

Jahresbericht 2014

TRAKTANDEN

Ordentliche Generalversammlung

Freitag, 8. Mai 2015 um 19.30 Uhr

Casinotheater Winterthur

1. Wahl der Stimmenzähler

2. Abnahme des Protokolls der Generalversammlung vom 16. Mai 2014

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. Anträge

5.1 der Mitglieder

5.2 des Vorstandes

6. Verschiedenes und Mitteilungen



St. Gallerstrasse 60, Südseite



Umgebung

JAHRESBERICHT 2014

Sehr geehrte Mitgliederinnen und Mitglieder der Genossenschaft Solidus

Die Genossenschaft wächst!

In Elsau, vis à vis der Bahnstation Rätterschen konnten wir zwei Mehrfamilienhäuser erwerben. Mit diesem Kauf haben wir gleichzeitig «Neuland» betreten. In den Liegenschaften an der St. Gallerstrasse 56/60 sind neben 25 Wohnungen auch zwei Ladenlokale und ein Motel mit 17 Einzelzimmer integriert. Diese sind dem ehemaligen Besitzer vermietet. Er betreibt das Motel und die Ladenlokale bis auf Weiteres selbständig.

Der Vorstand kann sich gut vorstellen, später eines der beiden Ladenlokale als neue Geschäftsstelle der Genossenschaft Solidus zu nutzen.

Weitere abgeschlossene /geplante Geschäfte

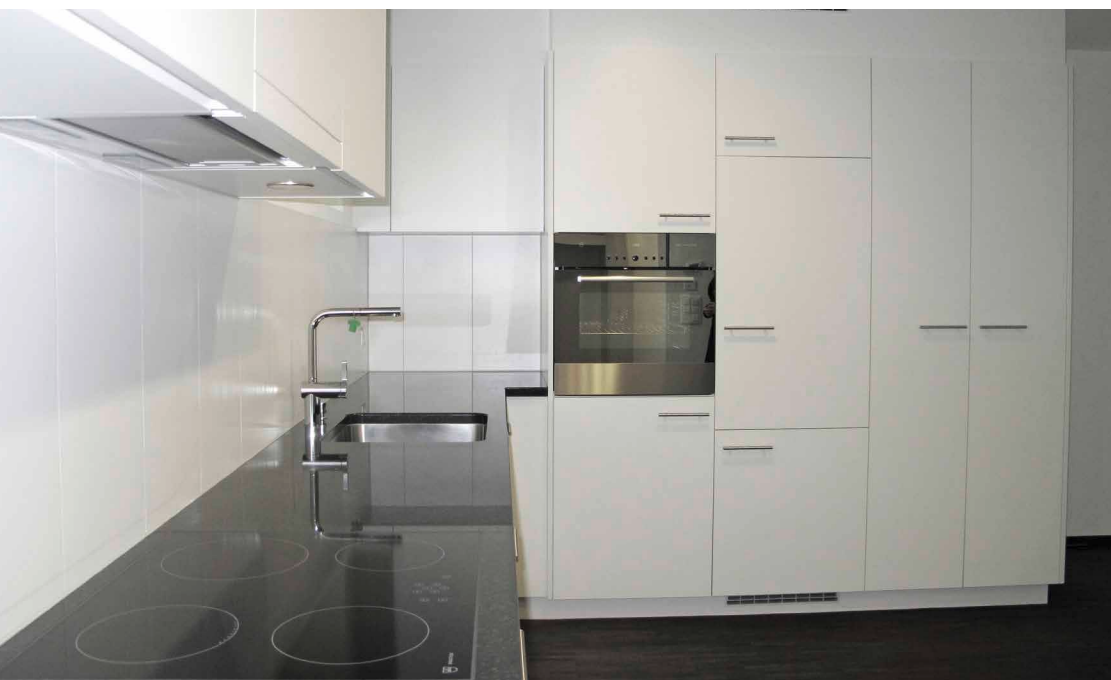
Schachenweg/Letten- und Wolfbühlstrasse, Winterthur:

Die 28 Heizungsanlagen der Einfamilienhäuser am Schachenweg, der Letten- und der Wolfbühlstrasse werden 2015 ersetzt. Es wurden verschiedene Offerten eingeholt. Die Vergabe erfolgt im ersten Quartal 2015.

