

GENOSSENSCHAFT ZUM KORN

**Birmensdorferstrasse 67
8004 Zürich**



**95. Geschäftsbericht
für das Jahr 2013**

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

am Dienstag, 6. Mai 2014, 18.30 Uhr
Im Restaurant Falcone, Schmiede Wiedikon, 8003 Zürich
(Tram Nr. 9 oder 14, Haltestelle Schmiede Wiedikon)

Traktanden

1. Protokoll der Generalversammlung vom 21. Mai 2013
2. Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2013
3. Gewinnverwendung
4. Décharge an die Verwaltung
5. Wahlen
 - 5.1. Wahl eines zusätzlichen Vorstandsmitgliedes
 - 5.2. Wahl des Präsidenten
 - 5.3. Wahl des übrigen Vorstandes
 - 5.4. Wahl der Kontrollstelle
6. Vorlagen und Anträge der Verwaltung und der Kontrollstelle
7. Anträge der Mitglieder (Art. 23 der Statuten)
8. Verschiedenes

Wahlvorschlag des Vorstandes



Die Genossenschaft zum Korn verfolgt die Strategie, den Vorstand zu verjüngen und damit die sich abzeichnenden Ablösungen vorzubereiten. Sie schlägt Ihnen deshalb **Bruna Campanello**, Jg. 1975, wohnhaft in der Baugenossenschaft Wiedikon und Mitglied der Sektorleitung Gewerbe der Gewerkschaft Unia, als neues Mitglied des Vorstandes vor.

Im Anschluss an die Generalversammlung offeriert die Genossenschaft zum Korn ein Nachtessen für alle angemeldeten Anwesenden.

Zürich, 11. April 2014

Die Verwaltung

Bild Titelseite: Liegenschaft Neuackerstrasse 55, 8125 Zollikerberg

GENOSSENSCHAFT ZUM KORN

95. Geschäftsbericht für das Jahr 2013

Für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr der Genossenschaft zum Korn erstatten wir der Generalversammlung Bericht über den Geschäftsgang und die Jahresrechnung.

Am 21. Mai 2013 fand die ordentliche Generalversammlung im Restaurant Falcone, Zürich, mit Apéro und anschliessendem Nachtessen statt. Die Jahresrechnung und der Bericht wurden von der Versammlung einstimmig genehmigt und der Verwaltung für das Geschäftsjahr 2012 Décharge erteilt.

Präsident, Vorstand und Kontrollstelle wurden im Jahre 2012 für die Dauer von zwei Jahren gewählt. Somit werden die nächsten Erneuerungswahlen im Jahre 2014 stattfinden.

Entwicklung des Mitgliederbestandes:

Jahr	2010	2011	2012	2013
Mitglieder	81	80	48	46

Der Liegenschaftenbestand hat sich auch im Jahre 2013 nicht verändert. In den neu sanierten Liegenschaften hat der Mietertrag durch die Überwälzung der Sanierungskosten zugenommen. Die Mietzinse der Genossenschaft sind auch nach den durchgeführten Sanierungen weiterhin im unteren bis mittleren Preissegment. Sie entsprechen den statutarischen Vorgaben. Die Zahlungsmoral unserer Mieterinnen und Mieter ist auch in diesem Jahr wieder vorbildlich. Mietzinsausfälle mussten bei Geschäftsräumen hingenommen werden. Durch die Räumung dieser Gewerbeflächen sind auch Leerstände entstanden. Der Leerstand von Wohnungen ist auf einzelne Mietobjekte zurückzuführen, welche nach Mieterwechseln umfangreich renoviert werden mussten.

Der gute Zustand unserer Mietobjekte wird gepflegt und laufend optimiert. Dies ergibt für die Mieterschaft einen guten Wohnkomfort und für uns als Eigentümerschaft eine bleibende Werterhaltung. Auch Energiesparmassnahmen wurden im diesem Jahr durchgeführt und werden auch in den kommenden Jahren in den Unterhalt eingeplant.

