

Jahresbericht 2013

TRAKTANDEN

Ordentliche Generalversammlung

Freitag, 16. Mai 2014 um 19.30 Uhr

Casinotheater Winterthur

1. Wahl der Stimmenzähler

2. Abnahme der Protokolle der Generalversammlungen

2.1 · der SGW vom 5. Juni 2013

2.2 · der BGA vom 7. Juni 2013

3. Berichte

3.1 Jahresbericht

3.2 Jahresrechnung

3.3 Revisionsbericht

4. Genehmigung

4.1 Jahresrechnung

4.2 Entlastung der Verwaltungsorgane

4.3 Gewinnverwendung

5. Genehmigung

5.1 der Mitglieder

5.2 des Vorstandes

6. Verschiedenes und Mitteilungen



Sanierung Seenerstrasse 152 / 156, Westfassade vorher und nachher



JAHRESBERICHT 2013

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Die Vorbereitungsarbeiten zur geplanten Kombinationsfusion der Baugenossenschaft Allmend und der Siedlungsgenossenschaft Winterthur und Umgebung zur Gründung der Genossenschaft Solidus, Solidarisches Wohnen Region Winterthur verlangten viel Einsatz. Daneben standen die Innensanierung an der Seenerstrasse, die Bautätigkeit in Hettlingen sowie die Fertigstellung der Heizungsanlage an der Euelstrasse an.

Am 16. April 2013 fand im Casinotheater Winterthur ein Informationsabend beider Genossenschaften zur angekündigten Fusion statt. Die Genossenschaftsmitglieder wurden über den aktuellen Stand durch den Vorstand und Rechtsanwalt Herrn Ruedi Schoch informiert. Bereits an diesem Anlass zeichnete sich eine grosse Zustimmung der Mitglieder zu diesem Vorhaben ab.

An der Generalversammlung der Siedlungsgenossenschaft Winterthur und Umgebung vom 5. Juni 2013 wurde der Antrag zur Kombinationsfusion denn auch fast einstimmig (1 Enthaltung) angenommen.

Unmittelbar nach der Generalversammlung der Baugenossenschaft Allmend, deren Mitglieder den Antrag zur Fusion einstimmig angenommen hatten, am 7. Juni 2013 konnte die Gründungsversammlung der Genossenschaft Solidus im Casinotheater Winterthur abgehalten werden.

Der Vorstand bedankt sich bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter für die Unterstützung und das uns entgegengebrachte Vertrauen in dieser Sache.



Sanierung Seenerstrasse 152 / 156, Küche vorher und nachher



Ich möchte die Gelegenheit nützen, Euch über weitere, grössere Geschäfte zu orientieren.

Wülflingerstrasse 187, Winterthur:

Nachdem weitere Auflagen der Stadt Winterthur eingegangen sind, hat der Vorstand über die Zukunft der Liegenschaft entschieden: Es soll ein Ersatzbau erstellt werden. Die Planung wird nächstes Jahr an die Hand genommen.

Eulstrasse 41–45, Winterthur:

Die Häuser sind per Ende 2012 dem Wärmeverbund Wyden angeschlossen worden. Die Installation der Unterstationen konnte aber erst nach der Heizungsperiode in Angriff genommen werden. Leider sind während diesen Arbeiten diverse Störungen und Ausfälle vorgekommen.

Seenerstrasse 152 / 156 Winterthur:

Die Sanierung der Seenerstrasse 152 / 156 konnte per Ende Jahr bis auf die Umgebungsarbeiten abgeschlossen werden. Über die modernen Küchen und die neuen sanitären Anlagen ist die Mehrheit der Mieter begeistert. Die Mietzinse werden in zwei Etappen angepasst. Die erste Erhöhung ist per 1. Oktober 2013 vorgenommen worden und die zweite wird im Herbst 2014 folgen.

An dieser Stelle danken wir dem Architekten Heinz Bossard und seinem Team für die äusserst sorgfältige Vorbereitung und ihre innovativen Ideen. Sie haben für einen reibungslosen Ablauf der Sanierungsarbeiten gesorgt. Die Mieter und die Bauherrschaft sind jede Woche über den Fortgang der Arbeiten informiert worden und dies über eine Zeitdauer von fast zwei Jahren! Das Resultat ist eine rundum geglückte Renovation.



