

Jahresbericht

und Rechnung

2016



**BAUGENOSSENSCHAFT
BRUNNENHOF
ZÜRICH**

Jahresbericht 2016	3
Einladung zur Generalversammlung 2017	3
Traktanden der 73. ordentlichen Generalversammlung	4
Protokoll der 72. ordentlichen Generalversammlung vom 21. Mai 2016	5
Bericht des Vorstands	10
Unsere Verstorbenen	11
Bericht der Technischen Kommission	12
Bericht der Vermietungs- und Wohnkommission	13
Bericht der Verwaltung	15
Bericht des Finanzdelegierten	16
Verwendung eines Mieterfrankens	17
Jahresrechnung 2016	19
Bilanz per 31. Dezember 2016	20
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016	22
Geldflussrechnung	24
Anhang zur Jahresrechnung (gesetzlich)	26
Verwendung des Jahresgewinns	28
Bericht der Revisionsstelle	29
Entwicklung von Erneuerungsfonds und Amortisationskonto/Heimfallfonds sowie Grob-Budget	30
Übersicht über die Hypotheken und Darlehen per 31. Dezember 2016	32
Verzeichnis der Liegenschaften	34
Übersicht über unseren Wohnungsbau	36
Genossenschaftsorgane und Verwaltung	38
Impressum	39

Einladung

zur Generalversammlung 2017

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Mit dem vorliegenden Jahresbericht und der Rechnung 2016 lade ich Sie zur 73. ordentlichen Generalversammlung ein.

Samstag, 6. Mai 2017, im Swissôtel Zürich, Am Marktplatz Oerlikon, 8050 Zürich.

Beginn der Generalversammlung: 20.00 Uhr.

Vor der Versammlung sind Sie um 18.00 Uhr zum Nachtessen eingeladen (Türöffnung: 17.30 Uhr).

Die Baugenossenschaft Brunnenhof darf auf ein erfolgreiches Jahr 2016 zurückblicken. Die Erneuerung der Stammsiedlung mit der 3. Etappe ist auf Kurs und eine Sanierung in der Siedlung Käferholz ist bald abgeschlossen. Die Jahresrechnung schliesst mit einem positiven Resultat ab und es kann auch in diesem Jahr auf das einbezahlte Genossenschaftskapital eine Dividende ausgerichtet werden.

Die Wohnungsnot in Zürich, die immer älter werdende Gesellschaft, die hohen Preise der Mietwohnungen sind Entwicklungen, die auch die BBZ beschäftigen.

Die gemeinnützige Baugenossenschaft Brunnenhof verpflichtet sich der Kostenmiete und ermöglicht den Mitgliedern eine Mietzinsberechnung zu den eigentlich anfallenden Kosten. Die BBZ kann somit auf eine Renditeorientierung, wie bei privaten oder institutionellen Anbietern verzichten. Als Mitglied kommen Sie in den Genuss von preiswerten Wohnungen und können zudem über wichtige Geschäfte mitbestimmen, nicht zuletzt auch an der GV.

Für ältere Leute, die ihr Leben nicht mehr alleine gestalten können, erstellt die BBZ in der 3. Neubauetappe Raum für zwei Pflegewohngruppen. Die Bewohner werden von der Abteilung Pflegewohngruppen der Stadt Zürich betreut werden, die BBZ vermietet die Infrastruktur an die Stadt Zürich. Im gleichen Gebäude in den oberen Geschossen entstehen kleinere 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen, die

geeignet sind für ältere Mitglieder, die von einer Altbauwohnung in eine komfortable Neubauwohnung umziehen möchten. Die Siedlung Käferholz mit den kleineren Wohnungen steht kurz vor Abschluss der Sanierung und bietet ebenfalls erschwinglichen Wohnraum für unsere Senioren, die von einer grösseren Familienwohnung in eine kleinere umziehen möchten.

Mit der sich im Bau befindenden 3. Neubauetappe Brunnenpark erhält die BBZ einen neuen Gemeinschaftsraum, in der Hoffnung, dass dieser Raum von den Mitgliedern vielseitig genutzt wird und ein breites Angebot an Gruppen und Aktivitäten entstehen kann.

Ich heisse alle Genossenschaftsmitglieder, Gäste, ehemaligen Vorstandsmitglieder und die Mitarbeitenden der BBZ herzlich willkommen zu unserer diesjährigen Generalversammlung.

Ich bitte Sie, sich mit der beiliegenden Karte bis spätestens Mittwoch, 26. April 2017, anzumelden.

Den schriftlich angemeldeten Genossenschaftsmitgliedern wird der Stimmrechtsausweis bei der Türkontrolle abgegeben.

Ich freue mich, Sie am 6. Mai 2017 an der Generalversammlung begrüssen zu dürfen, zähle auf eine rege Teilnahme und wünsche Ihnen im Kreise der Genossenschafterinnen und Genossenschafter einen interessanten, kurzweiligen und vergnügten Abend.

Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich



Jürg Labhart
Präsident der BBZ

Traktanden

der 73. ordentlichen Generalversammlung

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
 2. Protokoll der 72. ordentlichen Generalversammlung vom 21. Mai 2016
 3. Ordentliche Jahresgeschäfte
 - 3.1 Jahresbericht 2016
 - 3.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2016 und der Bilanz per 31. Dezember 2016
 - 3.3 Bericht der Revisionsstelle
 - 3.4 Entlastung der Verwaltungsorgane
 - 3.5 Festsetzung der Verzinsung des Anteilkapitals und Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresgewinns
 4. Projekt Erneuerung der Stammsiedlung
Bericht des Vorstands über den aktuellen Stand der Arbeiten
 5. Wahlen
Wahl der Revisionsstelle für die Amtsdauer 2017 bis 2018
 6. Verschiedenes
-

Zu Traktandum 5

Der Vorstand beantragt der GV, als Revisionsstelle die Firma BDO AG für eine weitere Amtsperiode zu wählen.

Gestützt auf Art. 27 Abs. 3 der Statuten können die Buchhaltung, die Erfolgsrechnung sowie die Bilanz ab 17. April 2017 während den Büroöffnungszeiten im Verwaltungsgebäude an der Künzlistrasse 54, 8057 Zürich, eingesehen werden.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass über Geschäfte nur abgestimmt werden kann, wenn sie traktandiert sind (Art. 26 Abs. 3 der Statuten).

Das Stimmrecht ist in Art. 28 der Statuten geregelt: Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch ein anderes Mitglied oder eine handlungsfähige, in Hausgemeinschaft lebende Person vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

Protokoll

der 72. ordentlichen Generalversammlung vom 21. Mai 2016 (Kurzfassung*)

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. März 2015
Protokoll der 71. ordentlichen Generalversammlung vom 9. Mai 2015
3. Ordentliche Jahresgeschäfte
 - 3.1 Jahresbericht 2015
 - 3.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2015 und der Bilanz per 31. Dezember 2015
 - 3.3 Bericht der Revisionsstelle
 - 3.4 Entlastung der Verwaltungsorgane
 - 3.5 Festsetzung der Verzinsung des Anteilkapitals und Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresgewinns
4. Projekt Erneuerung der Stammsiedlung
Bericht des Vorstands über den aktuellen Stand der Arbeiten
5. Wahlen
 - 5.1 Wahl des Vorstands für die Amtsdauer 2016 bis 2019
 - 5.2 Wahl des Präsidenten für die Amtsdauer 2016 bis 2019
6. Verschiedenes

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler


Begrüssung

Der Präsident, Jürg Labhart, begrüsst alle anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur 72. ordentlichen Generalversammlung (GV). Als Gäste begrüsst er Herrn Remo Inderbitzin von der Firma BDO AG und Herrn Dieter Hanhart vom WohnBauBüro.

Wahl der Stimmenzähler

Der Vorstand schlägt folgende Stimmenzähler vor: Johannes Caduff (Mitarbeiter BBZ); René Syfrig, Hoffeld 36; Pablo Alder, Künzlistrasse 51; Martin Brunner, Käferholzstrasse 192; Anna-Maria Graf, Kiefernweg 26; Andreas Hund, Wehntalerstrasse 172. Die vorgeschlagenen Stimmenzähler werden ohne Gegenstimmen gewählt.

2. Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. März 2015; Protokoll der 71. ordentlichen Generalversammlung vom 9. Mai 2015

Die Protokolle der ausserordentlichen GV vom 4. März 2015 sowie der ordentlichen GV vom 9. Mai 2015 werden von der Generalversammlung ohne Gegenstimmen genehmigt. 

*Das ausführliche Protokoll kann auf der Verwaltung eingesehen werden.

3. Ordentliche Jahresgeschäfte

3.1 Jahresbericht 2015


Der Jahresbericht findet sich auf den Seiten 14 ff. der Einladung. Jürg Labhart macht folgende Ergänzungen dazu: Er führt aus, dass das Kigalo, unser Genossenschaftslokal in der Stammsiedlung, einem Neubau weichen musste. Als Übergangslösung steht nun ein Lokal an der Oberwiesenstrasse 1 den Mitgliedern zur Verfügung. Damit verbunden hat jetzt auch ein Generationswechsel der Organisationsgruppe stattgefunden. Unser langjähriges Vorstandsmitglied Ruedi Richner war über viele Jahre in Kontakt mit den im Kigalo aktiven Gruppen und möchte im Folgenden gerne einige Worte an die Versammlung richten.

Ruedi Richner, Vorstandsmitglied, führt aus, dass es für ihn eine Ehre sei, das bisherige Kigalo zu verabschieden. Er führt aus, dass in den letzten 30 Jahren, in denen er in der Stammsiedlung wohnt, das Kigalo etwas Selbstverständliches geworden sei. Dass das Kigalo heute aufgelöst wird, sei auf der einen Seite etwas Trauriges. Dass es in anderen Räumlichkeiten aber doch weitergeht, zunächst im Übergangslokal an der Oberwiesenstrasse 1, sei auf der anderen Seite etwas Erfreuliches. Elsbeth Hediger und Kurt Fürer haben als Abschied zuletzt im Kigalo ein Risotto-Essen organisiert, an welches alle Genossenschaftsmitglieder eingeladen waren. Dies war auch eine Gelegenheit, um über die Entstehung des Kigalos zu reflektieren. Das Spezielle des Kigalos war, dass es nicht ein Lokal war, das vom Vorstand ins Leben gerufen wurde. Das Kigalo hat eine andere Geschichte: Nach der Gründung der BBZ in den 1940er Jahren sind viele Familien mit Kindern zugezogen. Später nahm die Kinderzahl in der Siedlung ab, was dazu führte, dass die in der Siedlung bisher von der Stadt betriebenen Kindergärten nicht mehr vollständig genutzt wurden. Einer der beiden Kindergärten neben dem Quartierladen ist heute noch in Betrieb, während der andere nicht mehr gebraucht wurde. Daraufhin haben Genossenschafter sich organisiert, um die nicht mehr gebrauchten Räum-

lichkeiten des Kigalo für gemeinsame Aktivitäten zu nutzen.

Gemäss Ruedi Richner ist diese Selbstorganisation eine ganz grosse Qualität in einer Genossenschaft, und es ist wichtig, dass es Freiräume gibt, die so genutzt werden können. Der Zusammenschluss von Genossenschaftsmitgliedern im Kigalo hat zu einer Reihe von Aktivitäten geführt: Spaghetti-Essen, Jassen, eine Theater-Gruppe, Kindergeburtstage, Fastnacht, Pfingstwanderungen, viele Kurse wie zum Beispiel Kochkurse oder ein Specksteinkurs, Kinderbasteln in der Vorweihnachtszeit, Weihnachtsmarkt und die Krabbelgruppe. In der letzten Zeit war vor allem die Spielgruppe aktiv, die an mehreren Vormittagen pro Woche stattfindet. Bekannt war die Turngruppe von Heidi Bachmann. Ruedi Richner dankt einer Reihe von Personen, die in den vergangenen Jahrzehnten im Kigalo einen wichtigen Beitrag geleistet haben, und er übergibt ihnen als Dankeschön je einen Blumenstrauss. Einen weiteren Blumenstrauss überreicht er Sybille Dubs, die die neue Lokalität an der Oberwiesenstrasse 1 mit Engagement vermietet, verwaltet und pflegt.

Jürg Labhart bedankt sich im Folgenden bei Mitarbeitenden für ihre langjährige Mitarbeit bei der BBZ. Er dankt dem Gärtner Edi Maurer, der seit 35 Jahren Mitarbeiter der BBZ ist. Weiter dankt er dem Hauswart Johannes Caduff, der dieses Jahr seinen 65. Geburtstag feiert und in den verdienten Ruhestand treten wird. Er gratuliert Veronika Hemmi von der Verwaltung zu ihrem 10-Jahre-Dienstjubiläum sowie dem Geschäftsleiter René Meier zu seinem runden Geburtstag. Schliesslich gratuliert Ruedi Richner, Vorstandsmitglied, Jürg Labhart zu dessen 20-jähriger Tätigkeit als Vorstandsmitglied.

Jürg Labhart führt weiter aus, dass Frau Anja Brzezowsky, die seit 2010 Vorstandsmitglied ist, nun in die Ostschweiz gezogen ist und den Vorstand verlassen wird. Jürg Labhart dankt ihr im Namen der BBZ herzlich für die engagierte Mitarbeit in den vergangenen Jahren. 

3.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2015 und der Bilanz per 31. Dezember 2015

3.3 Bericht der Revisionsstelle

3.4 Entlastung der Verwaltungsorgane

Georgios Vassaras, Finanzdelegierter, erläutert die Jahresrechnung 2015 und die Bilanz per 31. Dezember 2015 (Traktandum Nr. 3.2): Er führt aus, dass die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Brunnenhof für das Jahr 2015 zum ersten Mal nach den Bestimmungen des neuen Rechnungslegungsrechts erstellt worden ist. Nach dieser Umstellung ist es für alle interessierten Personen möglich, die Jahresabschlüsse von unterschiedlichen Genossenschaften miteinander zu vergleichen, da die Struktur der Bilanz und der Erfolgsrechnung bei allen ab 2015 die gleiche ist.

Aus der Jahresrechnung ergibt sich, dass die BBZ weiterhin eine Genossenschaft ist, die auf gesunder finanzieller Basis steht und mit den zur Verfügung stehenden Mitteln verantwortungsvoll wirtschaftet. Das vergangene Jahr konnten wir mit einem Gewinn von Fr. 92'604.41 abschliessen.

Jürg Labhart, Präsident, geht zum Traktandum Nr. 3.3 über und berichtet, dass die Revisionsstelle, BDO AG, die von der BBZ-Verwaltung erstellte Jahresrechnung sowie die Geschäftsführung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr im Sinne der gesetzlichen Vorschriften geprüft und am 1. März 2016 den schriftlichen Bericht erstellt hat.

Jürg Labhart erläutert sodann das Traktandum Nr. 3.4. Gleichzeitig mit der Genehmigung der Jahresrechnung 2015 und der Bilanz per 31. Dezember 2015 sind die Verwaltungsorgane zu entlasten.


Die Traktanden Nr. 3.2 (Genehmigung der Jahresrechnung 2015 und der Bilanz per 31. Dezember 2015) und Nr. 3.4 (Entlastung der Verwaltungsorgane) werden von der Generalversammlung ohne Gegenstimmen angenommen.

3.5 Festsetzung der Verzinsung des Anteilkapitals und Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresgewinns

Der Jahresgewinn 2015 beläuft sich auf Fr. 92'604.41. Der Vorstand beantragt, Fr. 87'970.70 davon als Dividende auf das einbezahlte Genossenschaftskapital auszuschütten und die Differenz von Fr. 4633.71 in den ordentlichen Reservefonds einzulegen. Der Vorstand beantragt somit, das einbezahlte Genossenschaftskapital mit 2.00% zu verzinsen. Das ist derselbe Zinssatz wie im Vorjahr. Der Antrag des Vorstands wird von der Generalversammlung ohne Gegenstimmen angenommen.

4. Projekt Erneuerung der Stammsiedlung: Bericht des Vorstands über den aktuellen Stand der Arbeiten

Jürg Labhart informiert über den Erneuerungsprozess in der Stammsiedlung. Anlässlich der ausserordentlichen GV am 4. März 2015 haben die Mitglieder der BBZ die Realisierung einer 3. Erneuerungsetappe der Stammsiedlung beschlossen. Der Beschluss ist ohne Gegenstimmen bei einer Enthaltung gefällt worden. Im «BBZ aktuell» vom Januar 2015 hat der Vorstand das Projekt im Detail vorgestellt. Seit Februar 2016 ist der Rückbau und der Aushub im Gange. Die 3. Etappe schliesst an die ersten beiden Etappen entlang Künzli- und Wehtalerstrasse an. 63 Wohnungen werden durch 69 neue Wohnungen ersetzt.