Liegenschaft Birmensdorferstrasse 65, Zürich

Die Frontfassade dieses fünfstöckigen Gebäudes wurde nach grösseren Verunreinigungen, welche durch Demonstranten verursacht wurden, vollständig überholt. Gleichzeitig haben die Böden und Geländer der Balkone einen neuen Farbanstrich erhalten. Die Dachwasserabläufe sind gleichzeitig wieder in Stand gesetzt worden.

Liegenschaft Dachslernstrasse 145-171, Zürich

Die geplanten Kanalisationsarbeiten mussten verschoben werden, weil verschiedene Städtische Werke anderweitig Leitungen verlegt haben. Somit sind diese Reparaturarbeiten an der Kanalisation im nächsten Jahre durchzuführen.

Liegenschaft Dennlerstrasse 26/28, Zürich

Bedingt durch einen Neubau auf der Nachbarparzelle sind an unserem Gebäude Riss- und Zustandsaufnahmen gemacht worden, sodass evtl. auftretende Schäden rechtmässig abgewickelt werden können.

Liegenschaft Hofwiesenstrasse 96, Zürich

Die Energiesparmassnahmen an Kellerdecke und Estrichboden wurden fertig durchgeführt, sodass künftig mit Energieeinsparungen im grösseren Umfang gerechnet werden kann.

Liegenschaft In der Härti 5/7, Winterthur

Alle vier Fassaden dieses 24-Familienhauses wurden saniert und farblich angepasst. Auch Balkonböden und Balkonbrüstungen wurden in die Sanierung einbezogen.

Liegenschaft Körnerstrasse 12, Zürich

Sämtliche Wohnungen und Gewerberäume wurden in den Bereichen Küche, Bad, WC und Korridor saniert. In der Ballettschule sind die Sanierungen dem Verwendungszweck entsprechend ausgeführt worden. Die Mietzinsanpassungen konnten im mitgeteilten Rahmen durchgeführt werden. Im Dachgeschoss ist die gemeinsame Brandmauer und das Abschlussdach mit der Nachbarliegenschaft repariert worden. Im Kellergeschoss sind schadhafte Stellen an der Grundmauer saniert worden. Auch wurden Kellerdecke und Estrichboden sind mit den Energiesparplatten belegt.

Liegenschaft Neuackerstrasse 55, Zollikerberg

Die Wohnungen wurden ebenfalls in den Bereichen Küche, Bad, WC und Korridor umfassend saniert. Die Mietzinsanpassungen wurden vorgängig in einer begrenzten Höhe mitgeteilt und konnten auch so durchgeführt werden. Auch hier wurden Kellerdecke, Estrichboden und teilweise Abstellräume in den Dachwohnungen mit Energiesparplatten belegt. Die Sonnenstoren sind ausgewechselt worden. Nun werden noch die Fenster-Aussenflächen und die Klappläden saniert. Dies war die letzte Liegenschaft im Bestand der Genossenschaft, welche noch in den Bereichen Küche, Bad, WC und Korridor saniert werden musste. In den kommenden Jahren werden diese umfangreichen Sanierungsaufwendungen rückläufig. In einigen Jahren können dann die zuerst sanierten Gebäude wieder auf Sanierungsaufwand geprüft werden.

Liegenschaft Rorschacherstrasse 41-45, St. Gallen

Als vorläufig letzte grössere Arbeiten wurden die Balkonböden auf Festigkeit geprüft und die notwendigen Massnahmen durchgeführt. Die drei Treppenhäuser wurden frisch gestrichen. Diese Arbeiten waren der Schluss einer mehrjährigen Sanierung in allen Bereichen des Gebäudes.

Liegenschaft Zürcherstrasse 160, Neuenhof

Nachdem die Gewerbefläche im Erdgeschoss schon länger frei war und eine Weitervermietung vorerst erfolglos verlief, prüfte man den Bau einer Behinderten gerechten Wohnung. Eine Auflage beim Bau des Gebäudes verlangt aber, dass diese Fläche als Gewerbefläche zu nutzen ist. Die Abklärungen zur Umnutzung und weiteren Verwendung laufen.