Die Stadt Winterthur hat die Kanalisationsleitungen an der Wolfbühlstrasse erneuert. In diesem Zusammenhang hat unsere Genossenschaft die Auflage erhalten, alle Hausanschlüsse an der Wolfbühlstrasse zu ersetzen. Gleichzeitig mussten die defekten Leitungen zwischen der Lettenstrasse 42 und der Wolfbühlstrasse 33 komplett ersetzt werden. Die Kosten beliefen sich auf ca. CHF 50 000.–.



St. Gallerstrasse 60/56, Nordseite



Küche 2½-Zimmer-Wohnung

Euelstrasse 41–45, Winterthur:

Nach dem Anschluss an den Fernwärmeverbund Wyden (Holzschnitzelheizung) kann der nicht mehr benötigte Tankraum umgenutzt werden. Die Planung für zusätzliche Motorrad- und Veloabstellplätze ist abgeschlossen. Leider wird sich der Wunsch nach mehr Autoabstellplätzen nicht realisieren lassen.

Seenerstrasse 152/156, Winterthur:

Unsere Bemühungen, die ursprüngliche Arealüberbauung der Häuser 152–164 wieder zu einem Gebilde zu machen, führten nach vielen Anläufen endlich zum Erfolg. Künftig werden wir bei der Gestaltung der Umgebung und insbesondere des Spielplatzes mitbestimmen können. Es ist eine Miteigentümer-Gemeinschaft gebildet worden, welche jährlich über die Pflege der Umgebung des Unterhalts der Tiefgarage befindet.

Wülflingerstrasse 187, Winterthur:

Auf diesem Grundstück wird wie schon früher berichtet, ein Ersatzneubau erstellt. Bis auf eine noch vermietete Wohnung steht das Gebäude inzwischen leer. Drei Architektenbüros sind zur Teilnahme an einem Planerauswahlverfahren eingeladen worden.

Henggartweg 14/16, Hettlingen:

Der Neubau in Hettlingen wurde termingerecht fertiggestellt. Die zwei Minergie Häuser waren per Mai/Juni 2014 bezugsbereit. Bei den Bauabnahmen haben wir feststellen können, dass sehr gut gearbeitet worden ist. Die wenigen festgestellten Mängel wurden durch den Bauleiter der HFR Architekten GmbH, Herrn Aeby, sehr prompt und sorgfältig erledigt.

Die grosszügigen Wohnungen konnten inzwischen alle vermietet werden.



Henggarterweg 14/16, Hettlingen



Küche 5½-Zimmer-Wohnung

Spezielles:

In vielen Wohnungen sind Malerarbeiten ausgeführt worden. Die Regelung, dass alle Mieter, welche mehr als 12 Jahre in der gleichen Wohnung leben, ihre Wünsche für einen Neuanstrich anbringen können, ist sehr beliebt. Allein für diese Verschönerungen sind ca. CHF 100 000.– ausgegeben worden.

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

Allgemeines

Zur Rettung des Ausflugsrestaurant Frohsinn in Eidberg, welches die Stadt Winterthur zum Verkauf ausgeschrieben hatte, haben Bewohnerinnen und Bewohner von Eidberg die «Genossenschaft Frohsinn Eidberg» gegründet. Diese wird das beliebte Lokal im bisherigen Stil selber betreiben. Die Genossenschaft Solidus hat zur Unterstützung dieses Vorhabens ein Anteilkapital von Fr. 5000.– gezeichnet.

Vermietungen 2014

32 Mieterwechsel waren im abgeschlossenen Geschäftsjahr der GESO (Genossenschaft Solidus) zu verzeichnen. Alle Wohnungen konnten durch die Verwaltung ohne grösseren Mietzinsverlust vermietet werden.

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, wenn wir sie an der Generalversammlung begrüßen könnten.



Hengarterweg, Balkon



Treppenhaus

Tätigkeiten des Vorstandes 2014

Auch in diesem Berichtsjahr ist dem Vorstand die Arbeit nicht ausgegangen. Die bereits aufgeführten Aktivitäten sind ein Beleg dafür.

