



**Einladung zur brieflichen Abstimmung anstelle
der ordentl. 4. Generalversammlung, welche wegen
dem CORONANUSVIRUS nicht stattfinden kann.**

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Leider können wir die vorgesehene Generalversammlung vor den Sommerferien nicht mehr durchführen. Nachfolgend erhalten Sie die Informationen und das Dossier für die Wahrnehmung Ihrer Mitgliederrechte, welche wir Ihnen mit Brief vom 22. April 2020 angezeigt haben.

Aufgrund der Ihnen – anschliessend in diesem Dossier – zur Verfügung stehenden Informationen beantragen wir Ihnen folgende Entscheide im Sinne der Traktanden für die briefliche Abstimmung:

1. Genehmigung des Protokolls der 3. Generalversammlung vom 15.05.2019.
Dieses ist auf unserer Website verfügbar: https://www.sonnenbuehl-uster.ch/wp-content/uploads/Protokoll_GV_2019-2.pdf und kann bei der Geschäftsstelle angefordert werden (E-Mail: gs@gsbu.ch oder Tel. 079 316 56 24).
2. Genehmigung des Jahresberichts des Vorstands und Kenntnisnahme der Informationen der Siedlungs-, des Finanz- und des Bauverantwortlichen (je in diesem Dossier enthalten).
3. Genehmigung der Jahresrechnung 2019 mit Bilanz per 31.12.2019 und Erfolgsrechnung 01.01.- 31.12.2019 – mit Bericht der Revisionsstelle (in diesem Dossier vorhanden).
4. Entlastung des Vorstands.
5. Wahl von Andreas Widmer (geb. 1962, wohnhaft in Uster, Eidg. dipl. Bankfachmann, beruflich tätig als Teamleiter Firmenkundengeschäft der Zürcher Kantonalbank ZKB in Uster) als Vorstandsmitglied, d.h. Ersatz für Peter Schmid (aktueller Finanzverantwortlicher, er wird später offiziell verabschiedet).
6. Wahl von der Firma Ostschweizerische Treuhand Zürich AG (OTGZH), in Zürich, als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2020.

Der Vorstand beantragt Ihnen einstimmig die Zustimmung zu diesen Anträgen. Gerne erwarten wir Ihre Stimmabgabe mit dem beiliegenden Stimmzettel.

Wir wünschen allen gute Gesundheit und senden freundliche Grüsse

Namens des Vorstands

Genossenschaft Sonnenbühl

Jürg Binkert
Präsident

Toni Trachsel
Vizepräsident

Uster, 20. Mai 2020

Inhaltsverzeichnis

Seite:

1. Jahresbericht des Vorstands – Schwerpunkte der Aktivitäten	3
2. Berichte über Siedlungsleben REHBÜHL und SONNENTAL	5
3. Bericht über die erfolgte Sanierung der Siedlung Sonnental	6
4. Bericht über das Projekt «Ersatzneubau» REHBÜHL	6
5. Bericht über den aktuellen Stand im Projekt GUPFEN	7
6. Bericht des Finanzverantwortlichen im Vorstand	7
7. Revisionsbericht Otschweizerische Treuhand Zürich AG (OTGZH), Jahresrechnung mit Bilanz per 31.12.2019, Erfolgsrechnung vom 01.01. bis 31.12.2019, Anhang und Antrag Gewinnverwendung	9
8. Mutationen bei den Genossenschaftsmitgliedern	19
9. Mieterwechsel 2019 / 2020	19

1. Jahresbericht des Vorstands – Schwerpunkte der Aktivitäten

Jürg Binkert, Präsident

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Während des vergangenen Jahres haben wir Sie mit weiteren Ausgaben unserer Sonnenbühl-Info jeweils über die wichtigsten Ereignisse in der Genossenschaft informiert. Einige von Ihnen liessen mich wissen, dass diese kurzen und persönlichen Informationen sehr geschätzt werden. Gerne wollen wir dieses Instrument der schnellen und direkten Information weiterpflegen.

