitig überwiesen wurden und uns so die notwendige Liquidität erhalten blieb. Ein leistungsfähiges Team von engagierten und motivierten Koloniewarten draussen an der Front steht für Sie bereit, um Ihnen das Wohnen in unserer Genossenschaft möglichst angenehm zu machen. Diesen Personen möchte ich für die gute Zusammenarbeit, auch in hektischen Zeiten, danken.

Wie unser Präsident, René Leonhard in seinem

Jahresbericht informiert hat, haben wir einiges umgesetzt. Bis Ende 2018 sind wir mit allen Liegenschaften ajour. Sowohl die Sanierungen Riedweg, Rotbuchstrasse, Bergstrasse und Plattenstrasse werden abgeschlossen sein und präsentieren sich danach in einem neuen Kleid.

Dennoch gilt weiterhin, vorausblickend neue Aufgaben rechtzeitig zu erkennen und anzupacken. Das heisst, die Zukunft muss geplant werden. Trotz dem Erreichten können wir uns nicht auf den Lorbeeren ausruhen. Die bestehenden Bauten unserer Genossenschaft müssen weiterhin gepflegt und die gemeinnützigen und sozialen Ziele für neue Bauten oder Erwerb neuer Liegenschaften muss auch in Zukunft angestrebt werden.

Haben Sie Fragen zum Jahresbericht oder zu anderen Themen, dann scheuen Sie sich nicht und fragen uns. Kommen Sie als aktive Genossenschafterin und aktiver Genossenschafter an unsere Generalversammlung. Mit Ihrer Teilnahme und Ihrer Wahl bestimmen Sie die Zukunft unserer Genossenschaft mit.

Zu guter Letzt bleibt mir natürlich der Dank an Sie, unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Ihr Vertrauen in unser Wirken ehrt uns. Es verpflichtet uns aber auch zu seriösem und kalkulierbarem Handeln. Der gesamte Vorstand versichert Ihnen, auch weiterhin das Bestmögliche für eine florierende SBD zu geben und so die Kontinuität sicher zu stellen.

In diesem Sinne wünsche ich uns allen ein erfolgreiches 2018.

Jürg Schweizer

ERFREULICHE FINANZLAGE

Liebe Genossenschafterinnen Liebe Genossenschafter

Ein ereignisreiches und finanzintensives Jahr geht zu Ende. Die im Jahre 2016 und 2017 geplanten Renovationen wurden bis auf die Bergstrasse und Plattenstrasse komplett abgeschlossen.

Die Sanierung der Bergstrasse beginnt im Mai 2018 und dauert knapp zwei Monate.

Ein bisschen komplizierter gestaltete sich der Umbau der Plattenstrasse. Diverse Arbeiten konnten nur verzögert ausgeführt werden, da immer wieder Unvorhergesehenes zum Vorschein kam. Grössere Auflagen seitens des Bauamtes der Stadt Zürich, sowie ein Wechsel der Bauleitung während des Umbaus, haben das ganze Projekt in die Länge gezogen.

Nichtsdestotrotz können sämtliche Wohnungen bis zum April 2018 im neuen Glanz bezogen werden. Somit können wir ab dem Jahr 2018 mit zusätzlichen jährlichen Mieteinnahmen von Fr. 140'000 rechnen.

Des Weiteren konnten wir im letzten Jahr mit dem Neukauf der Liegenschaft Neuhausstrasse 7 in Dübendorf ein weiteres schönes Mehrfamilienhaus in unser Portfolio aufnehmen. Diese Liegenschaft bringt uns jährliche Mieteinnahmen von Fr. 130'000. Der Kauf kam mittels einstimmigem Beschluss anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 13. Juni 2017 zu Stande. Herzlichen Dank.

Folgende Faktoren lassen mich äusserst positiv in die Zukunft blicken:

- alle unsere Liegenschaften sind top renoviert und in den nächsten Jahren werden keine grösseren Reparaturarbeiten nötig sein
- Jährliche Mehr-Mieteinnahmen von Fr. 270'000 (Plattenstrasse und Neuhausstrasse)
- weit in die Zukunft abgesicherte, sehr tiefe Hypothekarzinsen

Folgende Strategie sehe ich für die nähere Zukunft:

- Im Schuss halten unserer Liegenschaften
- Das sehr tiefe Mietzinsniveau beibehalten
- Bei liquiden Überschüssen die Hypothekar-/Bank-Schulden kontinuierlich reduzieren
- Bei guten Gelegenheiten ein weiteres Wachstum anzustreben

Wir dürfen uns alle glücklich schätzen, ein Teil unserer Genossenschaft zu sein, welche weiterhin zum Hauptzweck hat, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und mittels Zukäufen einzelne Objekte der Spekulation zu entziehen.