Sanierung Seenerstrasse 152 / 156, Balkon vorher und nachher



Henggarterweg 14 / 16, Hettlingen:

Der Neubau in Hettlingen verläuft problemlos und gemäss Terminplan. Die zwei Minergie-Häuser sind ab Mai 2014 bezugsbereit. Das Architekturbüro HFR hat ebenfalls sehr gute Arbeit geleistet und auch hier ist die Zusammenarbeit mit dem verantwortlichen Architekten Beat Herter sehr erfreulich. Ich bin überzeugt, dass bei der Vermietung der Wohnungen mit dem hohen Ausbaustandard und der grosszügigen Grundrisse keine Probleme zu erwarten sind.

Übrige Geschäfte:

Alle anderen Geschäfte, wie anfallende Reparaturen, Vermietungen etc. wurden wie jedes Jahr durch unsere Geschäftsführerin Margrit Leuenberger sehr professionell erledigt.

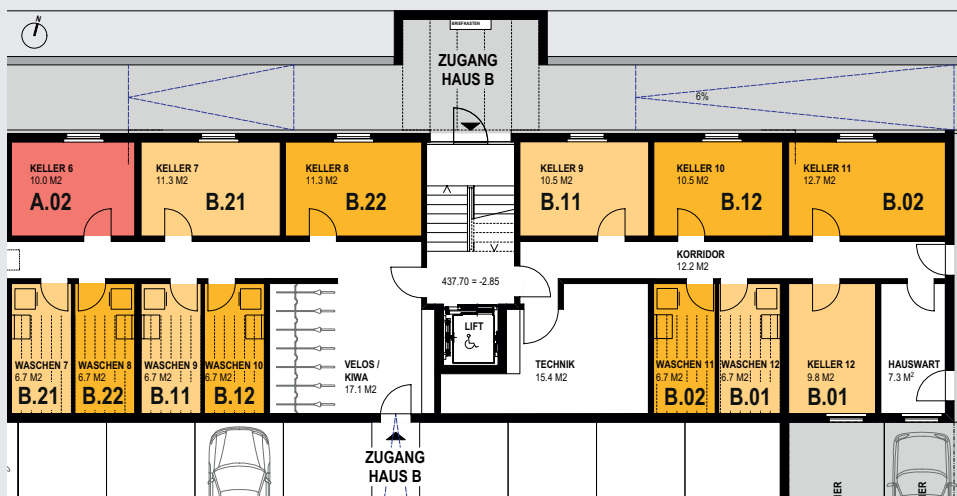
Vermietungen 2013

22 Mieterwechsel waren im abgeschlossenen Geschäftsjahr der SGW / BGA / GESO zu verzeichnen.

Der Vorstand begrüsst auf diesem Weg alle neuen Mieter und hofft, dass sie sich gut in ihrer neuen Umgebung eingelebt haben. Es würde den Vorstand und mich freuen, Sie an der nächsten Generalversammlung begrüßen zu dürfen.



Neubau in Hettlingen, Henggartenerweg 14 / 16, Erdgeschoss und Keller



Tätigkeiten des Vorstandes 2013

Die Arbeiten des Vorstandes beschränkten sich nicht nur auf die Substanzerhaltung der Häuser und sanfter Renovationen einzelner Wohnungen. Die Fusionsvorbereitung, der Neubau in Hettlingen, die Renovation der Häuser 152/156 an der Seenerstrasse sowie die Heizungsanlagen an der Euelstrasse, haben den Vorstand in diesem Jahr stark beansprucht.

Alle Geschäfte, geplanten Aktivitäten konnten im Berichtsjahr an:

- 9 Vorstandssitzungen,
- 3 Fusionsitzungen (BGA & SGW)
- div. Zusammenkünfte in unterschiedlichen Vorstandsbesetzungen.
- sowie an der ordentlichen Generalversammlung bearbeitet werden.

Mutationen 2013

Es sind keine Rücktritte aus dem Vorstand der Genossenschaft Solidus und der Revisionsstelle eingegangen.

Verschiedenes

Die erste Generalversammlung der Genossenschaft Solidus findet am 16. Mai 2014 im «Casinotheater Winterthur» statt.

Abschliessend möchte ich allen Genossenschafts-, Vorstandsmitgliedern, Haus- und Quartierwarten für ihre Unterstützung und geleistete Arbeit im vergangenen Jahr danken.