Zur Erinnerung präsentiert Jürg Labhart auf der Leinwand eine tabellarische Übersicht über den Wohnungsmix und die angestrebten Mietzinse. Er führt aus, dass auch in dieser Etappe wiederum ehrgeizige Kostenziele für diese Neubauwohnungen angestrebt werden. So wird zum Beispiel für 4,5-Zimmer-Wohnungen ein Mietzins von Fr. 1520.– bis Fr. 1800.– angestrebt. 4,5- und 5,5-Zimmer-Wohnungen entstehen hauptsächlich im Haus Wehtalerstrasse. An der Künzlistrasse wird ein Mix von 3,5-, 4,5- und 5,5-Zimmer-Wohnungen 

gen entstehen. Kleinere Wohnungen, das heisst 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen, entstehen hauptsächlich im Haus an der Hoffeldstrasse. Im Punkthaus Hoffeld entstehen zudem zwei Pflegewohngruppen für Betagte, die nicht mehr in der Lage sind, selbstständig ihr Leben zu gestalten. Die BBZ vermietet die Infrastruktur an die Stadt Zürich. Der Betrieb der Pflegewohngruppen übernimmt die Abteilung Pflegezentren der Stadt Zürich.

Jürg Labhart wendet sich den Kosten für die 3. Neubaustappe zu. Der Vorstand rechnet mit Baukosten von rund 36,5 Mio. Fr. Diese Gesamtkosten beinhalten Rückbau und Erstellung der drei Gebäude inklusive Parkierung und Gemeinschaftsraum. Dieser Kostenrahmen umfasst auch die Eigenleistungen der BBZ.

Im Hinblick auf die Termine führt Jürg Labhart aus, dass die BBZ die Baubewilligung und die Baufreigabe von der Stadt Zürich bereits erhalten hat. Rückbau und Aushub sind zurzeit in Arbeit. Die Arbeiten sind zeitlich auf Kurs, um den Terminplan einhalten zu können (Rückbau und Aushub 1. bis 3. Quartal 2016; Rohbau 3. Quartal 2016 bis 1. Quartal 2017; Ausbau/Installationen 4. Quartal 2016 bis 4. Quartal 2017; etappierter Bezug 4. Quartal 2017 bis 1. Quartal 2018).

Aus der Versammlung kommt die Frage, ob die Bauarbeiten auch jeweils am Samstag stattfinden werden. Jürg Labhart antwortet, dass es kein Verbot gebe, am Samstag Bauarbeiten vorzunehmen. Zudem sei zu berücksichtigen, dass zurzeit gerade relativ laute Arbeiten mit grossen Baumaschinen durchgeführt werden, während in späteren Phasen weniger laute Arbeiten dran sein werden.

5. Wahlen

5.1 Wahl des Vorstands für die Amtsdauer 2016 bis 2019


Die 3-jährige Amtsdauer des Vorstands ist abgelaufen, sodass an der heutigen GV eine Neuwahl erfolgen muss. Artikel 30 der Statuten besagt, dass

der Vorstand insgesamt aus fünf bis neun Mitgliedern besteht. Der Vorstand schlägt vor, heute Abend acht Vorstandsmitglieder zu wählen. Zusammen mit Frau Gabriela Brunner, die von der Stadt Zürich als Delegierte in den Vorstand der BBZ gewählt wurde, würde der Vorstand dann insgesamt neun Mitglieder aufweisen, das heisst, die maximal mögliche Anzahl an Vorstandsmitgliedern.

Von den bisherigen Vorstandsmitgliedern tritt Frau Anja Brzezowsky nicht mehr zur Wahl an. Die weiteren sechs bisherigen Mitglieder stellen sich für eine Wiederwahl zur Verfügung: Bernhard Brunner, Christian Knecht, Jürg Labhart, Rudolf Richner, Matthias Seemann und Georgios Vassaras. Für die verbleibenden zwei Vorstandssitze stellen sich drei interessierte Genossenschaftsmitglieder zur Wahl: Jenny Gujer, Corina von Arx und Markus Walther. Diese stellen sich nacheinander der Versammlung vor. Jürg Labhart, Präsident, dankt den Kandidatinnen und dem Kandidaten für ihre Vorstellung. Er fragt, ob es noch weitere Bewerbungen aus der Versammlung gebe. Dies ist nicht der Fall.

Der Vorstand lässt die Wahl mittels Wahlzetteln durchführen. Jürg Labhart gibt das Resultat der Wahl bekannt: Gewählt sind als Vorstandsmitglieder für die Amtsdauer 2016 bis 2019: Bernhard Brunner, Christian Knecht, Jürg Labhart, Rudolf Richner, Matthias Seemann, Georgios Vassaras, Jenny Gujer und Markus Walther. Nicht gewählt wurde Corina von Arx. Jürg Labhart gratuliert allen Gewählten und freut sich auf die Zusammenarbeit in der kommenden Amtsperiode.

5.2 Wahl des Präsidenten für die Amtsdauer 2016 bis 2019

Bernhard Brunner, Vizepräsident, leitet die Wahl des Präsidenten für die kommende Amtsdauer. Für das Amt des Präsidenten kandidiert allein der bisherige Präsident Jürg Labhart. Jürg Labhart wird von der Generalversammlung als Präsident für die Amtsdauer 2016 bis 2019 ohne Gegenstimmen gewählt. 

6. Verschiedenes

Jürg Labhart, Präsident, informiert darüber, dass am 25. Juni 2016 unser Genossenschaftsfest in der Stammsiedlung auch in diesem Jahr wieder auf dem Vorplatz unseres Lebensmittelgeschäfts stattfinden wird. Er dankt dem Gärtner der BBZ, Edi Maurer, herzlich für die Organisation dieses Anlasses (Applaus). Er weist zudem darauf hin, dass die Gruppe BAGS am 28. Mai 2016 einen Spaghetti-Plausch organisiert. Die Gruppe BAGS (Brunnehöfler Arbeitsgruppe Gemeinschaftsraum Schwerzenbach) organisiert in Schwerzenbach Anlässe und vermietet das Gemeinschaftslokal an der Chimligasse.

Jürg Labhart dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der BBZ und seinen Vorstandskolleginnen und Vorstandskollegen herzlich für die aktive Mitarbeit und Unterstützung. Einen Dank spricht er auch an alle Genosschafterinnen und Genosschafter aus, die sich aktiv in verschiedenen Gruppen für das Wohl unserer Genossenschaft einsetzen.

Jürg Labhart wünscht allen eine gute Heimkehr und schliesst die Versammlung. Die nächste Generalversammlung wird am 6. Mai 2017 stattfinden.

Zürich, 22. Dezember 2016

Der Protokollführer:
Matthias Seemann, Aktuar

Bericht des Vorstands

Im Frühjahr 2016 hat nach der Planungsphase die eigentliche Realisierungsphase der 3. Erneuerungsetappe der Stammsiedlung begonnen. Die Ausführung schreitet planmässig voran und wir erwarten, die Wohnungen Ende 2017, Anfang 2018 an die Mieter übergeben zu können.

Als Novum für die BBZ entsteht im Haus Hoffeld eine Pflegewohngruppe, die von der Stadt Zürich geführt wird. Die Wünsche und Anforderungen der Stadt an die Infrastruktur fliessen in die Planung und Realisierung ein.

Die Baukommission, genannt «Projektgruppe Stammsiedlung» (PGS), bestehend aus allen Vorstandsmitgliedern, Planern, Bauherrenvertretung und Generalunternehmung, führte im Jahr 2016 insgesamt zehn Kommissionssitzungen durch.

Die Sanierung der Siedlung Käferholz wurde im Jahr 2016 etappenweise in Angriff genommen und kann im Frühjahr 2017 abgeschlossen werden. Die Technische Kommission (TK) unter der Leitung von Christian Knecht ist federführend in Planung und Umsetzung der Arbeiten.

Die Technische Kommission führte sechs Sitzungen durch.