Per Mitte Jahr verabschiedeten wir unseren langjährigen Geschäftsführer Werner Brühwiler in die wohlverdiente Pension. Wir danken ihm an dieser Stelle nochmals für das grosse genossenschaftliche Engagement! Weil Esther Heller bereits seit Jahren die Liegenschaftsbuchhaltung führte und später weitere Aufgaben von Werner Brühwiler übernahm, konnte sie die Geschäftsstelle reibungslos weiterführen. – Vielen herzlichen Dank!

Der Vorstand traf sich zu sieben ordentlichen und zwei ausserordentlichen Sitzungen. Anfangs Oktober hat er in einer Retraite in der Kartause Ittingen in Warth (TG) die zukünftigen organisatorischen Grundlagen festgelegt. Unter anderem wurde beschlossen, eine/n teilzeitbeschäftigte/n Geschäftsführerin/Geschäftsführer zu rekrutieren. Dies schien uns für die gegenwärtig und zukünftig zu bewältigenden Projektarbeiten dringend notwendig. Die Liegenschafts-Verwaltung wird weiterhin in den Händen von Esther Heller liegen. Für die Übergangszeit und bis die neue Geschäftsführung die Arbeit aufnehmen kann sowie eine gute Einarbeitung sichergestellt ist, hat der Vorstand Thomas Feierabend als interimistischen Geschäftsführer verpflichtet. Er hat die Fusion unserer Genossenschaft vor rund vier Jahren begleitet und war schon verschiedentlich für uns tätig.

Bei der Herausgabe dieses Berichts wissen wir, dass am 1. Juni 2020 unsere neue Geschäftsführerin in der Person von Frau Sonja Jenny, geb. 1969, wohnhaft mit Familie in Wetzikon ZH, die Arbeit sowie Einarbeitungszeit mit einem Arbeitspensum von rund 30% aufnehmen wird.

Einen weiteren Wechsel wissen wir zum Zeitpunkt beim Verfassen dieses Berichts. Marlis Meier hat auf Ende Mai 2020 den Mietvertrag für das Bistro im Sonnental gekündigt. Wir danken ihr für das 21-jährige Mietverhältnis und für ihr Engagement zu Gunsten der Bewohnerinnen und Bewohner sowie allen anderen Gästen. Wir freuen uns sehr, dass wir einen neuen Mieter gewinnen konnten, der im Verlaufe Juni 2020 das Bistro bzw. Restaurant wieder eröffnen wird.

Das letzte Jahr forderte von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Sonnentals viel Geduld und Ausharrungsvermögen, erfolgte doch eine umfassende Sanierung der Gebäude, vor allem Fassaden und Dach, sowie die Erstellung einer neuen 3½-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss im Haus Sonnentalweg 4. Die letzten Nacharbeiten erfolgten anfangs dieses Jahres. Die Siedlung erstrahlt nun in neuem Glanz! – Wir sind überzeugt, den Werterhalt der Siedlung gesichert zu haben.

An der Generalversammlung vom 15. Mai 2019 haben rund 100 Teilnehmende die statutari-schen Geschäfte verabschiedet. Ein grosses Thema war der Antrag des Vorstands, Land in Illnau-Effretikon für eine neue Überbauung käuflich zu erwerben. Stadtpräsident Ueli Müller aus Illnau-Effretikon und Architekt Andreas Wirz waren für die Präsentation persönlich anwesend. Die GV genehmigte schliesslich den Kauf mit einer Gegenstimme und zehn Enthaltungen.

Ich danke meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand für ihre wertvolle Arbeit für unsere Genossenschaft, insbesondere auch für die Beiträge aus ihren Ressorts.

Ich wünsche Ihnen und Ihren Angehörigen in dieser „virengeprägten“ Zeit beste Gesundheit!