Liegenschaft Waldstätterstrasse 29, Luzern

Bedingt durch einen Mieterwechsel in der grossen Dachwohnung sind grössere Sanierungsarbeiten angefallen. Die Weitervermietung erfolgte ohne Probleme.

In allen Liegenschaften wurde ständig darauf geachtet, dass notwendige Arbeiten durchgeführt werden. Die bereits in einigen Liegenschaften gemachten Energiesparmassnahmen werden laufend in anderen Liegenschaften durchgeführt und sind entsprechend budgetiert. Dieser Beitrag zur Reduktion des Energieverbrauches bringt den Mietern wohntechnische und finanzielle Vorteile und uns als Eigentümerin eine weiterhin gute Werterhaltung. Künftig wird auch die Frage des Energieeinsatzes für Heizung und Warmwasser ein grosses Thema sein.

Investitionen (Umbauten/Renovationen/Sanierungen) 2014:

Im Jahre 2014 werden an der Liegenschaft Birmensdorferstrasse 67, Zürich, die vielen Glaselemente und die Ladentüren im Erdgeschoss ausgewechselt und gleichzeitig mit den nötigen Energiesparmassnahmen versehen. An der Dachslernstrasse sind die bereits verschobenen Kanalisationsarbeiten durchzuführen. An den beiden Liegenschaften Furttalstrasse 44 und 46 sind die Fassaden auszubessern. Die Parkplätze und Zugangswege werden ebenfalls saniert, sofern die Bauarbeiten auf dem Grundstück entlang der Strasse beendet sind. An der Rietholzstrasse 52/54, Zollikerberg, sind die Fenster aussen, die Balkone und die Dachabschlüsse zu sanieren. In der Waldstätterstrasse 29, Luzern, wird die alte Oelheizung durch eine Gasheizung ersetzt, sofern seitens der Stadt die notwendigen Anschlüsse bereitgestellt werden. Weiter wird in verschiedenen Liegenschaften mit den Energiesparplatten weiter gemacht, sodass Keller- und Dachabschluss den Energieverbrauch bremsen. Verschiedene kleinere Arbeiten, welche bereits im letzten Jahr vorgesehen waren, werden in diesem Jahr ausgeführt. Verschiebungen ergeben sich, wenn zum Beispiel auf Nachbargrundstücken umfassende Arbeiten stattfinden, oder seitens der öffentlichen Werke Arbeiten durchgeführt werden, welche unsere Arbeiten tangieren. Andererseits werden auch ausserordentliche Arbeiten vorgezogen, wenn es die Umstände ergeben. In solchen Fällen wird der Vorstand in Zusammenarbeit mit der Baukommission die entsprechenden Beschlüsse fassen. Ausgaben für Mieterwechsel, Sicherheits- und allgemeine Unterhaltsarbeiten sind ebenfalls laufend vorgesehen.

Der Präsident:

Peter Baumann

Die Geschäftsführer:

Arthur Krieg – bis 30.09.2013

Erich H. Rimml – ab 01.10.2013

JAHRESRECHNUNG 2013

Per 01.10.2013 wurde die Liegenschaftenverwaltung der Genossenschaft zum Korn durch die Zivag Verwaltungen AG übernommen. In diesem Zusammenhang wurden alle Daten inkl. Buchhaltung in die EDV-Software der Zivag implementiert. Dies erforderte teilweise eine neue Strukturierung der Bilanz und Erfolgsrechnung.

Die neue Gliederung bedeutet jedoch keine substantielle Änderung der Jahresrechnung. Wo möglich wurden die Vorjahres-Vergleichszahlen 1:1 übernommen. Andernfalls sind sie nach dem Ausweis von Erfolgsrechnung und Bilanz erklärt.

