



JAHRESBERICHT 2015



INHALTSVERZEICHNIS

Seite 4	Vorstand/Verwaltung
Seite 5	Einladung zur ordentlichen Generalversammlung
Seite 6	Vrenelsgärtli im Wandel
Seite 8	Rückblick ordentliche Generalversammlung 2015
Seite 10	Aus der Genossenschaft
Seite 11	Die Baugenossenschaften sichern Zürichs Lebensqualität
Seite 12	Gruppe Kontakte
Seite 13	Soziales
Seite 14	Bau
Seite 15	Heizung/Gebäudereinigung
Seite 16	Garten
Seite 17	Details zu den Liegenschaften
Seite 18	Geschäftsführung
Seite 19	Finanzen
Seite 20	Jahresrechnung 2015
Seite 23	Anhang zur Jahresrechnung
Seite 24	Antrag über die Verwendung des Jahresergebnisses
Seite 25	Bericht der Revisionsstelle
Seite 26	Budget 2015/2016

VORSTAND

Amtsduer 2014 – 2017

Präsidentin * Ursula Solenthaler
Hofwiesenstrasse 47
Telefon 044 361 53 03
ursula.solenthaler@bluewin.ch

**Vizepräsident/
Finanzen** Thomas Kamber
Wachterweg 3
Telefon 044 362 31 77
thomas.kamber@hotmail.ch

Bau David Müller
Hofwiesenstrasse 89
Telefon 077 431 94 01
d.mueller@burkardmeyer.ch

Aktuariat * Ruth Sánchez
Wachterweg 1
Telefon 044 361 90 62
sanchez4@bluewin.ch

Garten/Soziales * Tiziana Werlen
Hofwiesenstrasse 57
Telefon 044 363 18 72
tizianawerlen@gmx.ch

**Heizung/
Gebäudereinigung** Lars Massüger
Seminarstrasse 104
Telefon 044 380 68 58
lars@massueger.ch

**Delegierter der
Stadt Zürich** Ueli Lindt, dipl. Architekt ETH/SIA
Amt für Hochbauten der Stadt Zürich
Telefon 044 412 21 67
ueli.lindt@zuerich.ch

* Vermietungskommission

VERWALTUNG

Büro Hofwiesenstrasse 55
(Eingang am Laubiweg)
Telefon 044 362 63 22
info@vrenelisgaertli.ch

Geschäftsführer Thomas Vonwil
thomas.vonwil@vrenelisgaertli.ch

Sekretariat Lorenza Balmelli
lorenza.balmelli@vrenelisgaertli.ch

Öffnungszeiten Montag: 10.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag: 16.00 bis 18.30 Uhr
Donnerstag: 10.00 bis 12.00 Uhr

Webseite www.vrenelisgaertli.ch

Revisionsstelle BDO AG, Wirtschaftsprüfung
Telefon 044 444 35 55
Fabrikstrasse 50, 8031 Zürich
zo@bdo.ch

**Werkstatt/
Hauswart** Hofwiesenstrasse 77
(Eingang auf Rückseite)
Telefon 044 364 07 66
Lino Lopomo
lino.lopomo@vrenelisgaertli.ch

EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Donnerstag, 26. Mai 2016, 19 Uhr, Saalöffnung 18.30 Uhr, Hotel Krone Unterstrass, Schaffhauserstrasse 1, 8006 Zürich

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzählenden
(gleichzeitig Protokollprüferinnen und
Protokollprüfer) und der Leitung des Wahlbüros
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung
vom 1. Juni 2015
4. Jahresbericht und Jahresrechnung 2015
Kenntnisnahme vom Bericht der Kontrollstelle
5. Abnahme des Jahresberichtes und der
Jahresrechnung 2015 sowie Beschlussfassung über
die Verwendung des Bilanzverlustes
6. Entlastung des Vorstands
7. Budget 2016, Kenntnisnahme
8. Erneuerungsprozess 3. Etappe
(Seminarstrasse 91 bis 103/Rötelstrasse 94)
Strategie des Vorstandes für die nächsten Jahre
9. Veloparkierung, Stand der Entwicklung
10. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter
haben das Wort: Beantwortung von Fragen,
Entgegennahme von Anregungen
11. Mitteilungen und Verschiedenes

Nach den Verhandlungen folgt ein Abendessen (Anmel-
dung erforderlich). Angehörige sind herzlich willkommen.

Der gelbe Mitgliederausweis ist zur Ausübung des Stimm-
rechts unbedingt mitzubringen. Ohne gültigen Mitglieder-
ausweis kein Stimmrecht! Stellvertretung ist gemäss Art. 24¹
der Statuten möglich.

Die Bücher der Genossenschaft mit der Erfolgsrechnung und
der Bilanz per Ende 2015 können von den Genossenschaf-
terinnen und Genossenschaftern bis zur Generalversamm-
lung nach Voranmeldung im Büro Hofwiesenstrasse 55 ein-
gesehen werden.

VRENELISGÄRTLI IM WANDEL



Wandel – ein Begriff, dessen Manifestation wir im Leben ersehnen oder dem wir kritisch gegenüberstehen. Welches Kind wünscht sich nicht, dass es bald gross und erwachsen werde. Sind wir dann erwachsen, wünschen sich viele, es möge doch alles so bleiben, wie es gerade war, weil man sich so schön daran gewöhnt hat.

Wandel ist in aller Munde. Meist mit einem eher faden Beigeschmack. Was nicht weiter verwundert, denn oft sind Unsicherheit und Ungewissheit Begleiter von Veränderung. Obwohl wir den zukünftigen Veränderungen im Vrenelisgärtli ungewiss entgegensehen, bin ich überzeugt, dass die geplante Strategie uns auf den richtigen Weg führt. Das Vrenelisgärtli ist auf dem Weg des Wandels.

«Ich kann freilich nicht sagen, ob es besser wird, wenn es anders wird. Aber so viel kann ich sagen: Es muss anders werden, wenn es besser werden soll!»

*Georg Christoph Lichtenberg, 1742–1799
deutscher Naturwissenschaftler*

Ein weiteres spannendes, intensives und ereignisreiches Jahr für die Baugenossenschaft Vrenelisgärtli ist vorbei.

Wir können auf ein rundum erfreuliches Berichtsjahr zurückblicken. Der Ersatzneubau TRAPEZ konnte erfolgreich abgeschlossen werden, die 28 Wohnungen waren am 1. Dezember 2015 bezugsbereit, und der Entwicklungskurs wurde engagiert fortgesetzt.

Zwölf Vorstands-, zahlreiche Baukommissionssitzungen und ebenso viele Vermietungskommissionssitzungen im Berichtsjahr boten reichlich Gelegenheit für Beratung, Diskussion und Erfahrungsaustausch zur Gestaltung des Heute und Morgen. Die zwei Ersatzneubauten prägen unsere Umwelt für Jahrzehnte, ja sogar für Generationen. Der Geschäftsführer, die Baukommissionsmitglieder, der Bauherrenbegleiter und die Architekten trafen sich regelmässig. Projektkomplexität, die Langfristigkeit in der Nutzung, hohe Investitionskosten sowie der Anspruch an Nachhaltigkeit und gemeinschaftsfördernde Architektur stellten grosse Anforderungen an alle Beteiligten.