Die Vermietungs- und Wohnkommission (VVK) tagte 6-mal. Die VVK befasst sich mit internen Umsiedlungen und schlichtet gelegentlich auch, wenn in einem Haus Unstimmigkeiten zwischen Mietern nicht gutnachbarschaftlich gelöst werden können.

Die frühere Kommission Geschäftsleitung (GL) wurde im Berichtsjahr 2016 aufgelöst. Alle Sachgeschäfte der ehemaligen GL werden nun an Sitzungen des Gesamtvorstands behandelt.

Im Berichtsjahr 2016 trat der Gesamtvorstand zu zwölf Sitzungen zusammen.

Ich möchte mich im Namen der gesamten Genossenschaft bei den Mitarbeitenden und Vorstandsmitgliedern für die engagierte Arbeit zum Wohle der BBZ herzlich bedanken.

Jürg Labhart



Unsere Verstorbenen

Im Berichtsjahr haben wir durch den Tod folgende Mitglieder der Genossenschaft verloren.

Allen Angehörigen sprechen wir unser aufrichtiges Beileid aus.

Pfenninger Max, 1922, Zürich
Maurer-Baumann Walter, 1926, Zürich
Lutfiu Hamzi, 1969, Zürich
Schmid-Keller Rosemarie, 1932, Zürich
Ebinger Christa, 1939, Zürich
Knecht-Külling Katharina, 1933, Zürich
Bürge Werner, 1950, Zürich
Vetsch Ernst, 1934, Zürich
Annemarie Betschart, 1943, Zürich
Weiss Annelies, 1937, Schwerzenbach

Bericht

der Technischen Kommission

Die Technische Kommission hat sich im Jahr 2016 hauptsächlich der Erneuerung von Küchen und Nasszellen im Käferholz angenommen. Nach gründlicher Analyse der Liegenschaft mit 79 Wohnungen, die 1974 bezogen wurde, hat sich der Vorstand entschieden, die Wohnungen sanft zu renovieren. Untüchtige Haustechnikleitungen und die 42-jährigen Küchen wurden ersetzt und die Badezimmer renoviert. Statt einer sehr kurzen Badewanne erhielten die Mieter neu eine Dusche mit komfortabler Schiebe-Trennwand.

Am 14. Juni informierte die Technische Kommission die Mieter über die genaue Organisation und den Ablauf des Projekts. Als Bauleiter konnten wir Francois Schneider gewinnen, welcher viel Erfahrung mit ähnlichen Projekten hat – Wohnungen, die in bewohntem Zustand saniert werden.

Im Juli waren die meisten Verträge abgeschlossen und wir konnten am 11. Juli im Haus Käferholzstrasse 190 mit der 1. Etappe beginnen. Eine Woche später wurde strangweise mit der nächsten Etappe fortgefahren. Eine Etappe dauerte total sieben Wochen. In den ersten zwei Wochen mussten Altlasten, die festgestellt wurden, fachmännisch entsorgt werden.

Im Untergeschoss musste die alte Ölheizung durch eine neue Gasheizung ersetzt werden. Nötige Leitungen wurden neu verlegt und alte, um Energieverluste zu minimieren, nachgedämmt.

Die alten Holzfenster mit Doppelverglasung wurden durch Kunststofffenster mit Isoliergläsern ersetzt und die Wohnungstüren durch moderne, schallschützende und energetisch verbesserte ausgewechselt.

Ende November waren in den Häusern 190 bis 194 die Bauarbeiten abgeschlossen und die Mieter waren nun froh, ihre sanierten Wohnungen ungestört geniessen zu können.

Die Sanierung des letzten Hauses, die Nummer Käferholzstrasse 196, erfolgt im folgenden Geschäftsjahr.



Jede Mieterin und jeder Mieter musste in der Sanierungsphase die Toiletten und Duschen in speziellen Badezimmer-Containern im Garten benutzen. Dass die Mieter diese Unannehmlichkeiten so gut gemeistert haben, freut uns. Mit Zufriedenheit können wir auch mitteilen, dass die Mietaufschläge sehr moderat ausfallen werden.

Wir möchten uns bei Francois Schneider und Hauswartin Claudia Bamert für die tolle Mieterbetreuung bedanken.

Christian Knecht

Die VWK traf sich 2016 zu sechs Sitzungen. Ein eher ruhiges Jahr von der Vermietung gesehen, als Erholungsphase für den kommenden Vermietungs-marathon, wenn die 3. Erneuerungsetappe bezogen werden kann. Dies wird für Verwaltung und VWK eine Riesenarbeit sein. Zum Glück ist die VWK seit letzter GV durch Herrn M. Walther verstärkt. Seine grosse Menschenkenntnis, seine Kontakte in der Siedlung Widum, in der er mit seiner Familie wohnt, und seine soziale Gesinnung kann er wertvoll in die Kommissionsarbeit einbringen.

Die Erneuerung der Stammsiedlung schreitet Etappe für Etappe voran. Die Verwaltung muss deshalb in die Zukunft planen. Frei werdende Wohnungen bietet sie deshalb zuerst Genossenschaftlern an, die in der nächsten Abbruchetappe wohnen. So können sie in der Genossenschaft bleiben. Die freien Wohnungen in den Häusern, die als nächstes «rückgebaut» werden, vermieten wir nur noch befristet an Externe. Ein Glücksfall für beide Genossenschaften hat sich jetzt dadurch ergeben, dass die Baugenossenschaft Waidberg umbaut und ihre Mieter vorübergehend aussiedeln muss. Bei uns finden so einige eine vorübergehende Bleibe.

Im Gegensatz zur Baugenossenschaft Waidberg schaffen wir die Renovation der Siedlung Käferholz

in bewohntem Zustand. Dies bedingt allerdings eine gewisse Flexibilität bei unseren Genossenschaftlern. Diese bringen viele auf. Danke für das gute Mitmachen.

Auf Anregung von Genossenschaftlerinnen wurde vom Vorstand geprüft, ob die BBZ durch die Aufnahme von Flüchtlingsfamilien das Leid dieser Ärmsten lindern helfen kann. Der Vorstand entschied, maximal vier Wohnungen an Flüchtlinge zu vermieten. Im Moment sind wir in Kontakt mit der Flüchtlingsbetreuung AOZ und bieten ihr zwei Wohnungen an.

Im Gnossiruum war zwar viel los, aber Sibylle Dubs sorgte für regelten Betrieb. Mehrere Nutzer des provisorischen Genossenschaftslokals sind sogar so begeistert von den von Frau Dubs liebevoll eingerichteten Räumen, dass sie gebeten haben, ob das Genossenschaftslokal nicht immer da bleiben könne. Dies ist leider nicht möglich – aber im Neubau entsteht ein Lokal, das noch viel mehr Möglichkeiten und Platz bietet.

Wie jedes Jahr wurden unsere Kleinen vom Samichlaus besucht, organisiert von der BAGS in Schwerzenbach, in Zürich durch den Vorstand.

Ruedi Richner

Neumieter und interne Wechsel 2016

	Neumieter	Interne Wechsel	Neumieter befristet mit Erstreckungsausschluss	Total Wohnungswechsel aller Siedlungen
Stammsiedlung	17	12	13	42
Siedlung Käferholz	9	9		18
Schwerzenbach	1	1		2
Schwerzenbach Chimli	5	3		8
Fällanden				0
Total	32	25	13	70

Eine Stimme aus der BBZ – oder – ein Liebesbrief an die BBZ

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter,
seit 1970 wohne ich in dieser schönen Siedlung. Sie ist meine Heimat.
Ich schätze die wohlgeordnete Wohnlage mit ihren gepflegten Grün-
anlagen, die Gemeinschaft mit den Nachbarn, die gute Erreichbarkeit
durch den ÖV, den kleinen SPAR-Lebensmittelladen und vieles mehr.

Dies alles wäre nicht so, ohne einen engagierten Vorstand mit funk-
tionierendem Verwaltungspersonal und Genossenschafterinnen und
Genossenschafter, die sich für gut nachbarliches Wohnen miteinander
einsetzen. Ich danke euch herzlich dafür.

In der dritten Neubau-Etappe entsteht ein neues Gemeinschaftslokal.
Ich würde mich riesig freuen, wenn sich viele Mieter zum Gelingen
eines lebendigen «Gnossilebens» einbringen würden.

Den Betreibern des Lebensmittelladens, dem SPAR-Team, danke
ich für ihren super Einsatz zusammen mit unserem Gärtner Edi Maurer
zum Gelingen des Genossenschaftsfestes.