Ich freue mich auf eine rege Beteiligung an der schriftlichen Abstimmung bzw. den Wahlen sowie später wieder an einer – voraussichtlich im Herbst stattfindenden – a.o. GV, dann wieder mit vielen persönlichen Kontakten.

Herzliche Grüsse

Jürg Binkert

2. Berichte über Siedlungsleben REHBÜHL und SONNENTAL

Beatrice Junholz, Vorstandsmitglied, Ressort Siedlungsleben

Sonnenbühl

Bei strahlendem Sommerwetter führte der Jahresausflug in die schöne Innerschweiz. Mit dem Car wurden die Teilnehmenden übers Säuliamt, Freiamt und entlang des Vierwaldstättersees nach Seelisberg gefahren. In der Gartenwirtschaft des Restaurants Bahnhöfli Seelisberg verwöhnte uns das Personal mit einem feinen Mittagessen. Später fuhren wir mit der Seelisberg-Bahn nach Treib und mit dem Dampfschiff auf dem Urnersee nach Flüelen. Auf der Rückreise brachte uns der Chauffeur auf Schleichwegen kreativ durch den abendlichen Stossverkehr der Stadt Zürich. Ein jederzeit fröhlicher und vergnüglicher Anlass!



Rehbühl

Wie letztes Jahr fand das jährliche Essen im Januar statt. Dieses Mal wählte der Vorstand als Restaurant das Bistro Sonnental. Bei gemütlicher Stimmung servierte uns Marlis Meier und ihre Crew ein köstliches Nachtessen.

Von Jahr zu Jahr nimmt die Zahl der Genossenschafterinnen und Genossenschafter weiter ab. Die Mehrheit der Leute hat eine neue Bleibe in den verschiedenen Alterssiedlungen in Uster gefunden.

Sonnental

Das jährliche Dreikönigsessen im Bistro wird von den Bewohnenden sehr geschätzt. Unzählige weitere Anlässe fanden während des Jahres in der Siedlung statt.

Bei schönem Wetter wird an den Freitagen wiederholt auf dem Sitzplatz grilliert. Grossen Anklang fand auch in diesem Jahr die 1. Augustfeier. Dem Adventsverkauf mit selbstgemachten Artikeln der Mieterschaft war wie immer ein schöner Erfolg beschieden. Weiter gab es eine DVD Vorführung von einer Reise mit der Transsibirischen Eisenbahn, Stricknachmittage, ein leuchtendes Adventsfensterbild und einen Raclette-Plausch zum Abschluss des Siedlungsjahrs.

Regelmässige Andachten werden von den reformierten Pfarrleuten angeboten.

Bei den diversen Veranstaltungen können die Bewohnenden stets auf die wertvolle Unterstützung durch den Hauswart, Martin Büsser, zählen.

3. Bericht über die erfolgte Sanierung der Siedlung SONNENTAL

Beat Salzmann, Vorstandsmitglied, Bauwesen und Architekt

Nach eineinhalbjähriger Bauzeit konnten die Instandsetzungsarbeiten der Siedlung Sonnentäl Ende November 2019 abgeschlossen werden. Die Nacharbeiten erfolgten jedoch noch bis anfangs 2020, wie z.B. die Automatisierung der Laubengangtüren.

Das Ziel der Instandsetzung war von Anfang an, die Siedlung Sonnentäl soweit zu ertüchtigen, dass in den kommenden 25 Jahren keine weiteren Investitionen nötig sein sollten. Wie bei jeder Sanierung ist es unumgänglich, dass neben den im Kostenvoranschlag aufgeführten Leistungen zusätzliche, erst während der Bauarbeiten erkennbare Massnahmen dazukommen würden.