Apropos Positives! Der Ihnen hier vorliegende Jahresbericht 2015 ist in allen Belangen positiv. Es wird Ihnen von Gesetzes wegen jedoch nicht leicht gemacht, ihn zu verstehen. Die neuen Rechnungslegungsvorschriften, die seit dem 1. Januar 2015 gelten, haben zwar als Ziel, aufschlussreicher und transparenter zu sein. Für den Laien wird es aber um einiges schwieriger, das Gelesene auch zu verstehen. Unser Geschäftsführer, Thomas Vonwil, ist gerne bereit, Ihnen darüber Aufschluss zu geben.

Herzlichen Dank

Das Vrenelisgärtli hat Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter, die sich kompetent und mit viel Engagement an der alltäglichen Arbeit und an der Planung der Zukunft beteiligen.

Mein Dank geht an alle Kolleginnen und Kollegen im Vorstand, an die Mitglieder der Bau- und Vermietungskommission. Ebenso geht mein Dank an den Geschäftsführer, die Assistentin und den Hauswart. Um die zahlreichen Alltagsprobleme zu bewältigen, braucht es die hohe Dienstleistungsbereitschaft unserer Angestellten. Die nach wie vor grossen Aufgaben können durch das gute Zusammenspiel der Verwaltung, des Vorstands und der verschiedenen Kommissionen schnell und unkompliziert bewältigt werden. Durch den respektvollen Umgang, die zielstrebige Arbeitsweise und die gute Stimmung an den Sitzungen ist es immer wieder eine Freude, neue Herausforderungen anzunehmen. Dafür möchte ich allen Beteiligten danken.

Ein Dankeschön gilt auch all den vielen Freiwilligen, die z.B. bei genossenschaftlichen Anlässen mithelfen, die sich in der Gruppe Kontakte oder ad-hoc engagieren.

Wohlvollend an anderen Menschen interessiert zu sein, ist eine wichtige Voraussetzung für gute Nachbarschaft. Ein



Dankeschön gehört darum allen, die in ihrer direkten Umgebung immer wieder zu einer guten Atmosphäre, zu guten Gesprächen und damit zu einer entspannten Nachbarschaft beitragen.

Liebe Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, auch Ihnen gebührt ein herzliches Dankeschön. Ihr Vertrauen trägt uns und gibt uns die Motivation, stets über uns hinauszuwachsen und noch Besseres für das Vrenelisgärtli zu realisieren.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit. Ich freue mich auf die persönlichen Begegnungen an der kommenden Generalversammlung.

Ihre Präsidentin
Ursula Solenthaler



RÜCKBLICK GENERALVERSAMMLUNG 2015

Rund 120 Personen, die 77 Stimmrechte repräsentierten, versammelten sich am 1. Juni 2015 zur ordentlichen Generalversammlung im Hotel Krone Unterstrass. Präsidentin Ursula Solenthaler begrüsst alle Anwesenden und erklärte die GV als beschlussfähig. Ihre Eröffnungsrede galt dem Motto «Plädoyer für einen starken genossenschaftlichen Wohnungsbau». Die Generalversammlung wählte die Stimmzählenden, die gleichzeitig als Protokollführende fungierten, sowie die Leitung des Wahlbüros und genehmigte einstimmig das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Mai 2014.

Die Anwesenden gedachten Frau Zita Frei, verstorben am 15. Februar 2015, die 1987 als erstes weibliches Mitglied in den Vorstand gewählt wurde.

Nach der Erläuterung des Jahresberichts übergab die Präsidentin das Wort an Finanzvorstand Thomas Kamber zur Darlegung der Jahresrechnung 2014.

Finanzen

Die Sachkosten waren im vergangenen Jahr tiefer als budgetiert, weshalb für die energetischen Massnahmen FRESCO höhere Abschreibungen als vorgesehen verbucht werden konnten. Dadurch wurde wiederum ein Verlust von CHF 465'000 ausgewiesen.

Budget 2015

Das Budget 2015 wurde vom Vorstand an der Sitzung vom 10. März 2015 genehmigt. Dazu erklärte der Ge-

schäftsführer Thomas Vonwil, dass – in Erwartung eines Ertrags aus dem Neubau TRAPEZ bis Ende 2015 – der Mietzins höher veranschlagt wurde als im Vorjahr. Im Hinblick auf die internen Wechsel, die der Bezug des Neubaus mit sich bringt, wurde für Wohnungsrenovierungen ein höherer Betrag budgetiert. Auch nächstes Jahr soll eine grössere Abschreibung für die energetischen Massnahmen FRESCO vorgenommen werden, was neuerlich zu einem Verlust in der Jahresrechnung führen wird, der dann in den Folgejahren wieder durch Überschüsse kompensiert wird. Diese erlauben es der Genossenschaft, Steuern einzusparen.



Annahme Jahresbericht, Jahresrechnung und Jahresergebnis 2014

Der Jahresbericht, die Jahresrechnung, das Jahresergebnis 2014 und dessen Verrechnung mit Gewinnvortrag von 2013 wurden von der Generalversammlung einstimmig angenommen. Die Generalversammlung nahm den Bericht der Kontrollstelle zur Kenntnis und erteilte dem Vorstand einstimmig Décharge. Das Jahresergebnis 2014 weist einen Reinverlust von CHF 465'132.86 auf, zusammen mit dem Gewinnvortrag von 2013 ergibt dies einen Verlustvortrag von CHF 419'101.09 auf die neue Rechnung.

Neubau TRAPEZ, Projektstand und Planung Bezug

Bauvorstand David Müller erläuterte den Stand des Neubausprojekts. Dieses beschäftigt den Vorstand auf vielen Ebenen: vorbereitende Kommissionssitzungen, baubegleitende Bausitzungen, Wohnungsvergaben, Finanzen, Nachbarschaftspflege etc. Seit Abschluss des Jahresberichts erhielten wir für das TRAPEZ einige Abrechnungen, die aufgrund von erschwerenden Aushub während der Bauphase, angepassten Rahmenbedingungen für die Kanalisation und Mehraufwendungen für Anpassungen des statischen Konzeptes höher ausfielen als erwartet. Alle noch anfallenden Arbeiten waren hingegen preislich bereits fixiert, wodurch sich der Gestaltungsspielraum zur Kosteneinsparung verringerte. Trotz dieser Mehrkosten sollte der ursprüngliche Baukredit zusammen mit dem geplanten Bezug im Spätherbst eingehalten werden können.