Nochmals ein herzliches Dankeschön für alles.

Elsbeth Hediger
Künzlistrasse 49, Zürich

Bericht der Verwaltung

Im Berichtsjahr mussten sämtliche vom Abriss betroffenen Wohnungen für den Ersatzneubau, 3. Teil, Stammsiedlung, verlassen sein, was Einiges zu tun gab. Die Realisierungsphase der Neubauten zog punkto Administration viel Arbeit mit sich. Ab Juli lief zudem die Sanierung von Küchen und Bädern der Siedlung Käferholz an. Bis zum Ende des Jahres konnten sämtliche Wohnungen der Häuserteile Käferholzstrasse 190, 192 und 194 saniert werden. Die diversen Vorarbeiten, wie Offerteinholungen usw. wurden über die Verwaltung organisiert, bis der Bauleiter bestimmt war. Noch länger beschäftigt uns auch die Mängelbehebung der Leckagen in der Garage zwischen den beiden Neubautetappen, da die Kostenzuteilungen an die Unternehmer rechtlich klar sein müssen. Zudem beschäftigten sich unsere Hauswarte in allen Siedlungen erneut mit über 790 Reparaturmeldungen.

Erneut vielen Dank an die Verwaltungsmitarbeitenden sowie an unsere Hauswarte für deren Einsatz!

Unsere Anstrengungen erfolgten auch im Jahr 2016 immer mit dem Ziel, unsere Bauten sowie deren Umgebung in gutem Zustand zu erhalten.

Unsere beiden Lernenden, Herr Ismael Adem (Fachmann Betriebsunterhalt) und Frau Urmika Balachandran (Kauffrau, Profil E) haben das 2. Lehrjahr erfolgreich absolviert und sind nun bereits im letzten Jahr der Lehre angelangt. Beide leisten nach wie vor wertvolle Arbeit und können kompetent ihr Handwerk ausführen.

Im neuen Jahr werden wir wiederum alles daran setzen, unsere Bauten sowie die Umgebung in gutem Zustand zu erhalten. Wir freuen uns, weiterhin für die BBZ tätig zu sein.

René Meier

Bericht

des Finanzdelegierten

Die Baugenossenschaft Brunnenhof kann zum wiederholten Mal auf ein gutes Geschäftsjahr 2016 zurückblicken. Mit Freude darf ich Ihnen den Abschluss präsentieren und versichern, dass wir finanziell für die weiteren anstehenden Neubauetappen gut gerüstet sind.

Mietzinseinnahmen

Ein sehr tiefer Referenzzinssatz von 1,75% sorgt weiterhin für günstige Mieten und hat sich das ganze Berichtsjahr in den Büchern niedergeschlagen. Was für Sie als Mieter einen positiven Effekt hat und wir als Baugenossenschaft Ihnen gerne weitergeben, zeigt sich in der Erfolgsrechnung in verringerten Mietzinseinnahmen. Weil wir auch das ganze Jahr wegen der Errichtung der 3. Neubauetappe auf Einnahmen aus den abgerissenen Altbauwohnungen verzichten mussten, liegen die Mietzinseinnahmen unter den Vorjahreseinnahmen.

Liegenschaftenaufwand

Wie im letzten Jahr waren auch im Jahr 2016 keine grossen Reparaturen zu verzeichnen. Die allgemeinen Unterhaltsarbeiten bewegten sich nur leicht über dem Vorjahr, die Einlagen in den Erneuerungsfonds waren tiefer als im Vorjahr. Im Total schloss der Liegenschaftenaufwand leicht unter dem Vorjahr ab.

Stammsiedlung Ersatzneubau 3. Teil









Die Anlagewerte der abgebrochenen Liegenschaften wurden gegen die anteiligen Abschreibungen und den anteiligen Erneuerungsfonds ausgebucht. Ersichtlich wird dies in der Abnahme der Gebäude und der Amortisation in den Sachanlagen und vom Erneuerungsfonds in den Rückstellungen. Das Fortschreiten der 3. Bauetappe und die notwendigen Zahlungen schlugen sich im Baukonto nieder, dessen Saldo um über 10 Mio. Fr. zum Vorjahr gestiegen ist.

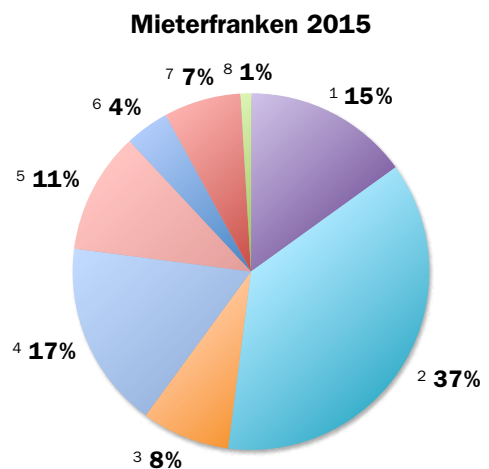
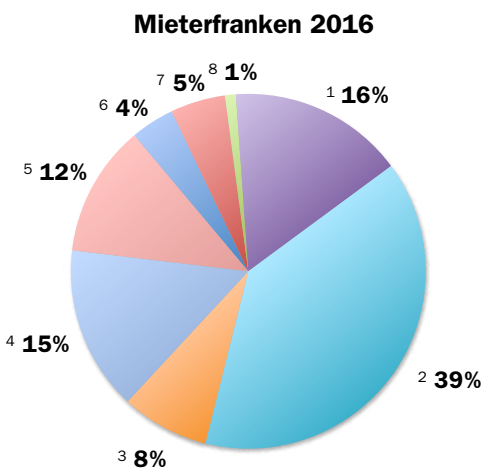
Georgios Vassaras

Verwendung eines Mieterfrankens

In der relativen Verteilung der Ausgaben des eingenommenen Mieterfrankens hat sich eine Erhöhung für «Unterhalt und Reparaturen» und «sonstiger Liegenschaftenaufwand» ergeben, obwohl diese Ausgaben in absoluten Beträgen abnahmen.

Die Abnahme der Einlagen in das Amortisationskonto zeigt sich auch in der Verwendung des Mieterfrankens.

	2016 Franken	2015 Franken	2016 %-Anteile	2015 %-Anteile
 1 Unterhalt und Reparaturen	1 343 472	1 327 947	16,0	14,6
 2 Sonstiger Liegenschaftenaufwand	3 249 686	3 388 567	38,6	37,3
 3 Übriger betrieblicher Aufwand	662 470	692 892	7,9	7,6
 4 Abschreibungen	1 276 685	1 550 734	15,2	17,1
 5 Finanzergebnis	1 021 915	1 019 230	12,2	11,2
 6 A. o., einmaliges oder perioden- fremdes Ergebnis	332 461	366 600	4,0	4,0
 7 Steuern	428 352	646 579	5,1	7,1
 8 Gewinn	93 812	92 604	1,1	1,0
Total	8 408 853	9 085 153	100,0	100,0



Notizen

Jahresrechnung

2016

Bilanz

per 31. Dezember 2016

	Anhang	2016		2015		Abweichung
Aktiven						
Umlaufvermögen						
Flüssige Mittel		2 043 336	1,6%	6 672 376	5,5%	-4 629 040
Forderungen aus Leistungen						
ggü. Genossenschafter		13 547	0,0%	14 482	0,0%	-936
Übrige kurzfristige Forderungen		0	0,0%	0	0,0%	0
Aktive Rechnungsabgrenzung		367 828	0,3%	216 238	0,2%	151 589
Total Umlaufvermögen		2 424 710	1,9%	6 903 097	5,7%	-4 478 387
Anlagevermögen						
Finanzanlagen		11 000	0,0%	11 000	0,0%	0
Sachanlagen		122 826 553	97,9%	114 166 987	94,2%	8 659 566
Gebäude und Grundstücke		104 367 322		109 827 467		-5 460 145
– Amortisationskonto	S. 30	-18 654 806		-20 127 055		1 472 249
Gebäude im Baurecht		29 283 284		29 283 284		
– Heimfallkonto	S. 30	-5 802 321		-5 546 257		-256 064
Baukonti		13 633 072		729 546		12 903 525
<i>Projekt Stammsiedlung</i>		<i>10 821 600</i>		<i>700 732</i>		<i>10 120 868</i>
<i>Projekt Sanierung Käferholz</i>		<i>2 811 472</i>		<i>28 815</i>		<i>2 782 657</i>
Übrige Sachanlagen		2		2		
Nicht einbezahltes						
Genossenschaftskapital		147 690	0,1%	148 312	0,1%	-622
Total Anlagevermögen		122 985 243	98,1%	114 326 299	94,3%	8 658 944
Total Aktiven		125 409 953	100,0%	121 229 396	100,0%	4 180 557