Die beantragten Zusatzinvestitionen wurden vom Vorstand jeweils nur freigegeben, wenn sie sich im Hinblick auf den nachhaltigen Werterhalt der Bausubstanz als sinnvoll erwiesen und Mieterhöhungen ausgeschlossen werden konnten. Rückblickend hat sich der gesamte Eingriff gelohnt, trotz Bauverzögerungen und gewissen Unannehmlichkeiten für die Mieterschaft. Die neue 3½-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss und die Aufwertung des Saales durch eine Terrasse mit Tageslichteinfall sind ein Gewinn für die ganze Anlage. Die Wohnqualität hat sich für alle Bewohnerinnen und Bewohner merklich verbessert.

An der nächsten (allenfalls a.o.) Generalversammlung wird die detaillierte Bauabrechnung vorliegen, deren Auswirkungen aber bereits in der Jahresrechnung 2019 erkennbar sind. Sie ist rund CHF 400.000 höher ausgefallen als ursprünglich vorgesehen. Trotz den Mehrkosten liegen die Gesamtinvestitionen immer noch wesentlich tiefer als bei vergleichbaren Vorhaben und, was entscheidend ist, die Wohnungs-Mieten müssen nicht erhöht werden.



4. Bericht über das Projekt «Ersatzneubau» REHBÜHL

Beat Salzmann, Vorstandsmitglied, Bauwesen und Architekt

Durch den Ersatzneubau Rehbühl entstehen 53 grosszügige, südorientierte 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen. Im Erdgeschoss entstehen zusätzlich kleine Büroeinheiten gegen die Rehbühlstrasse. Ein Bistro wird den Quartierplatz, den gemeinsamen Aussenbereich mit der Berufswahlschule, prägen.

Per Ende 2019 lag das Vorprojekt vor. Zusammen mit dem Beschrieb der Materialisierung bildet es die Grundlage für die erste Kostenermittlung. Dank der guten Zusammenarbeit mit unserer «Hausbank» kann das Projekt finanziert werden. Wir sorgen dafür, dass für die meisten Wohnungen das Mietzinsniveau so gestaltet werden kann, dass Bewohner/innen Ergänzungsleistungen beanspruchen können. Die nun folgenden Planungsschritte umfassen die Ausarbeitung des Bauprojektes und das Einreichen des Baugesuchs. Unter Vorbehalt der Zustimmung der Genossenschafter wird der Abbruch der bestehenden Baute per April 2021 ins Auge gefasst.

An der nächsten (a.o.) Generalversammlung wird über den Abbruch des bestehenden Gebäudes Rehbühl und über den Kredit für die weitere Planung entschieden.

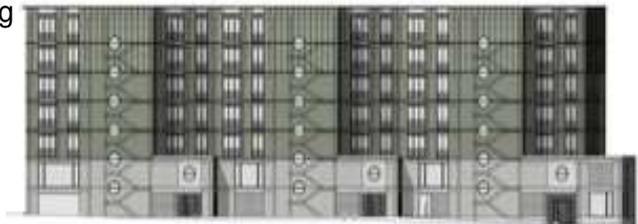


Bild: Visualisierung Ersatzneubau Rehbühl

5. Bericht über den aktuellen Stand im Projekt GUPFEN

Beat Salzmann, Vorstandsmitglied, Bauwesen und Architekt

Im Dezember 2019 lag das Programm für den Projektwettbewerb zum Areal Gupfen, Illnau, bereinigt vor. Es wurde der Stadt Illnau-Effretikon zur Stellungnahme eingereicht. Mit kleinen Nachbesserungen genehmigte es der Stadtrat Ende Januar 2020.