Veloparkierung

Im Februar 2014 stellte der Vorstand ein qualitativ hochstehendes Projekt für 150 Velos vor, das aufgrund von Widerstand aus der Genossenschaft jedoch nicht weiterverfolgt wurde. Der Geschäftsführer Thomas Vonwil erläuterte die Ergebnisse einer zwischenzeitlichen Umfrage zum Thema, bei der sich 37% aller Haushalte beteiligt hatten. Dabei geht es um eine Gruppe, die rund 210 Velos besitzt und in Bezug auf die Nutzung heterogen ist; einige verwenden das Velo täglich, andere praktisch nie.

Bauvorstand Müller erläuterte diesbezüglich erste Überlegungen zu einem neuen Projekt, das die Wünsche der Bewohner und die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt. Dazu sollen innere Gebäuderessourcen erschlossen sowie einfache, nicht überdachte Fahrradständer aufgestellt werden. Die Bewohner der Familienhäuser an der Seminarstrasse 96, 98, 104 und 106 haben einen hohen Bedarf an Fahrradstellplätzen, die Häuser sind jedoch schlecht zugänglich. Da im



Aussenbereich grosszügige Platzverhältnisse vorherrschen, würde sich eine verkleinerte und transparente Variante des Vorschlages von 2014 anbieten. Die Betroffenen werden in die Lösungsfindung einbezogen, durch diese Massnahmen könnten rund 120 Veloparkplätze geschaffen werden.

Im TRAPEZ wird jede Duplex-Wohnung einen eigenen Fahrradkeller besitzen, das Mehrfamilienhaus wird nicht überdachte Aussenplätze an der Hofwiesenstrasse erhalten.

Gruppe BGV plus Kontakte

Mitglieder der neu gebildeten Gruppe Kontakte sind Brigitte Kamber, Wachterweg 3; Muriel Funk, Hofwiesenstrasse 73 und Marina Knobel, Seminarstrasse 110. Sie möchten Altbewährtes wie das Genossenschaftsfest und den Samichlausabend weiterführen, aber auch neue Projekte erarbeiten. Brigitte Kamber bat um Anregung und Beteiligung seitens der Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgten, dankte Präsidentin Solenthaler den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern für das dem Vorstand entgegengebrachte Vertrauen und für die wohlwollende Unterstützung. Um 20.15 Uhr schloss sie den offiziellen Teil der ordentlichen Generalversammlung 2015.

Als Überraschung kündete die Präsidentin den «Vrenelisgärtli-Chor» an, der sich aus Beatrice Herzog, Rita Huwiler, Thomas Kamber, Michèle Kuster, Javier Monasterios, Fredy Solenthaler, Robert Werlen und Margareta Zoller zusammensetzt. Der Chor trug unter Mitwirkung und Leitung von Initiant Urs Rüedi und zur Freude der Anwesenden einige Lieder vor.

Ruth Sánchez



AUS DER GENOSSENSCHAFT

Seit dem letzten Jahresbericht ist verstorben:

2. Oktober 2015
Herr René Mathys
Hofwiesenstrasse 63

Wir bitten Sie, dem Verstorbenen ein ehrendes Andenken zu bewahren.

Aus der Genossenschaft weggezogen sind:

Herr André Arnold und
Frau Astrid Zwicker
Hofwiesenstrasse 63

Frau Shannon Rauss
Wachterweg 9

Frau Marta Weisstanner
Seminarstrasse 93

Neu zugezogen sind:

Frau Claudia Rota
Hofwiesenstrasse 45

Frau Annelies Hainz
Hofwiesenstrasse 45

Herr und Frau Giuseppe und
Marianne Tosconi
Hofwiesenstrasse 45

Frau Carmen Sollberger
Hofwiesenstrasse 45

Frau Monika Hardmeier
Hofwiesenstrasse 47

Herr Rafael Hug und
Frau Judith Wellig
Hofwiesenstrasse 47

Herr Raphael Iten und
Frau Valeria Marra
Hofwiesenstrasse 47

Frau Stephanie Beyeler
Hofwiesenstrasse 47

Familie Ivan Gabriel und
Rachel Schlegel
Hofwiesenstrasse 55

Herr und Frau Ali und
Regula Selman
Hofwiesenstrasse 63

Frau Rosa Maria Wyss
Hofwiesenstrasse 77

Herr Gabriel Brügger
Wachterweg 9

Herr Mitja Rietbrock
Wachterweg 15

Frau Silvia Scheuble
Wachterweg 15

Herr Claudio Lurati und
Frau Sara Bertschinger
Wachterweg 21

Familie Emanuel und
Claudia Ammann
Seminarstrasse 96

Familie Christian Höchli und
Andrea Kuhn
Seminarstrasse 98

Herr Massimo Ravidà
Seminarstrasse 110

Herr Matthias Pulver und
Herr Gregory Limburg
Seminarstrasse 93

Herr Jan Peter
Seminarstrasse 95

Familie Martina Schmid
Aganigbo
Seminarstrasse 99

Frau Julia Bronnikowa und
Frau Olga Bronnikowa
Seminarstrasse 101

Familie Alfredo Gysin und
Noelia Sanabria Martinez
Rötelstrasse 94

Familie Vincent und
Andrea Hess
Laubiweg 44

Familie Jan Sahli und
Andrea Frei
Laubiweg 44

Familie Alexander Körner
und Judith Keller
Laubiweg 46

Familie Metin und
Grazia San
Laubiweg 46

Folgende Geburten wurden uns gemeldet:

27. Juni 2015
Tilda Louise Schwyzer
Hofwiesenstrasse 89

2. September 2015
Bastian Liam Oppong
Quansah
Seminarstrasse 91

20. September 2015
Israa Hossain
Hofwiesenstrasse 63

21. September 2015
Sofie Despoina Tsolakis
Hofwiesenstrasse 57

Wir heissen die neuen Erdenbürger im Vrenelisgärtli herzlich willkommen!

Jede Sekunde wird in der Schweiz ein Quadratmeter Land überbaut; dies entspricht etwa einem Fussballfeld alle zwei Stunden. Im Kanton Zürich sind es sogar fast doppelt so viele Quadratmeter wie im schweizerischen Mittel. Um diese Zersiedelung zu stoppen, hält der Kanton Zürich im aktuellen Raumordnungskonzept fest, dass auf die Städte und deren Peripherie künftig mindestens 80 Prozent des erwarteten Bevölkerungswachstums entfallen sollen.

Die daraus resultierende Aufgabenstellung für die Stadt Zürich heisst, bis zum Jahr 2040 Raum für 80'000 neue Einwohner zu schaffen. Da keine weiteren Einzonungen mehr möglich sind, muss dieses 20-prozentige Bevölkerungswachstum zwangsläufig durch eine höhere Dichte, also durch eine innere Verdichtung in den bestehenden Wohnzonen realisiert werden.

Auch die Baugenossenschaft Vrenelisgärtli hat mit dem Projekt TRAPEZ bereits einen kleinen Beitrag zur inneren Verdichtung geleistet. Anstelle der ursprünglich 16 alten Wohnungen sind nun 28 ansprechende Neubauwohnungen entstanden. Gesamthaft wohnen nun auf ca. 17'000 m² Nettowohnfläche rund 500 Personen in unserer Siedlung. Dies entspricht mit 34 m² pro Person ziemlich genau dem Durchschnitt der gemeinnützigen Bauträger in der Stadt Zürich, während in privaten Mietwohnungen die Fläche pro Kopf rund 40 m² beträgt.