	Anhang	2016		2015		Abweichung
Passiven						
Kurzfristiges Fremdkapital						
Verbindlichkeiten aus						
Lieferungen und Leistungen	2.1	641 085	0,5%	337 740	0,3%	303 344
Kurzfristige verzinsliche						
Verbindlichkeiten		332 850	0,3%	271 125	0,2%	61 725
Übrige kurzfristige						
Verbindlichkeiten		233 651	0,2%	154 906	0,1%	78 745
Passive Rechnungsabgrenzung		1 237 334	1,0%	1 804 308	1,5%	-566 975
<i>Vorausbezahlte Mietzinsen</i>		<i>418 521</i>		<i>453 905</i>		
<i>Passive Rechnungsabgrenzung</i>	2.2	<i>818 812</i>		<i>1 350 403</i>		
Total kurzfristiges Fremdkapital		2 444 919	1,9%	2 568 079	2,1%	-123 160
Langfristiges Fremdkapital						
Langfristig verzinsliche						
Verbindlichkeiten		79 246 696	63,2%	73 867 765	60,9%	5 378 931
<i>Hypotheken und Darlehen</i>		<i>70 516 180</i>		<i>65 310 755</i>		
<i>Depositenkasse</i>		<i>8 730 516</i>		<i>8 557 010</i>		
Übrige langfristige						
Verbindlichkeiten		6 783 320	5,4%	7 079 875	5,8%	-296 555
Rückstellungen						
<i>Erneuerungsfonds</i>	S. 30	<i>30 013 833</i>		<i>30 764 138</i>		
<i>Diverse Fonds</i>		<i>1 790 271</i>		<i>1 711 666</i>		
<i>Mietzinsausgleichsfond «Chimli»</i>		<i>36 600</i>		<i>54 900</i>		
<i>Rückstellung Tankreinigungen</i>		<i>33 350</i>		<i>31 350</i>		
<i>Rückstellung Reinigung Lüftung</i>		<i>72 000</i>		<i>67 000</i>		
Total langfristiges Fremdkapital		117 976 069	94,1%	113 576 694	93,7%	4 399 376
Eigenkapital						
Genossenschaftskapital	2.4	4 456 740	3,6%	4 558 240	3,8%	-101 500
Gesetzliche Gewinnreserve		438 413	0,3%	433 779	0,4%	4 634
Jahresgewinn	S. 28	93 812	0,1%	92 604	0,1%	1 208
Total Eigenkapital		4 988 965	4,0%	5 084 623	4,2%	-95 658
Total Passiven		125 409 953	100,0%	121 229 396	100,0%	4 180 557

Erfolgsrechnung

per 31. Dezember 2016

	Anhang	2016		2015		Abweichung
Mietzinserträge netto		8 373 380	99,6%	9 057 737	99,7%	684 357
Übrige Erträge		35 473	0,4%	27 416	0,3%	-8 057
Verwaltungsentschädigung						
auf Nebenkosten		19 770		21 881		
Eintrittsgebühren		2 900		3 600		
Diverser Ertrag		12 802		1 935		
Nettoerlöse auf Lieferungen und Leistungen		8 408 853	100,0%	9 085 153	100,0%	676 300
Liegenschaftenaufwand		-4 593 158	-54,6%	-4 716 515	-51,9%	-123 357
Unterhalt und Reparaturen		-1 343 472		-1 327 947		
Personalaufwand Betrieb		-528 147		-512 121		
Baurechtszins		-171 718		-170 112		
Elektrische Energie/ Allgemeinstrom		-159 708		-158 727		
./ . Ertrag Strom Allgemein		35 218		33 278		
./ . Ertrag Strom Waschküchen		64 483		70 470		
Wasser/Kanal/Kehricht		-566 696		-573 347		
Antennengebühren		-167 537		-185 177		
./ . Ertrag Antennengebühren		147 020		170 169		
Einlage Erneuerungsfonds		-1 902 600		-2 063 000		
Personalaufwand Verwaltung		-371 012	-4,4%	-362 573	-4,0%	8 438
Übriger betrieblicher Aufwand		-291 458	-3,5%	-330 318	-3,6%	-38 860
Büro- und Verwaltungsaufwand	7.0	-133 627		-142 496		
Organkosten		-88 679		-88 679		
Revisionsstelle		-12 744		-12 096		
Übriger Betriebsaufwand		-56 408		-87 047		
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		3 153 225	37,5%	3 675 747	40,5%	522 522

	Anhang	2016		2015		Abweichung
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		3 153 225	37,5%	3 675 747	40,5%	522 522
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		-1 276 685	-15,2%	-1 550 734	-17,1%	-274 049
Abschreibungen						
mobile Sachanlagen		-11 821		-8 435		
Einlage Amortisationskonto		-1 008 800		-1 286 235		
Einlage Heimfallfonds		-256 064		-256 064		
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		1 876 540	22,3%	2 125 013	23,4%	248 473
Finanzaufwand		-1 021 972	-12,2%	-1 019 377	-11,2%	2 595
Zinsaufwand Hypotheken und Darlehen		-845 316		-851 571		
Zinsaufwand Depositenkasse		-176 536		-167 661		
Übriger Finanzaufwand		-120		-145		
Finanzertrag						
Post-, Bank- und Wertschriftenzinsen		57	0,0%	146	0,0%	89
Betriebsergebnis vor Steuern		854 626	10,2%	1 105 783	12,2%	
Ausserordentlich, einmalig oder periodenfremd		-332 461	-4,0%	-366 600	-4,0%	-34 139
A. o., einmaliger oder periodenfremder Aufwand	2.5	-332 461		-366 600		
Jahresergebnis vor Steuern		522 165	6,2%	739 183	8,1%	217 018
Direkte Steuern Bund, Kanton und Gemeinde		-428 352	-5,1%	-646 579	-7,1%	-218 226
Jahresgewinn (Jahresverlust)		93 812	1,1%	92 604	1,0%	-1 208

Geldflussrechnung

	2016	2015	Abweichung
Geschäftstätigkeit			
Jahresergebnis	93 812	92 604	
Einlage Erneuerungsfonds	2 235 061	2 429 600	
Abschreibung mobile Sachanlagen	11 821	8 435	
Einlage Amortisationskonto	1 008 800	1 286 235	
Einlage Heimfallfonds	256 064	256 064	
Ertrag Verkauf Liegenschaft Glattbrugg	0	0	
Anpassung Rückkäufe Subventionen	0	0	
Solidaritätsfonds	78 605	83 490	
Mietzinsausgleichsfonds Chimli	-18 300	0	
Veränderung Rückstellungen	7 000	15 400	
= Cashflow	3 672 863	4 171 828	498 965
Veränderung kurzfristige Forderungen	936	5 390	
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-151 590	155 111	
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	306 264	-494 819	
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	-566 975	-757 732	
Total Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	3 261 498	3 079 778	-181 720
Investitionstätigkeit			
Rückstellung Neubau Stammsiedlung 2. Etappe	-6 269	-153 070	
Investitionen Baukonti	-12 903 525	-663 096	
Investitionen mobile Sachanlagen	-11 821	-8 435	
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-12 921 615	-824 600	12 097 015

	2016	2015	Abweichung
Finanzierungstätigkeit			
Veränderung Hypotheken und Darlehen	5 046 420	-6 481 030	
Veränderung Depositenkasse	173 506	280 221	
Veränderung Genossenschaftskapital	-100 878	-62 000	
Dividendenauszahlung	-87 971	-92 118	
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	5 031 077	-6 354 927	-11 386 004
Total Geldfluss	-4 629 040	-4 099 749	529 291
Nachweis Veränderung Flüssige Mittel			
Flüssige Mittel per 1.1.	6 672 376	10 772 125	
Flüssige Mittel per 31.12.	2 043 336	6 672 376	
Veränderung	-4 629 040	-4 099 749	529 291

Anhang

zur Jahresrechnung

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Etappe, da die einzelnen Gebäude einer Etappe aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