Leider legten daraufhin die am Standort interessierten Grossverteiler ihr Veto gegen den schon immer im Untergeschoss eingeplanten Laden ein. Sie beharrten auf der Erdgeschosslage. Das hätte für uns als Genossenschaft die Konsequenz gehabt, auf eine erhebliche Anzahl Wohnungen verzichten zu müssen. Weil das nicht in unserem Sinne sein konnte, waren wir gezwungen, mit den Behörden der Stadt Illnau-Effretikon erneut über die Erhöhung der Baumassenziffer zu verhandeln. Der Versuch, in der Zwischenzeit andere Ladenbetreiber für die Untergeschosslösung zu überzeugen, fruchtete nicht. Somit war der ursprünglich für den März 2020 vorgesehene Start des Projektwettbewerbs nicht mehr möglich. Glücklicherweise erklärte sich der Stadtrat schon Mitte März 2020 bereit, einer Erhöhung des oberirdischen Bauvolumens zuzustimmen, so dass die Absprache mit den beiden grossen Ladenbetreibern wieder aufgenommen werden konnte. Sobald ein «Letter of Intend» eines dieser beiden Interessenten vorliegen wird, kann mit dem Projektwettbewerb gestartet werden.

Bereits am 13.02.2020 erschien im Landboten unter ‚Attraktiver und bezahlbarer Wohnraum für Senioren in Illnau-Effretikon‘ ein Artikel zu unserem Projekt.

An der nächsten (a.o.) Generalversammlung werden die Genossenschafter über die Freigabe der anstehenden Planungskredite entscheiden müssen.



Bild: Visualisierung Vorstudie Bebauung Gupfen

6. Bericht des Finanzverantwortlichen im Vorstand

Peter Schmid, Vorstandsmitglied, Finanzverantwortlicher

Das vergangene Jahr 2019 war geprägt von Wechseln und Veränderungen. Auch wenn die aktuelle Situation alles Dagewesene in den Schatten stellt, möchte ich Ihnen einen kurzen Rückblick auf das abgelaufene Jahr geben.

Eines möchte ich vorwegnehmen: Ich kann Ihnen in meinem letzten Jahr als Finanzvorstand wieder eine ausgeglichene Rechnung präsentieren. Darauf bin ich stolz. Auch hat uns die neue Revisionsstelle grundsätzlich ein gutes Zeugnis ausgestellt. Die Genossenschaft ist kerngesund und steht finanziell sehr gut da.

Eine gute Planung der Liquidität ist wie der Sauerstoff zum Atmen, für jedes Unternehmen ist sie daher essentiell. Mit dem Umbau Sonnental, der anstehenden Umschichtung der Verbindlichkeiten Rehbühl und der fortschreitenden Planung Gupfen war es im Jahr 2019 herausfordernd, immer genügend Liquidität zur Verfügung zu haben.

Dank einem sehr guten Team, Vorstand, Geschäftsführer und Esther Heller ist uns dies aber sehr gut gelungen.

Lassen Sie mich diese Aussagen anhand von ein paar Zahlen belegen:

- Investitionen SONNENTAL – CHF 830'000
- Investitionen in die Projekte REHBÜHL und GUPFEN – CHF 630'000
- Rückzahlung Darlehen EGW – CHF 500'000
- Neue Kredite – CHF 1'300'000
- Gewinn/Verlust Rechnung absolut ausgeglichen

Der Revisionsbericht mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang ist neu bedeutend informativer als in den Vorjahren, was mich ausserordentlich freut.

Nach über 12 Jahren in verschiedenen Vorstandsfunktionen für die Genossenschaften Sonnental und Sonnenbühl war dies mein letztes Jahr. Ich möchte mich bei allen für die gute Zusammenarbeit bedanken, auch wenn ich während dieser Zeit dann und wann vielleicht «auf die Füsse getreten bin», wofür ich um Entschuldigung bitte. Die Aufgabe eines Finanzverantwortlichen ist es, hin und wieder Entscheide oder Vorhaben kritisch zu hinterfragen.

Viel mehr aber danke ich allen Mitwirkenden, die mich während dieser Zeit unterstützt, motiviert und begleitet haben. Es war eine gute, lehrreiche und spannende Zeit. Machen Sie es gut und bleiben Sie gesund.