Neben Fragen der Dichte stellen sich bei genossenschaftlichen Bauprojekten aber auch viele weitere Fragen, die sich direkt auf die Lebensqualität in Zürich auswirken. Welche Wohnformen werden in Zukunft nachgefragt? Welchen Beitrag liefern wir zur 2000-Watt-Gesellschaft? Wie ist unsere Siedlung mit dem Quartier vernetzt? Wie kann das Infrastrukturangebot vor Ort verbessert werden?

DIE BAUGENOSSENSCHAFTEN SICHERN ZÜRICHS LEBENSQUALITÄT

Gerade Wohnbaugenossenschaften haben sich in jüngster Zeit als wichtige Bauträger einer zukunftsorientierten städtebaulichen und sozialen Entwicklung erwiesen. So bietet etwa die Genossenschaft «Mehr als Wohnen» auf dem Hunziker-Areal vielfältigste Wohnformen für Gross-WGs, Familien, Einzelpersonen, ältere Menschen und jede Art von Lebensgemeinschaften an. Das Gästehaus Hunziker kann etwaigen Besuch beherbergen und dient darüber hinaus als preiswertes Stadthotel.

Der innerstädtische Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite bietet vor Ort neben einem ähnlich differenzierten Wohnungsangebot zusätzliche Angebote fürs Quartier in den Bereichen Gewerbe, Versorgung, Gastronomie und Kultur. Das Projekt Zollhaus ist nach dem Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite bereits die zweite entstehende Siedlung der Genossenschaft Kalkbreite, die damit den eingeschlagenen Weg einer dichten städtischen Nutzungsdurchmischung konsequent weitergeht.

Am Anfang dieser «neuen Genossenschaftsgeneration» stand zu Beginn der neunziger Jahre die Genossenschaft Kraftwerk, die mittlerweile bereits über drei Siedlungen verfügt und sich bis nach Wallisellen ausgedehnt hat.

Auch im Vrenelisgärtli geht der Umsetzungsprozess der strategischen Planung von 2011 weiter; als Nächstes wird sich der Vorstand mit der weiteren Entwicklung des Areals unterhalb der Seminarstrasse befassen.

Ueli Lindt, Delegierter der Stadt Zürich

GRUPPE KONTAKTE



Spielabend 10. August 2015

Da sich nur eine Genossschafterin für den Spielabend angemeldet hat, blieb neben dem Spielen viel Zeit zum Plaudern und Lachen, der Abend fand jedoch rasch zu einem Ende. Trotzdem danken wir fürs Kommen und freuen uns auf ein nächstes Mal. Mit hoffentlich mehr Leuten.

Hochtour 12. und 13. September 2015

Leider musste die Hochtour mangels genügender Anmeldungen abgesagt werden. Wir geben aber nicht auf und hoffen, dass der Anlass im Jahr 2016 durchgeführt werden kann. Das Datum wird noch bekanntgegeben.

Salsakurs

Der Salsakurs hat mit vier tanzbegeisterten Paaren stattgefunden. Mit Rhythmus und viel Geduld hat der Tanzlehrer Jan mit seiner Tanzpartnerin die Schritte und Figurvariationen vorgezeigt. Von den Teilnehmenden wurde viel Konzentration gefordert, das Lachen kam aber auch nicht zu kurz. Der Kurs wird im Frühling weitergeführt.

Seniorenachmittag 18. September 2015

Am 18. September luden wir zu unserem ersten Seniorenachmittag ein. Leider hatten wir ein paar Absagen. So trafen wir uns schliesslich zu dritt zu einer Kaffee- und Kuchenrunde. Auch in einer kleinen Runde hatten wir uns viel zu



erzählen. Die Zeit verging wie im Fluge und nach 3½ Stunden gingen wir zufrieden nach Hause.

Am 27. November luden wir zu unserem Ü-50-Nachmittag ein. Diesmal konnten wir bereits zehn Gäste begrüßen. Einige führten interessante Gespräche, andere vergnügten sich mit Gesellschaftsspielen. Um 17 Uhr löste sich die fröhliche Runde auf.

Bastelnachmittag 4. November 2015

Zu unserem Weihnachtsbasteln fanden zehn Kinder zwischen 5 und 13 Jahren den Weg in den Gemeinschaftsraum. Die Kinder konnten wählen, ob sie eine Lichterkette oder eine Lampe basteln wollten. Unisono wählten alle eine Lichterkette. Es wurde drei Stunden lang geklebt, geschnitten und zusammengesetzt. Sogar die Jüngsten bastelten bis zum Schluss. Die Kinder, die noch Zeit und Lust hatten, konnten zusätzlich eine Stiftbox gestalten. Ich bedanke mich bei allen Helferinnen (Mamis, Grossmamis und Claudia Gössi), denn das Basteln war vor allem für die kleineren Bastelfreunde sehr anspruchsvoll.



Die grösseren Mädchen trafen sich an einem weiteren Abend wieder und halfen dabei, Weihnachtsgeschenke für den Vorstand, das Büro und den Hauswart zu basteln. Nochmals herzlichen Dank den jungen Damen: Olivia, Luna und Jasmin.

Samichlaus 7. Dezember 2015

Pünktlich um halb sieben erschien der Samichlaus auf dem Spielplatz und durfte sehr viele Genossenschaftskinder mit ihren Eltern begrüßen. Leider musste der Samichlaus seinen Esel zu Hause lassen, da dieser die vielen Autos in der Stadt scheut. Dafür nahm er den Schmutzli mit, der für jedes Kind einen Grättibänz im Sack hatte sowie viele Nüsse, Mandarinen und Schöggeli.

Der Samichlaus erklärte den Kindern, was er das Jahr über macht und danach nahmen alle im wunderschön dekorierten

und mit Kerzen erhellten Gemeinschaftsraum platz, wo den Kindern eine weitere Geschichte erzählt wurde, während die Erwachsenen das Fondue zubereiteten. Das Fondue schmeckte übrigens hervorragend, es wurde viel geredet, gelacht und es wurden neue Bekanntschaften geknüpft. Allen ein herzliches Dankeschön fürs Kommen und auch fürs Mithelfen beim Abwaschen! Der Samichlaus freut sich jetzt schon auf das nächste Mal – die Kinder hoffentlich auch.

Muriel Funk, Brigitte Kamber, Marina Knobel

SOZIALES

Seit der Renovation muss aus feuerpolizeilichen Gründen auf mehr Ordnung in den Treppenhäusern sowie in den Keller- und Estrichgängen geachtet werden.