In Anbetracht der sensationellen Finanzlage ist es für mich eine Freude, auch weiterhin für die Genossenschaft arbeiten zu dürfen.

Roger Koller, Kassier

JAHRESRECHNUNG 2017

mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang

umfassend das Berichtsjahr
vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

und das Vorjahr
vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

BILANZ PER 31. DEZEMBER		2017	2016
	Referenz	CHF	CHF
Flüssige Mittel		2'585'676.75	2'972'210.44
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen		0.00	0.00
Übrige kurzfristige Forderungen		1'495.60	1'809.92
Aktive Rechnungsabgrenzung	7	7'055.93	20'701.60
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		2'594'228.28	2'994'721.96
FINANZANLAGEN	8	0.00	0.00
MOBILIEN		8.00	8.00
IMMOBILIEN	19	36'963'840.46	31'694'348.11
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		36'963'848.46	31'694'356.11
AKTIVEN		39'558'076.74	34'689'078.07
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen		28'962.10	23'984.50
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		0.00	0.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		109'724.15	16'337.90
Passive Rechnungsabgrenzung	9	239'488.61	177'927.11
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		378'174.86	218'249.51
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		31'260'000.00	26'950'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		0.00	0.00
Rückstellungen	10	7'441'775.26	7'068'496.86
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		38'701'775.26	34'018'496.86
TOTAL FREMDKAPITAL		39'079'950.12	34'236'746.37
Genossenschafts-Kapital		524'500.00	499'000.00
Übrige gesetzliche Kapitalreserven		0.00	0.00
Gesetzliche Gewinnreserve		0.00	0.00
Freiwillige Gewinnreserven	11	-46'373.38	-46'668.30
TOTAL EIGENKAPITAL		478'126.62	452'331.70
PASSIVEN		39'558'076.74	34'689'078.07


Der Präsident der Verwaltung


Der Kassier der Verwaltung

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

		2017	2016
	Referenz	CHF	CHF
Nettoerlös aus Vermietung	12	2'562'166.10	2'478'825.15
Übrige Erträge	13	64'930.00	61'785.00
GESAMTEINNAHMEN		2'627'096.10	2'540'610.15
Unterhalt, Energie, Gebühren und Abgaben		-885'435.10	-655'224.52
Personalaufwand	2.2.	-298'000.80	-239'269.00
Übriger betrieblicher Aufwand	14	-94'133.33	-83'685.43
Abschreibungen	18/19	-706'280.10	-461'234.53
BETRIEBSERFOLG		643'246.77	1'101'196.67
Finanzertrag		157.35	941.90
Finanzaufwand		-653'909.05	-1'061'055.87
ORDENTLICHES UNTERNEHMENSERGEBNIS		-10'504.93	41'082.70
Betriebsfremder Aufwand & Ertrag	15	165.45	131.70
Ausserordentliche & periodenfremde Erlöse	16	12'000.00	-1'800.00
UNTERNEHMENSERGEBNIS VOR STEUERN		1'660.52	39'414.40
Steuern		-1'365.60	-224.70
JAHRESGEWINN / JAHRESVERLUST (-)		294.92	39'189.70

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

	Referenz	2017	2016
		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-Entsündigung		247'814.03	196'910.05
Pauschalspesen		0.00	0.00
2.2. ANZAHL MITARBEITENDE			
Hauswartung		7	7
Revisoren und EDV-Berater		4	4
Vorstand		5	5
TOTAL		16	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 Rechnungsgesetzes 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

2017

2016

Referenz	CHF	CHF
7. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		
Noch nicht einbez. Anteilscheinkapital per 31.12.2017	4'000.00	0.00
Baugenossenschaft Dübendorf Vorauszahlung Miete Jan. 18 Kurvenstr.	1'780.00	0.00
Postfinance Kreditkarten Bonus Juli-Dez. 17	8.93	0.00
A. Stefanovits Miete Dez. 17 Parkplatz (noch nicht verr.)	20.00	0.00
Itris Informatik AG Service Jahr 2018	343.10	0.00
Itris Informatik AG Service Jahr 2019	343.05	0.00
Itris Informatik AG Jahreslizenz Security 2018	280.45	0.00
Itris Informatik AG Jahreslizenz Security 2019	280.40	0.00
Itris Maintenance Wartungsrechnung 1. Quartal Folgejahr	0.00	204.10
Zürich Vers. Leistung für Wasserschaden	0.00	12'597.50
Kant. Zürich Förderbeitrag Fassadensanierung	0.00	7'100.00
Steuern 2016	0.00	800.00
BILANZ	7'055.93	20'701.60
8. FINANZANLAGEN		
Beteiligung an anderen Genossenschaften	keine	keine
BILANZ	0.00	0.00

9. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Rückstellung für Genossenschaftsanlässe	13'067.96	15'567.96
Vorauszahlung Mieter Januar	191'787.00	138'550.00
Noch nicht erhaltene Rechnungen Techem Service	3'651.25	3'586.45
Hypothek, aufgelaufener Zins, 11.7.-31.12.	0.00	0.00
Hypothek, aufgelaufener Zins, 30.9.-31.12.	1'963.35	1'942.20
Noch nicht erhaltene Rechnungen Swisscom	284.60	315.05
Offene Arbeiten Langbauer AG Rep. Gegensprechanlage	0.00	0.00
Offene Arbeiten Langbauer AG Rep. Glaskeramik und TV-Inst.	0.00	3'349.50
Offene Arbeiten Rohner Gartenbau AG Hecke ersetzt	0.00	0.00
Offene Arbeiten Pro ressource Abrechnung Hypotek 1.12.-28.12.15	0.00	0.00
Offene Arbeiten E. Gut GmbH Schreinerei Hängemöbel im Sitzungszimmer	0.00	0.00
Offene Arbeiten E. Gut GmbH Schreinerei div. Schreinerarbeiten	0.00	5'826.60
Offene Arbeiten MOR Informatik AG Projekt Umstellung ESR auf A4	0.00	0.00
Offene Arbeiten Boccicchio Storenbau AG, Rep. Lamellen	0.00	527.10
Offene Arbeiten Maler Gossweiler, Treppenhausanstrich	12'033.90	5'133.25
Offene Arbeiten pepa bau GmbH / Gipserarbeiten Plattenstrasse	4'899.85	0.00

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

2017

2016

Referenz	CHF	CHF
A.+N. Petriella Voreinzahlung Anteilsschein	0.00	0.00
SVA, AHV Schlussrechnung	5'216.90	2'284.00
Zürich Versicherungen, UVG	1'129.80	845.00
Novisa Revision	5'454.00	0.00
BILANZ	239'488.61	177'927.11
10. RÜCKSTELLUNGEN		
Amortisationsfonds, 2% vom Restwert ohne Landwert	4'046'758.86	3'643'139.36
Erneuerungsfonds, 1% vom GVZ-Wert	988'018.40	1'572'414.50
Heimfall-Fonds	1'726'998.00	1'632'943.00
Rückstellung Erbschaftssteuer	680'000.00	220'000.00
BILANZ	7'441'775.26	7'068'496.86
11. FREIE GEWINNRESERVE		
Gewinnreserve nach Umbuchung Vorjahresergebnis	-46'668.30	-85'858.00
Jahresergebnis	294.92	39'189.70
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
BILANZ	-46'373.38	-46'668.30
12. MIETEINNAHMEN		
Vermietung Wohnungen	2'365'027.50	2'282'575.85
Vermietung Garagen	159'580.00	160'687.50
Vermietung Parkplätze	17'780.00	17'180.00
Vermietung Bastel- & Fitnessräume	19'630.00	19'630.00
Debitorenverluste	168.60	-1'248.20
ERFOLGSRECHNUNG	2'562'186.10	2'478'825.15
13. ÜBRIGE ERTRÄGE		
Eintrittsgebühren	1'650.00	1'200.00
Ausbuchung Heizkostenakonti	0.00	0.00
Kehrtour / Nebenkostenpauschalen	54'970.00	52'785.00
Heiz- & Nebenkostenpauschalen	7'200.00	7'200.00
Tiefkühlstrom	630.00	600.00
Antennengebühr pauschal	320.00	0.00
Waschküchenstrom pauschal	160.00	0.00
Diverses	0.00	0.00
ERFOLGSRECHNUNG	64'930.00	61'785.00

29.1. ANHANG: IMMOBILIEN-SPIEGEL SBD 2017

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	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%	-2.23%	-1.67%	0.00%	-0.68%	0.00%	0.00%	
Saldo Heimfallfonds	0	0	0	-702'206	-627'934	0	-396'858	0	0	-1'726'998
in % BW Gebäude	0.00%	0.00%	0.00%	-33.94%	-28.86%	0.00%	-23.14%	0.00%	0.00%	
in % des GVZ-Wertes	0.00%	0.00%	0.00%	-8.69%	-9.92%	0.00%	-19.59%	0.00%	0.00%	-3.65%
Buchwert Gebäude nach Abschr. Und Heimfall- fonds	2'745'951	407'103	8'027'919	2'022'714	2'139'546	6'494'630	1'703'142	1'105'579		24'646'584
Zuweisungen Erneue- rungsfonds	-39'375	0	-40'404	-40'390	-31'650	-44'280	-10'130	0	0	-206'229
in % des GVZ-Wertes	-0.50%	0.00%	-0.50%	-0.50%	-0.50%	-0.50%	-0.50%	0.00%	0.00%	-0.44%
Entnahmen Erneuerungs- fonds	0	0	213'999	439'054	0	0	137'571	0	0	790'625
in % des GVZ-Wertes	0.00%	0.00%	2.65%	5.44%	0.00%	0.00%	6.79%	0.00%	0.00%	1.67%
Saldo Erneuerungsfonds	-193'688	-264'395	-186'417	-53'764	-47'474	-66'421	-175'860	0		-988'018
in % des GVZ-Wertes	-2.46%	-10.84%	-2.31%	-0.67%	-0.75%	-0.75%	-8.68%	0.00%	0.00%	-2.09%
Gebäude-versicherungs- 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	1'763'000	47'356'200
Aufwertungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anteilsscheine	72'000	3'500	151'000	82'500	79'500	89'500	21'000	0	25'500	524'500
Nominalschuld Hypo- theken	3'000'000	800'000	6'400'000	3'000'000	3'250'000	8'000'000	1'300'000	2'000'000	3'510'000	31'260'000
Hypothekar-Zinsen	-47'750	-5'742	-171'903	-107'587	-113'228	-106'613	-40'182	-26'200	-34'702	-653'909