H.R. Dubach

BILANZ

per 31. Dezember 2013 (in CHF)

Aktiven	2013
Flüssige Mittel	996 381
Wertschriften	2 000
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	141 352
Andere Forderungen	66 933
Warenvorräte	100 313
Aktive Rechnungsabgrenzungen	70 296
Umlaufvermögen	1 377 275
Beteiligungen	2 000
Liegenschaften	76 372 461
Liegenschaften im Baurecht	8 571 600
Anzahlungen an Baurechnungen	11 683 512
Sachanlagen	2
Anlagevermögen	96 629 575
Total Aktiven	98 006 850

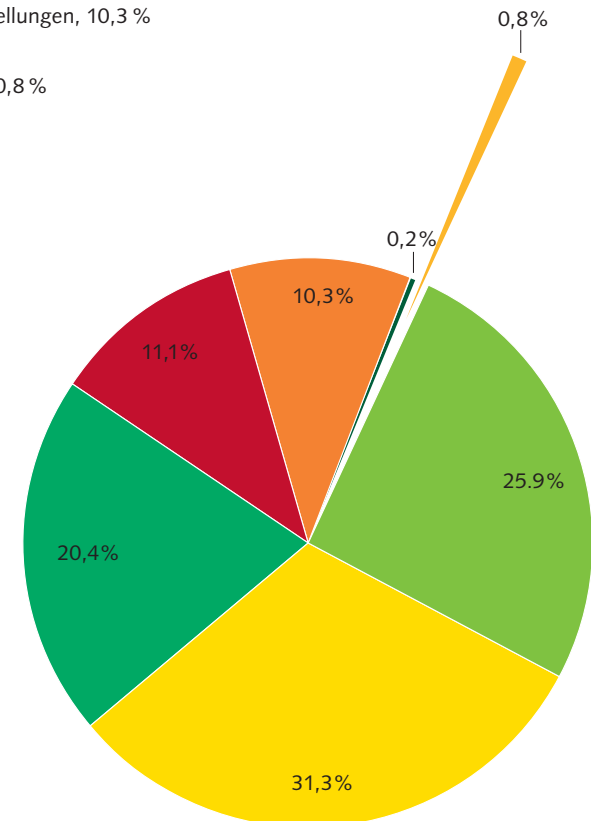
Passiven	2013
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	429 682
Andere Verbindlichkeiten	4 611
Passive Rechnungsabgrenzungen	197 956
Kurzfristiges Fremdkapital	632 249
Feste Vorschüsse	7 660 000
Hypothekarverbindlichkeiten	61 219 000
Langfristiges Fremdkapital	68 879 000
Amortisationskonto	10 162 350
Erneuerungsfonds	12 118 700
Solidaritätsfonds	515 000
Heimfallkonto	1 734 350
Rückstellungen	1 050 000
Rückstellungen und Fonds	25 580 400
Fremdkapital	95 091 649
Genossenschaftskapital	1 152 400
Gesetzliche Reserven	1 411 000
Vortrag vom Vorjahr	313 406
Jahresgewinn	38 395
<i>Bilanzgewinn</i>	<i>351 801</i>
Eigenkapital	2 915 201
Total Passiven	98 006 850

ERFOLGSRECHNUNG

per 31. Dezember 2013 (in CHF)

Mietzinseinnahmen	5 341 794
Übrige Erträge	13 063
Finanzertrag	744
Betrieblicher Ertrag	5 355 601
Finanzaufwand inklusive Hypothekarzinsen	1 387 303
Fondseinlagen	1 675 100
· Amortisationskonto	574 000
· Heimfallfonds	85 600
· Erneuerungsfonds	1 015 500
Übriger betrieblicher Aufwand	2 244 370
· Liegenschaftenaufwand	829 159
· Personal- und Verwaltungsaufwand	596 741
· Gebühren und Abgaben	265 470
· Bildung Rückstellungen	553 000
Betriebsergebnis vor Steuern	48 828
Steuern	– 10 433
Jahresgewinn	38 395

- Finanzaufwand, 25,9 %
- Fondseinlagen, 31,3 %
- Liegenschaftenaufwand, Gebühren und Abgaben, 20,4 %
- Personal- und Verwaltungsaufwand, 11,1 %
- Bildung Rückstellungen, 10,3 %
- Steuern, 0,2 %
- Jahresgewinn, 0,8 %