**7. Revisionsbericht Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
(OTGZH) und Jahresrechnung mit Bilanz per 31.12.2019,
Erfolgsrechnung vom 01.01. bis 31.12.2019,
Anhang und Antrag Gewinnverwendung**

**Genossenschaft Sonnenbühl
Uster**

**Bericht der Revisionsstelle an
die Generalversammlung
Jahresrechnung 2019**

Zürich, 04.03.2020
Ref. HAR



Otschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Genossenschaft Sonnenbühl, Uster

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Sonnenbühl für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 8. April 2019 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

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 Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 4. März 2020

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Bilanz per 31. Dezember	2019	2018
	CHF	CHF
Verweis im Anhang		
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	982'331.38	1'359'734.83
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	1'508.05	2'377.70
Übrige kurzfristige Forderungen		
- gegenüber Dritten	5'279.70	1'218.55
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	64'294.30	59'353.75
Aktive Rechnungsabgrenzungen	8'871.20	30'489.65
	<hr/>	<hr/>
Total Umlaufvermögen	1'062'284.63	1'453'174.48
	<hr/>	<hr/>
Anlagevermögen		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	15'000.00	15'000.00
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen	2.00	2.00
Immobilien Sachanlagen		
- Landwerte der bebauten Liegenschaften	1'811'600.00	1'811'600.00
- Gebäude auf eigenem Land	4'340'754.00	4'340'754.00
./. Wertberichtigungen	-3'927'566.80	-3'677'566.80
- Gebäude im Baurecht	8'281'000.00	7'577'612.60
./. Wertberichtigungen für Heimfall	-1'745'000.00	-1'665'000.00
Baukonten	673'298.98 ¹⁾	335'531.67
	<hr/>	<hr/>
Total Anlagevermögen	9'449'088.18	8'737'933.47
	<hr/>	<hr/>
Total Aktiven	10'511'372.81	10'191'107.95
	<hr/>	<hr/>

Bilanz per 31. Dezember	2019	2018
	Verweis im Anhang	
	CHF	CHF
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	162'418.06	41'132.75
Passive Rechnungsabgrenzungen	2) 143'109.95	126'204.60
Total kurzfristiges Fremdkapital	<u>305'528.01</u>	<u>167'337.35</u>
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)	4'300'000.00	3'551'426.00
Rückstellungen Baunachträge	200'000.00	0.00
Rückstellungen Wartung/Unterhalt	6'600.00	6'160.00
Erneuerungsfonds	3) 1'159'191.00	1'889'037.40
Total langfristiges Fremdkapital	<u>5'665'791.00</u>	<u>5'446'623.40</u>
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Mitglieder	603'500.00	631'750.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen	303'000.00	330'500.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	142'600.00	142'600.00
Freiwillige Gewinnreserve	100'000.00	100'000.00
Genossenschaftsfonds	4) 3'373'179.70	3'372'929.70
Bilanzgewinn		
- Verlust- / Gewinnvortrag	-632.50	17'503.58
- Jahresgewinn / -verlust	18'406.60	-18'136.08
Total Eigenkapital	<u>4'540'053.80</u>	<u>4'577'147.20</u>
Total Passiven	<u><u>10'511'372.81</u></u>	<u><u>10'191'107.95</u></u>