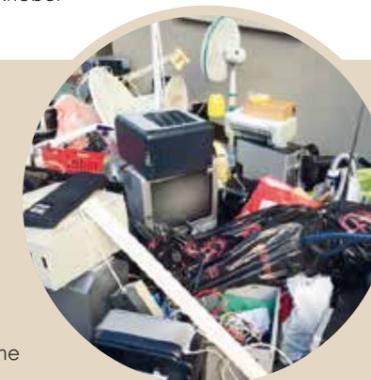
Die Ordnung konnte zu Beginn aufrecht erhalten werden, jedoch fanden sich mit der Zeit in den allgemeinen Räumen immer mehr private Gegenstände, weil diese im eigenen Keller- oder Estrichabteil keinen Platz mehr hatten. Es stellte sich heraus, dass viele dieser Gegenstände nicht mehr gebraucht wurden; am 9. November 2015 fand daher ein Entsorgungstag statt.

Erlaubt war das Deponieren des Abfalls ab 06.30 Uhr, leider hielten sich nicht alle an diese Regel, sondern deponierten bereits in der Nacht ihre ausgedienten Gegenstände. Die Gründe hierfür sind uns leider nicht bekannt, die fehlen-

de Fairness ist jedoch augenscheinlich. Viele Genosschafter nutzten diesen Tag, um den Keller, den Estrich oder die Wohnung zu entrümpeln. Es gelangten daher auch einige brauchbare Gegenstände auf das Werkstattbödli und so entstand eine kleine Tauschbörse: Lego, Puppenbettchen, Bücher und vieles mehr fanden neue Abnehmer. Wir danken unserem Hauswart Lino Lopomo, den Mitarbeitern der Firma PUA und Robert Werlen für den geleisteten Einsatz.

Wir hoffen, dass mit der letzten Entrümpelungsaktion Ballast abgeworfen werden konnte und so die allgemeinen Räume im Haus nicht mehr mit privaten Gegenständen belegt werden müssen. Für Ihre Mithilfe danken wir Ihnen.

Tiziana Werlen Oberti



BAU

Mit dem Bezug des Trapez Ende 2015 konnte der erste Neubau der Genossenschaft seit 1934 zur Freude aller Beteiligten seiner Bestimmung übergeben werden.

Die acht 4 ½- und 5 ½-Zimmerwohnungen für Familien sowie die 20 altersgerechten Etagenwohnungen zeigen, dass der Wohnungsbestand gezielt weiterentwickelt wurde; der Altbau beherbergte 16 Wohnungen, neu sind es 28.

Die äussere Erscheinung ist in Anlehnung an die bereits bestehenden Gebäude durch eine verputzte Fassade geprägt. Offene Grundrisse mit Räumen über die gesamte Gebäudetiefe prägen die Wohnungen, der hochwertige Ausbau unterstreicht die architektonischen Qualitäten. Im Rahmen verschiedener interner und öffentlicher Besichtigungen gelang es, einer Vielzahl Interessierter einen Einblick in die neuen Räumlichkeiten zu verschaffen.

Gegen Ende des Projektes wurde der Terminplan immer enger, doch dank des grossen Einsatzes aller Beteiligten – Verwaltung, Bauleitung, Handwerker und Neumieter – konnte die Übergabe termingerecht abgewickelt werden. Es gab zu Beginn kleinere sowie grössere Mängel, einige davon konnten erst mit der Zeit behoben werden. So bedürfen moderne Gebäude mittlerweile regelmässiger Justierungen



der gesamten Anlagentechnik, um funktionstüchtig zu werden und den gebotenen Komfort zu ermöglichen. Es wurde Kritik geäussert und auch angenommen.

In einigen wenigen Punkten musste aber auch erklärt werden, welche Standards im Mietwohnungsbau, insbesondere im Genossenschaftsbau, gelten und wo evtl. Abstriche im Vergleich zu Idealvorstellungen gemacht werden müssen.

Aus heutiger Sicht können wir davon ausgehen, dass der Baukredit nicht ausgeschöpft wird. Allerdings gab es einzelne Kostenüberschreitungen gegenüber dem Kostenvoranschlag der Bauleitung, die uns auch weiterhin beschäftigen werden.

Auf die hier gemachten Erfahrungen können wir aufbauen. Der gesamte Prozess der Erneuerungsmassnahmen, von der Idee bis zur Realisierung, erstreckte sich über einen Zeitraum von mehr als 10 Jahren. Neue Aufgaben stehen an, im Grossen wie im Kleinen. So müssen zum Beispiel das Dach des ehemaligen Tankraums hinter der Hofwiesenstrasse 79 erneuert werden oder erste Ideen zur weiteren Siedlungsentwicklung gefasst werden.

David Müller



HEIZUNG & GEBÄUDEREINIGUNG

Ende 2014 standen die Vertragserneuerungen mit den Gebäudereinigungsfirmen an. Wir nutzten diese Gelegenheit, um mit den Firmen die Pflichten nochmals genau zu klären und somit sicherzustellen, dass alle Vertragsbestandteile eingehalten werden. Im Verlauf des Jahres 2015 führten wir Stichproben durch und erhielten Rückmeldungen aus der Genossenschaft, die uns auf nicht korrekt oder gar nicht ausgeführte Arbeiten hinwiesen. Diese Fälle wurden von uns reklamiert und dadurch waren in der zweiten Jahreshälfte 2015 glücklicherweise keine Interventionen von unserer Seite mehr nötig. Ende Jahr konnten wir den Auftrag für die Reinigung im TRAPEZ ohne weitere Probleme an dieselbe Firma vergeben.

Der Heizölverbrauch blieb im Vergleich zum Vorjahr konstant, während die Heizölpreise wider Erwarten weiter fielen. Dies hilft uns natürlich, die ab 1. Januar 2016 erhöhte CO₂-Abgabe von 16 auf 22 Franken pro 100 Liter Heizöl zu verschmerzen. Trotzdem: nachhaltig ist diese Preisentwicklung kaum. Wie bereits letztes Jahr an dieser Stelle zu lesen war, ist es nur eine Frage der Zeit, bis die Preise wieder steigen. Zudem ist die Heizanlage nicht mehr die jüngste. Vor diesem Hintergrund, aber auch aus ökologischen Überlegungen, wird sich die Genossenschaft mittelfristig Gedanken über die Zukunft der Heizanlage machen müssen.

Lars Massüger

GARTEN



Im Jahr 2015 waren die Gärtner der Firma dbu immer wieder in der Genossenschaft tätig. An der Seminarstrasse – auf der Höhe der Nr. 98–104 – wurden verdickte Sträucher entfernt, die sich nicht mehr mit der Umgebung und den anderen Pflanzen vertrugen. Zudem waren die Sträucher nicht mehr schön anzusehen, weshalb dieser Schritt länger schon geplant wurde und 2015 seine Umsetzung fand. An der Seminarstrasse 95/97 wurde der Sandkasten entfernt, da er immer weniger von Kindern genutzt wurde, sondern vor allem von Katzen, die ihn als Alternative zur heimischen Toilette betrachteten. An der Rötelstrasse wurde der Sandkasten hingegen neu aufgebaut, damit die Kinder wieder in ihm spielen können.