ANHANG

per 31. Dezember 2013 (in CHF)

Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen

Liegenschaften	84 681 753
----------------	------------

Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Liegenschaften	101 554 800
----------------	-------------

Angaben zur Risikobeurteilung

Die Genossenschaft verfügt über ein implementiertes Risiko-Management. Ausgehend von einer periodisch durchgeführten systematischen Risikoidentifikation werden die für die Genossenschaft wesentlichen Risiken bewertet und auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit und deren Auswirkungen beurteilt. Diese Risiken werden durch vom Vorstand beschlossene Massnahmen vermieden, vermindert, überwältigt oder selber getragen. Eine konsequente Überwachung wird angestrebt.

Sonstige Angaben

Entschädigungen an Organe:

Vorstand	28 660
----------	--------

Revisionsstelle	3 672
-----------------	-------

Keine weiteren ausweispflichtigen Tatbestände gemäss Art. 663b OR.

Fortschreibung des Bilanzgewinns 2013

Bilanzgewinn am Anfang des Geschäftsjahres	313 406
--	---------

Gewinnverwendung gemäss Beschluss der Generalversammlung

Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	0
--	---

Jahresgewinn	38 395
--------------	--------

Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	351 801
--	----------------

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns

Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	0
--	---

Vortrag auf neue Rechnung	351 801
---------------------------	---------

351 801

REVISIONSSTELLE

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der **Genossenschaft Solidus, Solidarisches Wohnen Region Winterthur**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Solidus, Solidarisches Wohnen Region Winterthur für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Prüfung 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 bei dem 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 Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Winterthur, 20. März 2014

Consultive Revisions AG

Stefan Kuhlow

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Urs Boner

Zugelassener Revisionsexperte

LIEGENSCHAFTENBESITZ

per 31. Dezember 2013 (in CHF)

Liegenschaft	Anlagewert	Versicherungswert
Winterthur		
Schachenweg	1 295 320.00	5 193 600.00
Letten-/Wolfbühlstrasse	1 686 000.00	7 454 500.00
Wülflingerstrasse	262 713.00	985 100.00
Wässerwiesenstrasse 84 / 86	1 746 000.00	3 188 900.00
Euelstrasse 41 / 43 / 45	8 571 600.00	13 560 000.00
Geerackerweg 26 / 28 / 32	11 954 000.00	11 955 000.00
Büelhofstrasse 5	3 749 500.00	3 188 900.00
Mulchlingerstrasse 177–197 inkl. zusätzliche Garagen	4 873 900.00	5 363 000.00
Seenerstrasse 152 + 156	6 214 000.00	6 277 300.00
Tiefgarage Schaffhauserstrasse	459 000.00	
Tiefgarage Büelhofstrasse 1	309 800.00	
Seuzach		
Reutlingerstrasse 22–28	2 698 700.00	4 692 300.00
Im Handschüssel 48 / 50 / 54 / 56 46 / 52 / 58	13 625 000.00	10 638 800.00
Obstgartenstrasse 17 / 19 / 21	15 420 000.00	11 077 000.00
Elsau		
Schottikerstrasse 29 / 31, 30–36	3 512 200.00	6 400 700.00
Im Heidenbühl 1 + 3	587 020.00	1 748 200.00
Auwiesenstrasse 15	968 000.00	1 617 200.00
Kollbrunn		
Bolsternstrasse 16	262 308.00	768 800.00
Aesch		
Rebweg 2–8	6 749 000.00	7 445 500.00
Total	84 944 061.00	101 554 800.00