Alle Geschäfte konnten im Berichtsjahr an:

- 7 Vorstandssitzungen und diversen Zusammenkünften in unterschiedlicher Vorstandsbesetzung
- **sowie an der ordentlichen Generalversammlung bearbeitet werden.**

Mutationen 2014

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

Verschiedenes

Die zweite Generalversammlung der Genossenschaft Solidus findet am 8. Mai 2015 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 (in CHF)

Aktiven	2014	2013
Flüssige Mittel	940 019	996 381
Kurzfristige Wertschriften		2 000
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	142 882	141 352
Andere Forderungen	71 236	66 933
Warenvorräte	101 401	100 313
Aktive Rechnungsabgrenzungen	120 506	70 296
Umlaufvermögen	1 376 044	1 377 275
Langfristige Wertschriften	9 000	2 000
Liegenschaften:		
– nicht subventioniert	103 317 361	76 372 461
– subventioniert	8 571 600	8 571 600
Anzahlungen an Baurechnungen	5 691	11 683 512
Sachanlagen	2	2
Anlagevermögen	111 903 654	96 629 575
Total Aktiven	113 279 698	98 006 850

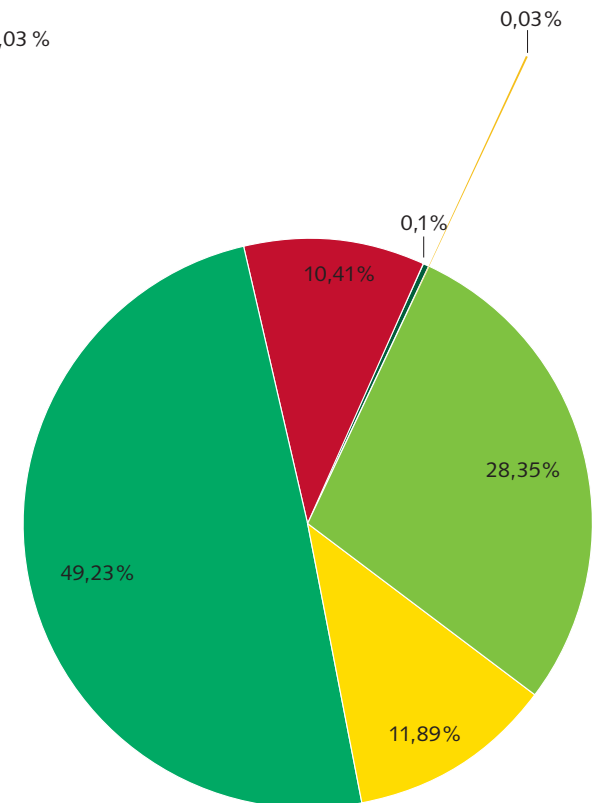
Passiven	2014	2013
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	790 183	429 682
Andere Verbindlichkeiten	40 611	4 611
Passive Rechnungsabgrenzungen	172 095	197 956
Kurzfristiges Fremdkapital	1 002 889	632 249
Feste Vorschüsse		7 660 000
Hypothekarverbindlichkeiten	84 634 000	61 219 000
Langfristiges Fremdkapital	84 634 000	68 879 000
Amortisationskonto	10 633 950	10 162 350
Erneuerungsfonds	11 607 200	12 118 700
Solidaritätsfonds	515 000	515 000
Heimfallkonto	1 820 050	1 734 350
Rückstellungen	39 869	1 050 000
Rückstellungen und Fonds	24 616 069	25 580 400
Fremdkapital	110 252 957	95 091 649
Genossenschaftskapital	1 262 400	1 152 400
Gesetzliche Reserven	1 411 000	1 411 000
Vortrag vom Vorjahr	351 801	313 406
Jahresgewinn	1 539	38 395
<i>Bilanzgewinn</i>	<i>353 340</i>	<i>351 801</i>
Eigenkapital	3 026 740	2 915 201
Total Passiven	113 279 698	98 006 850

ERFOLGSRECHNUNG

per 31. Dezember (in CHF)

	2014	2013
Mietzinseinnahmen	5 828 789	5 341 794
Übrige Erträge	5 072	13 063
Finanzertrag	158	744
Betrieblicher Ertrag	5 834 019	5 355 601
Finanzaufwand inklusive Hypothekarzinsen	1 654 059	1 387 303
Fondseinlagen	693 800	1 675 100
· Amortisationskonto	471 600	574 000
· Heimfallfonds	85 700	85 600
· Erneuerungsfonds	136 500	1 015 500
Übriger betrieblicher Aufwand	3 478 856	2 244 370
· Liegenschaftenaufwand	2 612 895	829 158
· Personal- und Verwaltungsaufwand	607 171	596 741
· Gebühren und Abgaben	258 791	265 470
· Bildung Rückstellungen		553 000
Betriebsergebnis vor Steuern	7 304	48 828
Steuern	- 5 765	- 10 433
Jahresgewinn	1 539	38 395