Das Weidenhäuschen hinter dem Haus an der Seminarstrasse 104 wird nicht von den Gärtnern gepflegt, sondern von Genossenschaftler Martin Keller. Er ist selbst Gärtner und möchte sein Wissen und seine Erfahrung einbringen, um den Kindern zu zeigen, wie man Spiel und Spass mit Erlebnissen in der Natur verbinden kann. Dies mit Erfolg: Kinder aus der Genossenschaft und dem Quartier nutzen diese Möglichkeit und erweitern so ihren Horizont.

Wir danken an dieser Stelle allen Mitarbeitenden der Firma dbu sowie Martin Keller für die wertvolle Arbeit.

Tiziana Werlen Oberti



DETAILS ZU DEN LIEGENSCHAFTEN

Etappe	Bezugsjahr	Anzahl Wohnungen									Ladenlokal	Hobbyräume	Garagen	
		Total	1-Zimmer	1 ½ - Zimmer	2-Zimmer	2 ½ - Zimmer	3-Zimmer	3 ½ - Zimmer	4-Zimmer	4 ½ - Zimmer				5 ½ - Zimmer
1. Etappe Hofwiesenstrasse 55–79	1930	47			1		34		12			1	12	14
2. Etappe Hofwiesenstrasse 83–89 Wachterweg 1–25 Seminarstrasse 96–112	1931	107					64		42		1		31	6
3. Etappe Seminarstrasse 91–103 Rötelstrasse 94	1933	46					32		12		2		18	
TRAPEZ Hofwiesenstrasse 45/47 Laubiweg 44/46	2015	28	2	2	2	3	2	9		2	6			
Total		228	2	2	3	3	132	9	66	2	9	1	61	20

Etappe	Bezugsjahr	Gebäudeversicherungswert CHF	Nettoanlagekosten CHF	Hypotheken CHF	Hypothekar-Gläubiger (in Mio. CHF)		
					ZKB	Coop Bank	EGW
1. Etappe Hofwiesenstrasse 55–79	1930	16'327'000	8'214'000	9'200'000	9'2		
2. Etappe Hofwiesenstrasse 83–89 Wachterweg 1–25 Seminarstrasse 96–112	1931	35'058'000	17'538'000	13'350'000		3'35	10'0
3. Etappe Seminarstrasse 91–103 Rötelstrasse 94	1933	13'552'000	4'220'000	4'100'000	4'1		
TRAPEZ Hofwiesenstrasse 45/47 Laubiweg 44/46	2015		14'027'766	10'000'000	10'0		
Total		64'937'000	43'999'766	36'650'000	23'3	3'35	10'0

GESCHÄFTSFÜHRUNG



Das Jahr 2015 stand ganz im Zeichen des Neubaus TRAPEZ. An den wöchentlichen Bausitzungen wurden aktuelle Detailfragen geklärt, die monatlichen Treffen der Baukommission behandelten die grundlegenden Entscheidungen. Im Winter und Frühling gab es daneben noch etliche Vergabesitzungen, an denen die Unternehmungen für den Innenausbau bestimmt wurden. Sehr zeitintensiv waren die Besprechungen in der Vermietungskommission, wo einerseits die genossenschaftsinterne Rotation in die Wege geleitet wurde und andererseits zahlreiche Bewerbungsgespräche für potenzielle Neuzuzüger stattfanden. Ein Umzug in den Neubau löste nicht selten zwei bis drei weitere Wohnungswechsel aus. Wie in solchen Fällen üblich, zogen es Einzelne vor wegzuziehen. Alles in allem mussten rund 40 Wohnungswechsel mit den notwendigen Arbeiten bewältigt werden; der Grossteil davon in den Monaten November 2015 bis Februar 2016. Auch im Alltag gab der Neubau viel zu tun, erwähnt seien an dieser Stelle zum Beispiel die abendliche Schliessungsrunde oder der Zahlungsverkehr mit der Kostenkontrolle.

Die zeitliche Beanspruchung durch das Neubauprojekt war grösser als erwartet. Darunter litt manchmal das Alltagsgeschäft etwas, und verschiedene Projekte, so etwa die Frage der Veloparkierung, wurden zurückgestellt. Dazu kam im Spätherbst die Kündigung von Maja Hauser auf Ende Januar 2016. Wir fanden zum Glück mit Lorenza Balmelli eine gute Nachfolgerin, die sich rasch eingearbeitet hat. So sind wir zuversichtlich, dass im 2016 die aufgelaufenen Pendenzen abgebaut werden können und wir nach dem hektischen vergangenen Jahr unsere Aufgaben zielstrebig und geordnet erfüllen können.

Thomas Vonwil

FINANZEN

wir die Eintrittswahrscheinlichkeiten von Aufwänden etwas höher als diejenigen der Erträge.

Weshalb gilt dieses Vorsichtsprinzip, das allgemein anerkannt ist und sehr häufig angewendet wird? Das Ziel ist es, über einen Spielraum zu verfügen, falls nicht alles so kommt, wie man sich das vorstellt. Zum Beispiel durch ein unvorhergesehenes Ereignis, dessen Auswirkungen die finanzielle Lage aus dem Ruder laufen lassen.

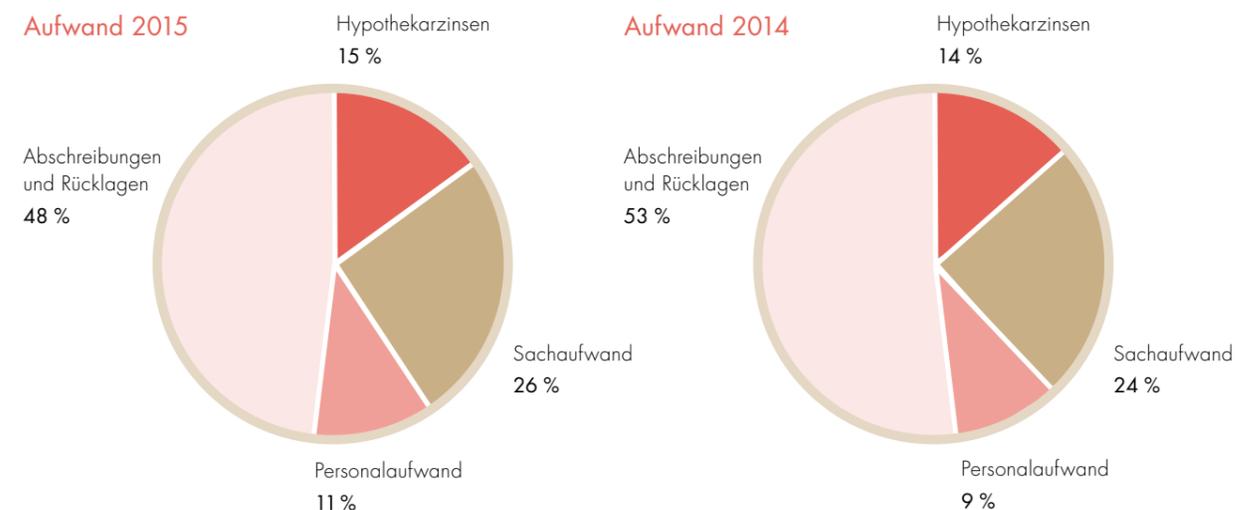
Eine seriöse Budgetierung heisst, die Erträge vorsichtig, die Aufwände hingegen realistisch zu betrachten. An diese Leitplanken haben wir uns auch beim Budget 2015 gehalten. Mit dem Ergebnis, dass die effektiven Aufwände markant kleiner ausgefallen sind als budgetiert, während die Erträge nur wenig tiefer lagen. Das verbessert natürlich das Resultat. Deshalb weisen wir per Ende 2015 nicht den budgetierten Verlust von CHF 210'000.00 aus, sondern einen wesentlich tieferen von nur rund CHF 100'000. «Vorsichtig» und «realistisch» budgetieren heisst nun nicht, dass alles erlaubt ist; es gilt weiterhin, sich in einem betriebswirtschaftlich sinnvollen Rahmen zu bewegen. Wir müssen alle Ereignisse berücksichtigen, von denen wir annehmen, dass sie eintreten werden. Allerdings gewichten