19.1. ANHANG: IMMOBILIEN-SPIEGEL SBD 2017

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	Neuhausstr. 7	Total
Mieteinnahmen Wohn- nungen	324'600	109'620	621'000	338'188	323'460	450'960	111'540	38'400	47'260	2'365'028
Mieteinnahmen Garagen	0	0	42'680	57'480	0	57'080	0	0	2'360	159'600
Mieteinnahmen Park- plätze	3'840	3'000	0	5'160	5'760	0	0	0	0	17'760
Mieteinnahmen Diverse Räume	90	0	3'600	4'590	5'470	3'360	3'120	0	30	20'260
Diverse andere Einnah- men	0	0	0	0	0	0	0	0	480	480
Kehrtour	0	4'320	11'520	10'800	8'640	11'880	5'760	0	2'050	54'970
Unterhalt	-37'168	-6'657	-74'097	-181'371	-29'643	-22'255	-45'257	0	-265'857	-662'305
Umgebung	-9'547	-380	0	-16'001	-14'993	-1'594	-4'895	0	0	-47'411
Wasser	-5'673	-2'628	-5'039	-7'103	-4'670	-4'941	-1'442	-273	0	-31'767
Entsorgung	-5'431	-3'338	-6'437	-7'031	-6'559	-7'027	-2'220	-287		-38'330
Entschädigung Hauswarte	0	-9'600	-19'220	-15'945	-11'750	-20'970	-5'315	0	-4'248	-87'048
Gebäude-versicherung	-5'526	-1'883	-4'264	-6'218	-4'733	-4'293	-1'692	-1'164	-568	-30'341
Sachversicherungen	-1'167	-464	-2'634	-1'414	-1'354	-1'642	-472	-559	-483	-10'189
Vorausbezahlte Mieten	-28'395	-1'840	-43'825	-30'235	-27'430	-42'275	-8'320	0	-9'467	-191'787
Heizkosten Akonti	-9'720	-16'200	0	-39'600	-36'180	-37'340	-9'840	0	-5'378	-154'258

19.2. ANHANG: IMMOBILIEN-SPIEGEL SBD 2017

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 - 10 Jahre dauern wird, hat der Vorstand entschieden, die Liegenschaft im Jahre 2018 zu sanieren und auf einen Neubau zu verzichten. Somit wird 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 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 31.12.2017: Fr. 1'726'998 /
Restheimfallfonds zu bilden: 2'069'220 für 23 Jahre



Der Präsident der Verwaltung



Der Kassier der Verwaltung

BERICHT DER INTERNEN KONTROLLSTELLE

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

In Ausübung des uns übertragenen Mandats haben wir die auf 31. Dezember 2017 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 2017 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 2017 zu genehmigen.
2. Den verantwortlichen Genossenschaftsorganen Decharge zu erteilen.

Dübendorf, im Februar 2018

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 2017** 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, 14. Februar 2018

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

PROTOKOLLFÜHRERIN / SEKRETÄRIN

Yvonne Büeler-Baumgartner,
Hermikonstrasse 31, 8600 Dübendorf

ADMINISTRATION / BUCHHALTUNG

Nadja Amstad, Aeschstrasse 153,
8123 Ebmatingen

KOLONIEWARTE DÜBENDORF

- A** In der Grütze 1 bis 18 und
Grützenstrasse 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. 079 366 02 83



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

Am Stück gebratenes Kalbsnierstück – Rosmarinjus
Kartoffelgratin und buntes Marktgemüse

Weisses und dunkles Schokoladenmousse

Vegi:
Gemüserisotto mit Mascarpone
glasierte Cherrytomaten und Parmesankracker

APÉRO

7.5 dl Rosé «Pinot Noir» (NEU im Tonkrug)
Liter Mineral mit und ohne Kohlensäure
Orangensaft
Chips & Nüssli