- Finanzaufwand 28,35 %
- Fondseinlagen 11,89 %
- Liegenschaftenaufwand, Gebühren und Abgaben 49,23 %
- Personal- und Verwaltungsaufwand 10,41 %
- Bildung Rückstellungen 0 %
- Steuern 0,09 %
- Jahresgewinn 0,03 %



ANHANG

per 31. Dezember 2014 (in CHF)

Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen

Liegenschaften	111 888 961
----------------	-------------

Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Liegenschaften	122 280 500
----------------	-------------

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	35 450
Revisionsstelle	4 922

Keine weiteren ausweispflichtigen Tatbestände gemäss Art. 663b OR.

Fortschreibung des Bilanzgewinns 2014

Bilanzgewinn am Anfang des Geschäftsjahres	351 801
Jahresgewinn	1 539
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	353 340

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns

Vortrag auf neue Rechnung	353 340
Bilanzgewinn	353 340

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 2014 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, 11. März 2015

Consultive Revisions AG

Stefan Kuhlow

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Urs Boner

Zugelassener Revisionsexperte

LIEGENSCHAFTENBESITZ

per 31. Dezember 2014 (in CHF)

Liegenschaft	Anlagewert	Versicherungswert
Winterthur		
Schachenweg	1 295 320	5 193 600
Letten-/Wolfbühlstrasse	1 686 000	7 454 500
Wülflingerstrasse	262 713	985 100
Wässerwiesenstrasse 84 / 86	1 746 000	3 188 900
Euelstrasse 41 / 43 / 45	8 571 600	13 560 000
Geerackerweg 26 / 28 / 32	11 954 000	11 955 000
Büelhofstrasse 5	3 749 500	3 188 900
Mulchlingerstrasse 177–197 inkl. zusätzliche Garagen	4 873 900	5 363 000
Seenerstrasse 152 / 156	9 614 000	8 385 000
Tiefgarage Schaffhauserstrasse	459 000	
Tiefgarage Büelhofstrasse 1	309 800	
Seuzach		
Reutlingerstrasse 22–28	2 698 700	4 692 300
Im Handschüssel 48 / 50 / 54 / 56 46 / 52 / 58	13 625 000	10 638 800
Obstgartenstrasse 17 / 19 / 21	15 420 000	11 077 000
Elsau		
Schottikerstrasse 29 / 31, 30–36	3 512 200	6 400 700
Im Heidenbühl 1 / 3	587 020	1 748 200
Auwiesenstrasse 15	968 000	1 617 200
St. Gallerstrasse 56 / 60	15 351 900	12 818 000
Kollbrunn		
Bolsternstrasse 16	262 308	768 800
Aesch		
Rebweg 2–8	6 749 000	7 445 500
Hettlingen		
Henggarterweg 14 / 16	8 193 000	5 800 000
Total	111 888 961	122 280 500

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	1946	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	1948/49	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 31/32/36	1951	12				1	6	5
Schottikerstrasse 30	1952	4				1	2	1
Im Heidenbühl 1/3	1954	8				4	3	1
Auwiesenstrasse	1969	6				3	3	
St. Gallerstrasse 56/60	2013/14	25			8	11	2	4
Kollbrunn								
Bolsternstrasse 16	1951	4				1	2	1
Aesch								
Rebweg 2–8	1994	24			4	16	2	2
Hettlingen								
Henggarterweg 14/16	2014	12				4	6	2
Total		350	5	28	113	122	82	

QUARTIER-/HAUSWARTE 2014

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 22/24/26/28	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 Gewerbestr. 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
St. Gallerstrasse 56/60	Widmer Facility Services Wülflingerstr. 147 8408 Winterthur	052 315 51 51
Kollbrunn		
Bolsternstrasse 16	Frieda Hebeisen Bolsternstrasse 16	052 383 18 64
Aesch		
Rebweg 2–8	Peter Jud Rebweg 2	079 358 53 65
Hettlingen		
Henggarterweg 14/16	BUFF Gebäudereinigung Gewerbestr. 2, 8500 Frauenfeld	052 720 86 60

VERWALTUNG 2014

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