Erfolgsrechnung

Aufwand

in CHF	2013	2012
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	251'524.50	320'153.44
Zinsen Depositenkasse	33'258.80	33'571.95
	284'783.30	353'725.39
Unterhalt / Reparatur / Ersatz	1'506'663.55	1'358'910.50
Nebenkosten z.L. Eigentümer		
Abgaben und Gebühren	93'349.85	323'094.50
Heiz- und Nebenkosten Leerstände	4'077.50	11'062.25
	97'427.35	334'156.75
Versicherungen und Abgaben		
Versicherungen	40'242.40	56'364.95
	40'242.40	56'364.95
Übriger Betriebsaufwand		
Diverser Betriebsaufwand	29'812.60	0.00
	29'812.60	0.00
Verwaltungshonorar		
Verwaltungsentschädigung	422'236.37	387'664.55
Entschädigung Vorstand	12'650.00	13'450.00
Entschädigung Kontrollstelle	24'721.20	25'347.60
	459'607.57	426'462.15
Abschreibungen		
Einlage in Erneuerungsfonds	495'400.00	495'000.00
Einlage in Amortisationskonto	193'406.25	193'125.00
Abschreibungen	0.00	0.00
	688'806.25	688'125.00
Gewinn- und Kapitalsteuern		
Steuern	14'172.55	13'238.20
	14'172.55	13'238.20
Jahresgewinn	46'798.40	45'345.46
Total Aufwand	3'168'313.97	3'276'328.40

Erfolgsrechnung

Ertrag

in CHF	2013	2012
Mieterträge		
Netto-Mietzins-Einnahmen	3'096'054.30	3'217'909.60
Finanzerfolg		
Kapitalzins Ertrag	25'011.60	39'277.90
nicht realisierte Kursgewinne	16'250.02	0.00
	41'261.62	39'277.90
Übriger Betriebsertrag		
Diverser Betriebsertrag	12'558.50	19'140.90
	12'558.50	19'140.90
Ausserordentlicher Ertrag		
Ausserordentlicher Ertrag	18'439.55	0.00
	18'439.55	0.00
Total Ertrag	3'168'313.97	3'276'328.40

Bilanz

Aktiven

in CHF	2013		2012	
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel				
Kassa	4'447.80		5'182.20	
Postcheckkonto	163'399.88		436'007.14	
Banken	533'364.57	701'212.25	86'984.07	528'173.41
Forderungen				
Diverse Debitoren		81'915.96		18'787.63
Heiz- und Betriebskosten		187'237.50		
Aktive Rechnungsabgrenzungen				
Aktive Rechnungsabgrenzungen		101'320.40		379'874.52
Total Umlaufvermögen		1'071'686.11		926'835.56
Anlagevermögen				
Finanzanlagen				
Wertschriften und Beteiligungen		734'131.65		721'405.00
Immobilien				
Immobilien	30'758'000.00		30'010'000.00	
Wertberichtigungen				
/./ Wertberichtigung Immobilien (Amortisationskonto)	-7'402'600.00	23'355'400.00	-7'209'193.75	22'800'806.25
Mobile Sachanlagen				
Einrichtung/Mobiliar		1.00		1.00
Total Anlagevermögen		24'089'532.65		23'522'212.25
Total Aktiven		25'161'218.76		24'449'047.81

Bilanz

Passiven

in CHF	2013		2012	
Fremdkapital				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Kreditoren	145'293.09		44'210.54	
Depositenkasse	1'750'093.00	1'895'386.09	1'764'198.95	1'808'409.49
Hypotheken und Darlehen				
Hypotheken		18'000'000.00		18'200'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen				
Mieter-Sammelkonto	168'837.60		0.00	
Transitorische Passiven	110'880.50	279'718.10	396'997.15	396'997.15
Rückstellungen		505'210.00		55'210.00
Fonds				
Erneuerungsfonds		3'372'400.00		2'877'000.00
Total Fremdkapital		24'052'714.19		23'337'616.64
Eigenkapital				
Anteilscheinkapital		469'500.00		494'500.00
Gesetzliche Reserven		320'000.00		310'000.00
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	272'206.17		261'585.71	
Jahresgewinn	46'798.40	319'004.57	45'345.46	306'931.17
Total Eigenkapital		1'108'504.57		1'111'431.17
Total Passiven		25'161'218.76		24'449'047.81