Auch beim Budget 2016 müssen wir die Realitäten vorwegnehmen. Da nun alle neuen Wohnungen bezogen sind, werden die Mieteinnahmen steigen. Dafür sind in der ersten Zeit nach dem Neubezug die Ausgaben für Zimmer- und Wohnungsreservierungen tief. Solche Überlegungen führten zum vorliegenden Budget 2016.

Wenn Sie unsere Budgets der letzten Jahre anschauen und mit den effektiven finanziellen Ergebnissen vergleichen, sehen Sie, dass es uns immer gut gelungen ist, die Ereignisse der kommenden Jahre zu berücksichtigen, ohne die Kriterien «vorsichtig» und «realistisch» aus den Augen zu verlieren.

Thomas Kamber

VERGLEICH ANTEILE KOSTENGRUPPEN AM GESAMTAUFWAND 2014/2015



JAHRESRECHNUNG 2015

Bilanz per 31. Dezember 2015

	2015	2014	Position im Anhang
Aktiven	CHF	CHF	
Kasse	1'339.50	2'671.30	
Postfinance	778'714.33	975'930.07	
Bank	2'188'578.65	1'365'013.24	
Flüssige Mittel	2'968'632.48	2'343'614.61	
Mieterdebitoren	3'036.75	67.20	
Übrige Debitoren	186.70	462.06	
Übrige kurzfristige Forderungen	3'223.45	529.26	
Vorausbezahlte Aufwendungen	79'477.95	18'916.15	
Aufgelaufene Nebenkosten	187'533.30	217'057.75	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	267'011.25	235'973.90	
UMLAUFVERMÖGEN	3'238'867.18	2'580'117.77	
Finanzanlagen	14'000.00	14'000.00	2.1
Liegenschaften 1. Etappe	8'214'000.00	8'214'000.00	
Liegenschaften 2. Etappe	17'538'000.00	17'538'000.00	
Liegenschaften 3. Etappe	4'220'000.00	4'220'000.00	
./. Wertberichtigung (Amortisationskonto)	- 7'043'400.00	- 6'743'700.00	2.2
Landwert (Einstandspreis)	951'000.00	951'000.00	
Energiesparende Investitionen FRESCO	1'100'000.00	1'500'000.00	
Baukonto TRAPEZ	14'027'766.47	5'446'446.67	
Mobilien	1.00	9'000.00	
Sachanlagen	39'007'367.47	31'134'746.67	
ANLAGEVERMÖGEN	39'021'367.47	31'148'746.67	
TOTAL AKTIVEN	42'260'234.65	33'728'864.44	

JAHRESRECHNUNG 2015

Bilanz per 31. Dezember 2015

	2015	2014	Position im Anhang
Passiven	CHF	CHF	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'312'749.25	299'373.95	
Ausstehende Aufwendungen	1'757'741.45	46'607.90	
Vorauszahlungen Mietzinsen	230'814.70	195'313.20	
Akontozahlungen Nebenkosten	204'497.65	203'265.00	
Passive Rechnungsabgrenzungen	2'193'053.80	445'186.10	
Kurzfristiges Fremdkapital	3'505'803.05	744'560.05	
Hypothesen 1. Etappe	9'200'000.00	9'200'000.00	
Hypothesen 2. Etappe	13'350'000.00	13'350'000.00	
Hypothesen 3. Etappe	4'100'000.00	4'100'000.00	
Hypothesen TRAPEZ	10'000'000.00	5'000'000.00	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	36'650'000.00	31'650'000.00	
Erneuerungsfonds	1'183'111.38	532'861.38	2.3
Rückstellungen/Fonds	1'183'111.38	532'861.38	
Langfristiges Fremdkapital	37'833'111.38	32'182'861.38	
FREMDKAPITAL	41'338'914.43	32'927'421.43	
Genossenschaftskapital	1'313'400.00	1'092'900.00	2.4
Gesetzliche Gewinnreserve	120'220.00	120'220.00	
Freiwillige Gewinnreserve (Mietzinsausfallkonto)	7'424.10	7'424.10	
Verlust-/Gewinnvortrag	- 419'101.09	46'031.77	
Jahresergebnis	- 100'622.79	- 465'132.86	
EIGENKAPITAL	921'320.22	801'443.01	
TOTAL PASSIVEN	42'260'234.65	33'728'864.44	

JAHRESRECHNUNG 2015

Erfolgsrechnung

	2015	2014
	CHF	CHF
Mietzinserttrag	2'756'276.90	2'695'532.50
Diverse Einnahmen	1'457.85	1'306.80
Nettoerlös aus Leistungen	2'757'734.75	2'696'839.30
Unterhalt und Reparaturen Wohnungen	- 181'163.45	- 141'804.45
Unterhalt Gebäude, Haustechnik, Apparate	- 193'260.25	- 162'123.90
Unterhalt Garten und Umgebung	- 65'352.75	- 83'210.30
Gebäudeversicherung	- 22'879.80	- 21'600.40
Strom, Wasser, Entsorgung	- 138'298.15	- 145'473.95
Einlage Erneuerungsfonds	- 650'250.00	- 649'370.00
Liegenschaftenaufwand	- 1'251'204.40	- 1'203'583.00
BRUTTOERGEBNIS	1'506'530.35	1'493'256.30
Personalaufwand	- 322'397.50	- 301'879.85
Vorstandsentschädigung	- 74'700.00	- 74'700.00
Büro- und Verwaltungsaufwand	- 57'278.15	- 79'043.90
Übriger betrieblicher Aufwand	- 131'978.15	- 153'743.90
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	1'052'154.70	1'037'632.55
Abschreibung Mobilien/EDV	- 8'999.00	- 8'155.25
Abschreibung Projekt Veloparkierung	0.00	- 25'983.65
Abschreibung energiesparende Investitionen FRESCO	- 400'000.00	- 700'000.00
Einlage Amortisationskonto	- 299'700.00	- 299'700.00
Abschreibungen auf Anlagevermögen	- 708'699.00	- 1'033'838.90
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	343'455.70	3'793.65
Finanzaufwand	- 443'913.59	- 432'148.21
Finanzertrag	595.35	1'320.15
Betriebsergebnis vor Steuern	- 99'862.54	- 427'034.41
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Aufwand	0.00	- 66'509.80
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Ertrag	0.00	30'711.35
Jahresergebnis vor Steuern	- 99'862.54	- 462'832.86
Direkte Steuern	- 760.25	- 2'300.00
JAHRESERGEBNIS	- 100'622.79	- 465'132.86

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2015

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde erstmals nach den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationsrechts (Rechnungslegungsrecht, Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben der Bilanz und der Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst. Die von der Generalversammlung genehmigte Jahresrechnung per 31.12.2014 ist aber nach wie vor gültig.

2. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

	2015	2014
	CHF	CHF
2.1 Finanzanlagen		
1 Anteilschein Emissionszentrale EGW	5'000.00	5'000.00
8 Fondsanteile ZKB, Steuerwert je 1'188.06	9'000.00	9'000.00
	14'000.00	14'000.00
2.2 Amortisationskonto		
Bestand per 1. Januar	6'743'700.00	6'444'000.00
Einlage 1% des Anlagewerts Liegenschaften	299'700.00	299'700.00
Bestand per 31. Dezember	7'043'400.00	6'743'700.00
2.3 Erneuerungsfonds		
Bestand per 1. Januar	532'861.38	8'676'500.00
Einlage 1% des Gebäudeversicherungswerts	650'250.00	649'370.00
Auflösung Erneuerungsfonds für FRESCO	0.00	- 8'793'008.62
Bestand per 31. Dezember	1'183'111.38	532'861.38
2.4 Genossenschaftskapital		
Infolge Bezugs des Neubaus TRAPEZ hat sich das Genossenschaftskapital im aktuellen Geschäftsjahr erhöht. Die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals erfolgt grundsätzlich nach Beendigung eines Mietverhältnisses. Der Vorstand hat aber gemäss Art. 18 Abs. 3 der Statuten das Recht, die Rückzahlung auf die Dauer von 3 Jahren aufzuschieben, wenn die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert.		
3. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Pensionskasse der Stadt Zürich	5'401.05	5'259.05

	2015	2014
	CHF	CHF
4. Gesamtbetrag zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven		
Buchwert Liegenschaften	24'979'600.00	25'679'300.00
Als Sicherheit für die Hypothekarkredite bestehen folgende Pfandbestellungen: Hinterlegte Namensschuldbriefe	38'200'000.00	38'200'000.00

5. Anzahl Mitarbeitende

Die Baugenossenschaft Vrenelisingärtli beschäftigte im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr drei Personen mit einem Gesamtumfang von 235 Stellenprozenten.

6. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

7. Entschädigung der Gremien

Es wurden folgende Entschädigungen ausgerichtet:

	2015	2014
Vorstand		
(gemäss Richtlinien der Stadt Zürich, zulasten Erfolgsrechnung)	74'700.00	74'700.00
Baukommissionen		
(Neubau TRAPEZ und Renovation FRESCO, zulasten Baukonto)	7'050.00	87'320.00
	81'750.00	162'020.00

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES

Der Vorstand schlägt vor, das Jahresergebnis wie folgt zu verwenden:

	2015	2014
	CHF	CHF
Verlust- / Gewinnvortrag	- 419'101.09	46'031.77
Jahresergebnis	- 100'622.79	- 465'132.86
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	- 519'723.88	- 419'101.09

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

zur Eingeschränkten Revision



Tel. 044 444 35 35
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Vrenelisingärtli, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Vrenelisingärtli für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Zürich, 18. April 2016

BDO AG

Renzo Ferretti

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Thomas Bucherer

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

BUDGET 2015/2016

Erfolgsrechnung

	Budget 2015	Ist 2015	Abweichung	Budget 2016
	CHF	CHF	CHF	CHF
Mietzinsen	2'800'000.00	2'756'276.90	-43'723.10	3'260'000.00
Diverse Einnahmen	0.00	1'457.85	1'457.85	0.00
Total Betriebserlös	2'800'000.00	2'757'734.75	42'265.25	3'260'000.00
Unterhalt und Reparaturen Wohnungen	- 250'000.00	- 181'163.45	68'836.55	- 150'000.00
Unterhalt Gebäude, Haustechnik, Apparate	- 200'000.00	- 193'260.25	6'739.75	- 200'000.00
Unterhalt Garten und Umgebung	- 100'000.00	- 65'352.75	34'647.25	- 100'000.00
Gebäudeversicherung	- 25'000.00	- 22'879.80	2'120.20	- 25'000.00
Strom, Wasser, Entsorgung	- 150'000.00	- 138'298.15	11'701.85	- 150'000.00
Einlage Erneuerungsfonds	- 650'000.00	- 650'250.00	- 250.00	- 750'000.00
Total Liegenschaftenaufwand	- 1'375'000.00	- 1'251'204.40	123'795.60	- 1'375'000.00
Personalaufwand	- 330'000.00	- 322'397.50	7'602.50	- 330'000.00
Vorstandshonorar	- 75'000.00	- 74'700.00	300.00	- 75'000.00
Büro- und Verwaltungsaufwand	- 75'000.00	- 58'687.69	16'312.31	- 125'000.00
Total übriger betrieblicher Aufwand	- 150'000.00	133'387.69	16'612.31	- 200'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	945'000.00	1'050'745.16	105'745.16	1'355'000.00
Abschreibung Mobilien/EDV	- 10'000.00	- 8'999.00	1'001.00	- 10'000.00
Abschreibung Investitionen FRESCO	- 350'000.00	- 400'000.00	- 50'000.00	0.00
Einlage Amortisationskonto	- 300'000.00	- 299'700.00	300.00	- 460'000.00
Total Abschreibungen auf Anlagevermögen	- 660'000.00	- 708'699.00	- 48'699.00	- 470'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	285'000.00	342'046.16	57'046.16	885'000.00
Finanzaufwand	- 490'000.00	- 442'504.05	47'495.95	- 610'000.00
Finanzertrag	0.00	595.35	595.35	0.00
Betriebsergebnis vor Steuern	- 205'000.00	- 99'862.54	105'137.46	275'000.00
Direkte Steuern	- 5'000.00	- 760.25	4'239.75	- 5'000.00
JAHRESGEWINN/JAHRESVERLUST	- 210'000.00	- 100'622.79	109'377.21	270'000.00

Impressum

Herausgeberin

Baugenossenschaft Vrenelisgärtli
Hofwiesenstrasse 55
8057 Zürich

Gestaltung und Realisation

Giger&Partner, Zürich

Fotos

Peter Fischli, FotoPro Ganz Zürich

Druck

Druckerei Nicolussi, Zürich