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

2.1 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	2016	2015
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	552 406	249 061
Verbindlichkeiten gegenüber Vorstand	88 679	88 679
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	641 085	337 740

2.2 Passive Rechnungsabgrenzungen

	2016	2015
Ausstehende Rechnungen	388 680	901 657
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	406 632	424 110
Noch nicht ausbezahltes Genossenschaftskapital	23 500	24 137
Vorausbezahltes Genossenschaftskapital	0	500
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	818 812	1 350 404

2.3 Erneuerungsfonds

Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

2.4 Genossenschaftskapital

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben gemäss Art. 18 der Statuten keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen erfolgt gemäss Art. 18 unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

2.5 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

	2016	2015
Aufwand		
Sondereinlage allgemeiner Erneuerungsfonds	332 461	366 600

3. Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven

Buchwert Liegenschaften

2016	2015
109 193 479	113 437 439

4. Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

Liegenschaft	Laufzeit	aktueller jährlicher Baurechtszins
Käferholz	08.12.2033	79 803
Chimligasse	31.12.2092	91 915

5. Derivate Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Libor-Hypotheken wurden bis Oktober 2016 Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienten der Absicherung künftiger Cashflows und wurden daher nicht bilanziert, sondern im Anhang offengelegt.

	31.12.2016	31.12.2015
Kontraktwert	0	5 000 000
Wiederbeschaffungswert	0	-102 271

6. Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Berichtsjahr und im Vorjahr unter 10.

7. Vorstandsentschädigung

Gemäss Art. 24 Abs. 6 der Statuten sind die Entschädigungen aller Organe sowohl als Gesamtsumme als auch die einzeln an die Mitglieder des Vorstands ausgerichteten Summen auszuweisen. Die nachstehende Tabelle gibt im Detail Auskunft.

	ordentlich für Vorstand	3. NBE, PGS (Baukommission)	Total Fr.
Labhart Jürg, Präsident	19 047	7 340	26 387
Richner Ruedi, Präsident VWK	14 252	4 893	19 145
Knecht Christian, Präsident TK	11 117	4 893	16 010
Brunner Bernhard, Vize-Präsident	8 386	4 893	13 279
Brunner Gaby	7 597	4 893	12 490
Brzezowsky Anja, Aktuarin	8 419	4 893	13 312
Seemann Matthias	10 003	4 893	14 896
Vassaras Georgios, Finanzdelegierter	9 858	4 893	14 751
Total	88 679	41 591	130 270

Antrag

über die Verwendung des Jahresgewinns

Der Vorstand beantragt, den Jahresgewinn 2016 wie folgt zu verwenden:

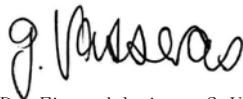
	2016	2015
Jahresgewinn	93 812.49	92 604.41
2,00% Zins (Dividende) brutto auf das einbezahlte Genossenschaftskapital	89 121.75	87 970.70
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	4 690.74	4 633.71
Vortrag auf neue Rechnung	–	–

Zürich, 28. Februar 2017

Im Namen des Vorstands:



Der Präsident: J. Labhart



Der Finanzdelegierte: G. Vassaras

Bericht

der Revisionsstelle



Tel. 044 444 35 55
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 Brunnenhof, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Brunnenhof, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 20 bis 27), für das am 31. Dezember 2016 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 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 Verwendung des Betriebsgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 28. Februar 2017

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Isabel Gebhard

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin

Entwicklung

von Erneuerungsfonds und Amortisationskonto/Heimfallfonds

	Erneuerungs- fonds	Amortisations- konto	Heimfall- konto
Stand am 31. Dezember 2013/1. Januar 2014	25 829 088	18 008 131	5 034 129
Ordentliche Einlagen	2 063 000	1 063 000	256 064
Zusatzeinlage 3. Neubauetappe Stammsiedlung		127 689	
Zusatzeinlage	675 550		
Abnahme Verkauf Talackerstrasse 92, Glattbrugg	-233 100	-358 000	
Stand am 31. Dezember 2014/1. Januar 2015	28 334 538	18 840 820	5 290 193
Ordentliche Einlagen	2 063 000	1 063 200	256 064
Zusatzeinlage 3. Neubauetappe Stammsiedlung		223 035	
Zusatzeinlage	366 600		
Stand am 31. Dezember 2015/1. Januar 2016	30 764 138	20 127 055	5 546 257
Ordentliche Einlagen	1 902 600	1 008 800	256 064
Zusatzeinlage	332 461		
Entnahmen abgebrochene Häuser/Garage für 3. Ersatzneubau	-2 985 366	-2 481 049	
Stand am 31. Dezember 2016/1. Januar 2017	30 013 833	18 654 806	5 802 321

Grob-Budget 2017

Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

Mietzinserträge Netto	8 323 400
Übrige Erträge	30 000
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	8 353 400

Aufwand

Unterhalt und Reparaturen	1 400 000
Übriger Liegenschaftenaufwand	3 102 000
Übriger betrieblicher Aufwand	591 700
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	1 321 000
Finanzergebnis	1 251 900
A.o., einmaliges oder periodenfremdes Ergebnis	92 000
Steuern	450 000
Total Aufwand	8 208 600

Jahresgewinn	144 800
---------------------	----------------

Einblicke

in die Siedlung Käferholz



Käferholz, Balkonseite



Käferholz, typische Küche nach Sanierung

Übersicht

über die Hypotheken und Darlehen

			Ursprünglich oder neu	Erhöhungen	Total	Abzahlungen total	davon 2016	Bestand 31.12.16
Hypotheken 1. Rang								
Et. 1a-2b	Raiffeisenb.	2,1250%	6 700 000	15 300 000	22 000 000			5 000 000
Et. 1a-2b	Raiffeisenb.	2,1250%						5 000 000
Et. 1a-2b	ZKB	1,1500%						2 000 000
Et. 1a-2b	ZKB	0,7900%						5 000 000
Et. 1a-2b	ZKB	0,9400%						5 000 000
Et. 2 Schw.	Raiffeisenb.	0,6100%	930 000	1 920 000	2 850 000			2 850 000
Chimligasse	ZKB	0,8600%	9 000 000	3 980 000	12 980 000	3 280 000	100 000	4 700 000
Chimligasse	Raiffeisenb.	0,7100%						5 000 000
Fällanden	ZKB	0,8900%	610 000	730 000	1 340 000	240 000		1 100 000
Zürich 1. NBE	ZKB	0,9900%	3 000 000	2 000 000	5 000 000			5 000 000
Zürich 2. NBE	ZKB	1,1700%	5 000 000		5 000 000			5 000 000
Zürich 2. NBE	ZKB	1,2700%	18 000 000		18 000 000			18 000 000
*Zürich 3. NBE	ZKB	0,7700%	3 600 000		3 600 000			3 600 000
*Zürich 3. NBE	ZKB	0,7000%	2 000 000		2 000 000			2 000 000
Darlehen 2. Rang								
Zürich 1. NBE	Stadt	0,0000%	1 000 000	381 600	1 381 600			1 381 600
Zürich 1. NBE	Kanton	0,0000%	1 100 000	281 600	1 381 600	138 160	69 080	1 243 440
Zürich 1. NBE	SWV	2,0000%	1 860 000		1 860 000	711 100	109 400	1 148 900
# Zürich 2. NBE	Stadt	0,0000%	1 900 000		1 900 000			1 900 000
# Zürich 2. NBE	Kanton	0,0000%	1 924 000		1 924 000			1 924 000
Chimligasse	WEG-Darlehen	0,0000%	2 751 000		2 751 000	1 745 860	275 100	1 005 140
			59 375 000	24 593 200	83 968 200	6 115 120	553 580	77 853 080

Vom Totalbetrag von **Fr. 77 853 080** entfallen auf:

Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	70 516 180
Übrige langfristige Verbindlichkeiten (zinslose Darlehen Stadt/Kanton Zürich)	6 783 320
Pflichtamortisationsraten Hypotheken/Darlehen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten), fällig 2017	332 850
Pflichtamortisationsraten zinslose Amortisationen Stadt/Kanton Zürich (übr. kurzfr. Verbindlichkeiten), fällig 2017	220 730

Legende:

PKZH = Pensionskasse der Stadt Zürich

Stadt = Stadt Zürich

* = neu aufgenommen für Finanzierung 3. Ersatzneubau-Etappe Stammsiedlung

= 1. Zahlung Darlehen Stadt Zürich für 2. Ersatzneubau-Etappe Stammsiedlung

Sicht

auf bestehende Altbauten der Stammsiedlung



Vogelschau



Bestehende Altbauten Hoffeld

Verzeichnis der Liegenschaften

2016						
Etappe	Bezugsjahr	Anzahl Wohnun- gen	Assekuranz- summe (Teuerung- faktor 1025%)	Total Netto- anlage- kosten	davon Gebäude und Grundstücke	davon Gebäude im Baurecht
1a Zürich	1945	6	2 734 700	901 772	901 772	
Kindergarten, Ladenlokal	1945		1 540 300	550 000	550 000	
1b Zürich	1946	144	28 640 000	9 733 877	9 733 877	
2a Zürich	1947	80	18 046 000	5 996 900	5 996 900	
2b Zürich	1948	73	15 325 200	5 347 603	5 347 603	
Verwaltung			440 800	239 000	239 000	
3 Zürich	1950	21	3 880 500	1 768 966	1 768 966	
Kolonielokal	1950		0	0	0	
Hoffeld 26	1964	2	553 500	199 000	199 000	
Garage Kiefernweg	1971		5 315 000	1 512 000	1 512 000	
Käferholz	1974	79	12 415 100	7 100 854		7 100 854
Zürich 1. NBE	2008	62	20 640 000	22 992 750	22 992 750	
Zürich 2. NBE	2012	100	33 613 700	39 921 455	39 921 455	
1 Schwerzenbach	1962	32	8 658 000	3 904 600	3 904 600	
2 Schwerzenbach	1964	27	6 024 000	3 086 900	3 086 900	
3 Schwerzenbach	1966	16	3 382 500	2 219 500	2 219 500	
Chimligasse	1995	70	22 682 000	22 182 430		22 182 430
Fällanden	1967	26	5 781 100	5 489 000	5 489 000	
Garage Fällanden	1967		573 900	504 000	504 000	
Total		738	190 246 300	133 650 607	104 367 323	29 283 284

Durch den Abbruch von 63 Wohnungen, der Garage Künzlistrasse und dem Kolonielokal (KIGALO) für die Erstellung des 3. Teils des Ersatzneubaus Stammersiedlung wurden die Assekuranz- und Nettoanlagesummen entsprechend korrigiert.

2015			
Assekuranzsumme (Teuerungsfaktor 1025%)	Total Nettoanlagekosten	davon Gebäude und Grundstücke	davon Gebäude im Baurecht
2 734 700	901 772	901 772	
1 540 300	550 000	550 000	
28 640 000	9 733 877	9 733 877	
18 046 000	5 996 900	5 996 900	
20 119 700	7 221 100	7 221 100	
440 800	239 000	239 000	
13 592 000	4 936 884	4 936 884	
718 000	194 500	194 500	
553 500	199 000	199 000	
6 125 000	1 742 500	1 742 500	
12 415 100	7 100 854		7 100 854
20 640 000	22 992 750	22 992 750	
33 613 700	39 915 185	39 915 185	
8 658 000	3 904 600	3 904 600	
6 027 000	3 086 900	3 086 900	
3 382 500	2 219 500	2 219 500	
22 682 000	22 182 430		22 182 430
5 781 100	5 489 000	5 489 000	
573 900	504 000	504 000	
206 283 300	139 110 752	109 827 468	29 283 284

Übersicht

über unseren Wohnungsbau

Wohnbaukategorie Ort	Bezug	AW 1		AW 2		FW1				
		1½ Z	2½ Z	1½ Z	2½ Z	2 Z	3 Z	4 Z	5½ Z	
Zürich										
Etappe 1a	01.10.1945									
1 Kindergarten, 1 Laden										
Etappe 1b	01.04.1946									
Etappe 2a	01.10.1947									
Etappe 2b	01.10.1948									
Verwaltung, Magazin, Werkstatt										
Etappe 3	01.10.1950									
Hoffeld 26	01.06.1964									
Garage (Garage Künzlistr. abgerissen)	1971									
Käferholz	01.04.1974									
Neubau Stammsiedlung, 1. Teil	01.07.+01.09.2008						2	10	4	
Neubau Stammsiedlung, 2. Teil	01.11.+01.12.2012					8	12	8		
Schwerzenbach										
Etappe 1	01.05.1962									
Etappe 2	01.12.1964									
Etappe 3	01.01.1966									
Chimligasse	01.08.1995	1	3		3		9	9	1	
Fällanden	01.04.1967									
Total		1	3	0	3	8	23	27	5	

AW 1 + AW 2 = Alterswohnungsbau Kategorie 1 + 2
 FW 1 = Familienwohnung 1 (sozialer Wohnungsbau)

Stand: 31. Dezember 2016

FW 2 2 Z 3 Z 4 Z 5½ Z 3½ Z 4½ Z	Frei											Total	GP	PP			
	Atelier	1 Z	2 Z	3 Z	4 Z	Loft	5 Z	Loft	1½ Z	2½ Z	3½ Z				4½ Z (4½ Z)	5½ Z (5½ Z)	6½ Z
						1	3	2							6		
						2	140	2							144		
						1	60	19							80		
						1	57	14		1					73		
						6	9	6							21		
						2									2		
																89	119
						68	10		1						79	29	7
					6		6	4	18	1	6	3	2		62	49	
					4		16	26	16	2	6	2			100	80	
																47	17
								8	16		8				32		
							12	12	3						27		
							8		8						16		
		3	9	1		1	2	13	10		5				70	66	7
							5	7	14						26	14	13
0	3	9	1	10	71	70	339	129	3	26	5	2	738	374	163		

FW 2 = Familienwohnung 2 (allgemeiner Wohnungsbau)
 Frei = Freitragender Wohnungsbau

**Vorstand (Amtsdauer 2016–2019)
Stand 31. Dezember 2016**

Wahl in den Vorstand

Präsident: Jürg Labhart, Widumstrasse 1, 8603 Schwerzenbach	1996
Vizepräsident: Bernhard Brunner, Chimligasse 20, 8603 Schwerzenbach	2009
Finanzdelegierter: Georgios Vassaras, Oberwiesenstrasse 1, 8057 Zürich	2013
Präsident Vermietungs- und Wohnkommission: Dr. Rudolf Richner, Oberwiesenstrasse 1, 8057 Zürich	1992
Präsident Technische Kommission: Christian Knecht, Unterer Rain 9, 8117 Fällanden	2002
Aktuar: Dr. Matthias Seemann, Grenzstrasse 7, 8406 Winterthur	2007
Weitere Vorstandsmitglieder: Jenny Gujer, Künzlistrasse 51, 8057 Zürich	2016
Markus Walther, Bahnstrasse 12, 8603 Schwerzenbach	2016
Delegierte der Stadt Zürich: Gabriela Brunner, Schlimbergstrasse 37, 8802 Kilchberg	2010
Delegierter der Gemeinde Schwerzenbach: vakant	

Kontrollstelle

BDO AG, Zürich

Verwaltung

Künzlistrasse 54, 8057 Zürich
Telefon 044 250 70 40, Telefax 44 250 70 49
Homepage: www.bgbrunnenhof.ch
Büroöffnungszeiten:
Montag–Freitag, 8–12 und 14–16 Uhr,
Dienstag zusätzlich 16–18 Uhr
René Meier, Geschäftsleiter
verwaltung@bgbrunnenhof.ch
Veronika Hemmi, Kanzleisekretärin (80 %)
vermietung@bgbrunnenhof.ch
Ruth Divyam Täschler, Kanzleisekretärin (80 %)
buchhaltung@bgbrunnenhof.ch
Uhrmika Balachandran, Lernende KV

Hauswarte

Markus Enderli, Hauswart (bis 30.9.2016)
technik@bgbrunnenhof.ch
Johannes Caduff, Hauswart
Eduard Maurer, Gärtner
Kurt Blaser, Allrounder
Peter Schatzmann, Hauswart

Lernende Fachmann Betriebsunterhalt:
Ismael Adem
Aleksander Spremic

Kolonie Hauswarte

Claudia Bamert, Siedlung Käferholz

Impressum

Copyright:
Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich
Druck und Gestaltung: gdz AG, Zürich
Auflage: 950 Stück
Papier: Cyclus Offset Recycling