Verwendung Bilanzgewinn

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Vorstand und Verwaltung schlagen vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

in CHF	2013	2012
Gewinnvortrag 1.1.	272'206.17	261'585.71
Jahresgewinn	46'798.40	45'345.46
Bilanzgewinn 31.12.	319'004.57	306'931.17
Verzinsung Anteilscheinkapital	23'475.00	24'725.00
Einlage in gesetzliche Reserven	10'000.00	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	285'529.57	272'206.17

Hypotheken

VERÄNDERUNG DER HYPOTHEKEN 2013

Total Schuldbriefe	verpfändet		frei
CHF 19'546'500	CHF 19'500'000		CHF 46'500
Hypotheken per 01.01.2013	Amortisationen	Aufstockung	Hypotheken per 31.12.2013
CHF 18'200'000	CHF 200'000	-	CHF 18'000'000

Details zur Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung wird neu nach Aufwand und Ertrag gegliedert.

Aufwand

Finanzaufwand

Die Zinssituation auf den Finanzmärkten hat sich im Berichtsjahr nicht verändert. Dank Amortisation und nochmals günstigeren Zinskonditionen konnte der Aufwand für die *Hypothekarzinsen* gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 69'000.00 gesenkt werden.

Unterhalt / Reparaturen / Ersatz

Dieses Konto hat sich um CHF 150'000.00 erhöht. Die Aufwendungen konnten im Rahmen des Budgets gehalten werden. Die getätigten Investitionen liegen im langfristigen Interesse der Genossenschaft zum Korn.

Nebenkosten z. L. Eigentümer

Neue Verbuchungsart: Die mit dem Mietzins erhobenen Nebenkosten wurden diesem Konto gutgeschrieben. Diese Position hat gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 240'000.00 abgenommen.

Übriger Betriebsaufwand

Eine a.o. Einlage in die Pensionskasse, welche durch einen Primatwechsel fällig wurde, führte zu einem Aufwand von rund CHF 30'000.00.

Verwaltungshonorar

Das *Verwaltungshonorar* liegt um rund CHF 33'000.00 über dem Vorjahr. Hierbei sind auch einmalige Uebernahmekosten durch die neue Verwaltung eingerechnet.

Abschreibungen

In den *Erneuerungsfonds* der Liegenschaften im Kanton Zürich wurden die reglementarischen 1% der Gebäudeversicherungssumme - CHF 495'400.00 (Vorjahr CHF 495'000.00) - zugewiesen und im *Amortisationskonto* konnte eine Einlage von CHF 193'406.25 (Vorjahr CHF 193'125.00) realisiert werden.

Gewinn- und Kapitalsteuern

Die *Steuern* liegen im Rahmen von Budget und Vorjahr.

Details zur Erfolgsrechnung

Ertrag

Mieterträge

Neue Verbuchungsart: Ausweis Nettomietzinseinnahmen anstelle von Bruttomietzinsen; Wechsel von vereinnahmten zu vereinbarten Mietzinsen. Die Nebenkosten werden dem Konto *Nebenkosten z.L. Eigentümer* gutgeschrieben. Dadurch haben die *Mieterträge* um rund CHF 120'000.00 abgenommen.

Übriger Betriebsertrag

Auf diesem Konto sind die Verwaltungskosten für die Heizabrechnung gutgeschrieben.

Ausserordentlicher Ertrag

Im Konto *Ausserordentlicher Ertrag* sind Abschlagszahlungen aus früheren Debitorenverlusten und die Verrechnungssteuer-Erstattung auf Wertschriften verbucht.

Details zur Bilanz

Aktiven

Flüssige Mittel

Die Situation auf dem Finanzsektor führte dazu, dass die Genossenschaft zum Korn darauf verzichtete, die flüssigen Mittel in Festgelder anzulegen. Sie wurden hauptsächlich dazu verwendet, den a.o. Unterhalt und die anstehenden Sanierungen zu finanzieren und Hypotheken zurückzuzahlen.