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember		2019	2018
	Verweis im Anhang	CHF	CHF
Nettomietsertrag	5)	895'861.50	880'591.05
Übriger betrieblicher Ertrag		5'407.40	4'300.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		901'268.90	884'891.05
Liegenschaftenunterhalt		-77'109.03	-81'016.16
Einlagen Erneuerungsfonds		-100'000.00	-200'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen		-59'409.50	-74'282.47
Nebenkostenaufwand		-2'893.05	-2'395.70
Personalaufwand Unterhalt		-89'050.95	-85'336.80
Externe Liegenschaftenverwaltung		-41'482.90	-40'730.85
Betrieblicher Nettoerfolg		531'323.47	401'129.07
Personalaufwand Vorstand	6)	-13'077.00	-7'150.00
Verwaltungsaufwand		-48'414.62	-41'622.90
Kommunikations-, Genossenschaftseraufwand		-14'550.40	-18'468.90
Übriger betrieblicher Aufwand		-40'935.30	-16'341.95
Abschreibungen			
- Immobilien		-330'000.00	-270'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		84'346.15	47'545.32
Finanzaufwand		-65'972.05	-65'713.90
Finanzertrag		32.50	32.50
Jahresergebnis vor Steuern		18'406.60	-18'136.08
Direkte Steuern	7)	0.00	0.00
Jahresgewinn / -verlust		18'406.60	-18'136.08

Anhang zur Jahresrechnung	2019	2018
	CHF	CHF

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen / Wertberichtigungen für Heimfall erfolgen nach steuerlich zulässigen Sätzen, für Immobilien nach der indirekten, für mobile Sachanlagen nach der direkten Methode.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden auch als "Mieter" bezeichnet, auf die Separierung allfälliger Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Hypotheken und Darlehen werden - selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt - als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen würden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

In den Erneuerungsfonds wird in der Regel jährlich 1% des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

Abweichung in der Stetigkeit bei der Darstellung und Bewertung

Die Darstellung der Jahresrechnung wurde, auch aufgrund gesetzlicher Vorgaben, verändert, wobei die Vorjahreszahlen - soweit notwendig - ebenfalls entsprechend angepasst wurden. In einzelnen, unwesentlichen Bereichen könnte die Vergleichbarkeit deshalb eingeschränkt sein. Für das Geschäftsjahr 2018 gilt jedoch unverändert die an der Generalversammlung vom 15. Mai 2019 genehmigte Jahresrechnung.

Aufgrund des Ersatzneubaus der Liegenschaften Rehbühl wurden die Abschreibungen und Einlagen in die Erneuerungsfonds angepasst, sodass die Buchwerte der Gebäude zum Zeitpunkt des Abbruchs ausgeglichen werden können.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

1) Baukonten

Neubau Rehbühl	622'346.88	297'680.47
Neubau Gupfen	50'952.10	37'851.20
	<hr/>	<hr/>
	673'298.98	335'531.67
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Anhang zur Jahresrechnung	2019	2018
	CHF	CHF
2) <u>Passive Rechnungsabgrenzungen</u>		
Vorauszahlungen von Mietern		
- für Mietzinsen	65'236.00	63'662.55
- für Heiz-/Nebenkostenkonti	61'479.00	61'620.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	16'394.95	922.05
	<u>143'109.95</u>	<u>126'204.60</u>
3) <u>Erneuerungsfonds</u>		
Rückstellung für Renovationen, Bestand am 1. Januar	999'037.40	56'006.95
Erneuerungsfonds Immobilien, Bestand am 1. Januar	890'000.00	3'520'000.00
Ordentliche Einlagen Erneuerungsfonds	100'000.00	200'000.00
Entnahmen		
- Entnahme für Wertberichtigung Liegenschaft Rehbühl	0.00	-1'830'000.00
- Sanierung Liegenschaften Rehbühl	0.00	-35'000.00
- Sanierung Liegenschaften Sonnentäl	-829'846.40	-21'969.55
Bestand am 31. Dezember	<u>1'159'191.00</u>	<u>1'889'037.40</u>
4) <u>Genossenschaftsfonds</u>		
Baufonds	1'080'000.00	1'080'000.00
Dispofonds	22'178.55	22'178.55
Sonnenfonds	27'228.65	27'228.65
Legate	148'322.50	147'072.50
Anteile à fonds perdu	2'095'450.00	2'096'450.00
	<u>3'373'179.70</u>	<u>3'372'929.70</u>

Die Reglemente zu den verschiedenen Fonds der Genossenschaft werden an der Retraite des Vorstands im Oktober 2020 überarbeitet und voraussichtlich der Generalversammlung 2021 unterbreitet.