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

Quartier/Adresse	Bezug	Anz. Wohnungsgrössen:					
		Whg.	1+1½	2+2½	3+3½	4+4½	5+5½
Winterthur-Veltheim							
Schachenweg 32–42, 63–73	1945	12					12
Winterthur-Wülflingen							
Lettenstrasse 34–48	1646	8					8
Wolfbühlstrasse 23–37	1946	8					8
Wülflingerstrasse 187	1948	4				4	
Wässerwiesenstrasse 84 / 86	1970	12		3	6	3	
Euelstrasse 41 / 43 / 45	1983	45			15	15	15
Geerackerweg 26 / 28 / 32	1991	34		4	6	24	
Winterthur-Seen							
Büelhofstrasse 5	1969	11			4	7	
Mulchlingerstrasse 177–197	2000	11					11
Seenerstrasse 152 / 156	2008	26	5		10	11	
Seuzach							
Reutlingerstrasse 22–28	1948	16			2	8	6
Im Handschüssel 48/50/54/56	1997	14			6	8	
Im Handschüssel 46/52/58	1999	18		3	9	6	
Obstgartenstrasse 17 / 19 / 21	2009	28		6	14	6	2
Elsau							
Schottikerstrasse 29 / 34	1949	8				4	4
Schottikerstrasse 30–36	1951	16			2	8	6
Im Heidenbühl 1 / 3	1954	8			4	3	1
Auwiesenstrasse	1969	6			3	3	
Kollbrunn							
Bolsternstrasse 16	1951	4			1	2	1
Aesch							
Rebweg 2–8	1994	24		4	16	2	2
Total		313	5	20	98	114	76

QUARTIER-/HAUSWARTE 2013

Winterthur		
Schachenweg	Lotti Kneubühler Mondgenast Schachenweg 34	052 213 64 17
Letten-/ Wolfbühlstrasse	Peter Fischer Lettenstrasse 36	052 222 79 33
Wülflingerstrasse 187	Rita Dimasi Wülflingerstrasse 191	052 222 78 52
Wässerwiesenstrasse 84/86	Yvonne Jakob Wässerwiesenstrasse 86	052 222 44 15
Euelstrasse 41	Vanessa Hürlimann Euelstrasse 41	052 202 70 55
Euelstrasse 43	Zeljko Savic Euelstrasse 43	052 212 82 90
Euelstrasse 45	Dragan Djordjevic Euelstrasse 45	052 222 94 92
Euelstrasse 41/43/45 Heizung/Garage/Umgebung	Martin Lagler Euelstrasse 45	052 222 65 82
Geerackerweg 26/28/32	Erich Polli Obere Briggerstrasse 32	076 324 50 42
Büelhofstrasse 5	Feime Jashari Büelhofstrasse 5	052 534 13 00
Mulchlingerstrasse 177–197	Anja Hartmeier Mulchlingerstrasse 187	052 232 93 69
Seenerstrasse 152/156	Franziska Steiner Kirchackerstrasse 4	052 232 03 24

Seuzach		
Reutlingerstrasse 26/24/26/28	Manuela Palacios Reutlingerstrasse 24	052 335 04 70
Im Handschüssel 48/50, 54/56, 46/52/58	Driton Bytyqi Im Handschüssel 46	076 700 05 05
Obstgartenstrasse 17/19/21	BUFF Gebäudereinigung Gewerbestrasse 2 8500 Frauenfeld	052 720 86 60
Elsau		
Schottikerstrasse 29/31, 30–36	Arsim Kastrati Schottikerstrasse 30	078 839 01 21
Im Heidenbühl 1/3	Irmgard Kretz Im Heidenbühl 1	052 363 19 92
Auwiesenstrasse 15	Walter Schneiter Auwiesenstrasse 15	079 774 28 56
Kollbrunn		
Bolsterstrasse 16	Frieda Hebeisen Bolsterstrasse 16	052 383 18 64
Aesch		
Rebweg 2–8	Peter Jud Rebweg 2	079 358 53 65

VERWALTUNG 2013

Präsident	Hansruedi Dubach Euelstrasse 41, 8408 Winterthur	052 222 26 57
Vizepräsident	Erwin Wäckerlin Geerackerweg 32, 8408 Winterthur	052 222 77 87
Aktuar	Urs Häusler Mulchlingerstrasse 185, 8405 Winterthur	052 233 53 73
Geschäftsführerin	Margrit Leuenberger Im Schründler 2, 8352 Elsau	052 366 05 50
Mitglied	Urs Berglas Reutlingerstrasse 22, 8472 Seuzach	052 335 33 38

Revisionsstelle	Consultive Revisions AG Stefan Kuhlow Gertrudstrasse 1, 8400 Winterthur	052 208 06 20
Geschäftsadresse	Genossenschaft Solidus Solidarisches Wohnen Region Winterthur Wässerwiesenstrasse 86 Postfach 8408 Winterthur	052 224 75 75