Forderungen

Neue Verbuchungsart: Hier sind u.a. die Forderungen aus früheren Heizabrechnungen abgebildet.

Heiz- und Betriebskosten

Neue Verbuchungsart: die Heizaufwendungen des zweiten Halbjahres 2013, welche in der Heizabrechnung 2013/14 verrechnet werden (Abrechnung per 30.06.) sind unter dieser Position aufgeführt.

Aktive Rechnungsabgrenzungen

Die *aktiven Rechnungsabgrenzungen* belaufen sich auf CHF 101'320.40 Es handelt sich um 2013 bezahlte Rechnungen, welche das Jahr 2014 betreffen.

Anlagevermögen

Die Veränderung des Anlagevermögens ist u.a. auf die neue Buchführung zurückzuführen. Die *Wertberichtigungen* werden neu direkt den Immobilien belastet.

Finanzanlagen

Neue Verbuchungsart: Im Konto *Beteiligungen* wird der Eigentümeranteil an der Stichstrasse Dachslernstrasse ausgewiesen.

Immobilien

Neue Verbuchungsart: Wie vorerwähnt werden die *Wertberichtigungen* neu direkt den Immobilien belastet. Die Abrechnungen der Sanierungen Körnerstrasse und Neuackerstrasse sind bereits in die Jahresrechnung eingeflossen. Dadurch hat sich der Wert der *Immobilien* um CHF 748'000.00 erhöht.

Details zur Bilanz

Dank der momentanen Zinssituation und einer damit einhergehenden erfolgreichen Anlagestrategie belaufen sich die *Amortisationen* auf CHF 7'402'600.00 (Vorjahr CHF 7'209'193.75).

Bereinigt um die Wertberichtigungen hat die Bilanzsumme um CHF 6,5 Mio. auf CHF 25'161'218.76 abgenommen.

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital

Die *Kreditoren* haben im Berichtsjahr um rund CHF 100'000.00 zugenommen. Es handelt sich vor allem um Rechnungen, welche erst 2014 fällig wurden, aber noch das Berichtsjahr betreffen und deshalb entsprechend verbucht wurden.

Der *Kreditor Kontokorrent* – die Depositenkasse – hat durch Rückzüge um rund CHF 15'000.00 abgenommen.

Hypotheken und Darlehen

Dank Amortisationen haben die *Hypotheken*, wie schon erwähnt, um CHF 200'000.00 abgenommen.

Passive Rechnungsabgrenzungen

Bei diesem Konto handelt es sich um das *Mieter-Sammelkonto* (vorausbezahlte Mietzinsen und Mieter-Debitoren) und die *Transitorischen Passiven* – erwartete oder 2014 erhaltene Rechnungen, welche das Jahr 2013 betreffen.

Rückstellungen

Für Sanierungen in verschiedenen Siedlungen wurden CHF 450'000.00 zurückgestellt. Damit belaufen sich die *Rückstellungen* neu auf CHF 505'210.00.

Fonds

Durch die in der Erfolgsrechnung ausgewiesenen Einlagen erreicht der *Erneuerungsfonds* der Liegenschaften im Kanton Zürich einen Saldo von CHF 3'372'400.00.

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der

Genossenschaft zum Korn, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft zum Korn für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Burgdorf, 26. März 2014

BDO AG

Daniel Ackermann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Remo Badertscher

Zugelassener Revisor

	31.12.2013 CHF	Vorjahr CHF
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Immobilien	30'758'000.00	30'010'000.00
Wertschriften/Bankguthaben bei der Zürcher Kantonalbank	0.00	552'653.20
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Immobilien	64'164'500.00	64'164'500.00

Risikobeurteilung

Der Vorstand hat periodisch eine ausreichende Risikobeurteilung vorzunehmen und allfällige sich daraus ergebende Massnahmen einzuleiten, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Falschaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist.

Im Rahmen seiner Pflicht zur Oberleitung der Genossenschaft hat der Vorstand den Geschäftsführer der Genossenschaft zum Korn mit dem Risikomanagement sowie dessen Dokumentation beauftragt. Ausgehend von diesen Unterlagen und Informationen wird mindestens einmal jährlich eine detaillierte Risikobeurteilung durch den Vorstand der Genossenschaft durchgeführt.

Die Dokumentation der Risiken wurde während des Jahres 2013 durch den Geschäftsführer aktualisiert und im März 2014 durch den Vorstand beurteilt und formell genehmigt.

Details Siedlungen

LIEGENSCHAFTENBESITZ PER 31. DEZEMBER 2013

	Anzahl verm. Objekte	Grund- fläche m2	Assek.- Wert 31.12.13	Bestand am 31.12.13
Zürich/Zollikerberg/Winterthur				
Ämtlerstrasse 92	12	303	2'729'900	440'000
Birmensdorferstr. 65	18	287	3'547'600	1'900'000
Birmensdorferstr. 67	19	413	7'365'200	950'000
Dachslernstr. 145-171	25	5161	6'960'000	1'760'000
Dennlerstr. 26	6	581	1'216'000	380'000
Dennlerstr. 28	7	585	1'256'000	380'000
Furttalstr. 44	9	801	1'498'800	1'267'500
Furttalstr. 46	9	722	1'489'700	1'267'500
Hofwiesenstr. 96	11	670	1'816'500	750'000
Körnerstr. 12	14	308	4'099'000	1'695'000
Pflanzschulstr. 59	6	197	1'819'900	600'000
Stationsstr. 53	10	335	2'835'000	1'000'000
Zurlindenstr. 222	17	426	3'430'000	1'100'000
Neuackerstr. 55	8	1016	1'500'000	603'000
Rietholzstr. 52/54	18	1389	2'510'900	2'150'000
In der Härti 5/7	39	1417	5'450'000	4'615'000
Luzern				
Waldstätterstr. 29	10	184	2'601'000	1'700'000
St. Gallen				
Rorschacherstr. 41-45	79	1299	9'448'000	5'610'000
Neuenhof				
Zürcherstr. 160	18	1562	2'591'000	2'590'000
Total	335	17656	64'164'500	30'758'000

Bilanzen

Jahresende	2010 CHF	2011 CHF	2012 CHF	2013 CHF
Liegenschaften	29'280'000	29'680'000	30'010'000	30'758'000
Baukonto	0	0	0	0
Inventar	1	1	1	1
Kassa/PC/Wert- schriften/Banken	1'322'120	1'136'528	1'249'578	1'435'343
Debitoren	11'395	22'765	18'787	81'916*
Anteilscheinkapital	520'200	517'200	494'500	469'500
Reservefonds	283'000	300'000	310'000	320'000
Hypotheken/Fester Vorschuss	18'700'000	18'200'000	18'200'000	18'000'000
Kreditor Kontokorrent	1'716'985	1'748'095	1'764'199	1'750'093
Kreditoren/kurzfristige Verbindlichkeiten	34'195	43'987	44'210	145'293*
Amortisationskonto	6'822'943	7'016'068	7'209'194	7'402'600
Erneuerungsfonds				
Liegenschaften	2'342'000	2'631'000	2'877'000	3'372'400
Mietzinsreserven und Rückstellungen	55'210	55'210	55'210	505'210*
Rechnungsab- grenzungen Passiven	351'962	430'396	396'997	279'718*
Betriebsüberschuss	174'302	94'577	45'345	46'798
Dividenden auf Anteilscheinen	5%	5%	5%	5%

* Veränderungen durch Neustrukturierung der Bilanz

Verwaltung

Präsident	Peter Baumann *
Vizepräsident:	Roland Schneider
Kassier und Sekretär	Arthur Krieg
Beisitzer	Karin Baumann
	Franz Cahannes *
Geschäftsführer	Arthur Krieg * - bis 30.09.2013 Erich H. Rimml * - ab 01.10.2013
Baukommission	*

KONTROLLSTELLE

BDO AG

Mitglied der Treuhand-Kammer

Anhang:

Protokoll der Generalversammlung vom 21. Mai 2013