Anhang zur Jahresrechnung	2019	2018
	CHF	CHF
5) <u>Nettomiettertrag</u>		
Sollmietertrag Wohnungen	810'719.00	794'742.00
Sollmietertrag Garagen	18'300.00	18'620.00
Übriger Miet- und Nebenkostenertrag	21'926.50	19'681.05
Mietzinsbeiträge	47'716.00	47'548.00
./. Kosten der Leerstände	-2'800.00	0.00
	<u>895'861.50</u>	<u>880'591.05</u>
6) <u>Vorstandsentschädigungen</u>		
Entschädigung Vorstandstätigkeit	10'800.00	7'150.00
Entschädigung Bautätigkeit (in Baukonten enthalten)	28'000.00	keine Angabe
Übrige Arbeiten (in verschiedenen Positionen enthalten)	10'650.00	keine Angabe
7) <u>Direkte Steuern</u>		
Die Genossenschaft ist steuerbefreit.		
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	0.00	0.00
Mit der Stadt Uster wurde für die Siedlung Sonnentälweg ein selbständiges Baurecht bis ins Jahr 2056 vereinbart. Ein Baurechtszins ist nicht vereinbart.		
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Anlagewerte der verpfändeten Liegenschaften	14'433'354.00	13'729'966.60
Darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	9'438'300.00	9'438'300.00
- davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	9'438'300.00	9'438'300.00
- davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	0.00	0.00
In Anspruch genommene Kredite Dritter	4'300'000.00	3'551'426.00

Anhang zur Jahresrechnung	2019	2018
	CHF	CHF
Weitere freiwillige Angaben		
<u>Gebäudeversicherungswerte</u>		
Gebäude Rehbühl	8'405'000.00	8'405'000.00
Gebäude Sonntental	9'677'300.00	9'677'300.00
<u>Anzahl Wohnungen</u>		
Rehbühl	40	40
Sonntental	45	44
	<u>85</u>	<u>84</u>

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	2019	2018
	CHF	CHF
Verlust- / Gewinnvortrag	-632.50	17'503.58
Jahresgewinn / -verlust	18'406.60	-18'136.08
Der verfügbare Bilanzgewinn / Bilanzverlust beträgt	<u>17'774.10</u>	<u>-632.50</u>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung
folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	7'400.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	10'374.10	-632.50
Total verfügbarer Bilanzgewinn	<u>17'774.10</u>	<u>-632.50</u>

Gemäss Art. 15, Abs. 4 der Statuten werden die Genossenschaftsanteile nicht verzinst

Genossenschaft Sonnenbühl, Uster



Jürg Binkert
Präsident



Peter Schmid
Finanzverantwortlicher Vorstand

8. Mutationen bei den Genossenschaftsmitgliedern

Esther Heller, Verwalterin

Im Berichtsjahr wurden CHF 81'250 Anteilscheinkapital zurückbezahlt und Anteilscheine für CHF 25'500 neu erworben. Damit verringerte sich das Anteilscheinkapital um CHF 55'750 von CHF CHF 962'250 auf CHF 906'500. Die Genossenschaft umfasste am Jahresende 359 Mitglieder.

9. Mieterwechsel 2019 / 2020

Esther Heller, Verwalterin

Liegenschaft: Sonnentalweg 4, 8610 Uster

4022	2 ½ Zi.-Whg. 2. OG Nr. 22	01.09.2019
4023	2 ½ Zi.-Whg. 2. OG Nr. 23	01.03.2020
4041	3 ½ Zi.-Whg. DG Nr. 41 (neu)	16.11.2019

Liegenschaft: Sonnentalweg 4, 8610 Uster

6001	Bistro	01.06.2020
------	--------	------------

Liegenschaft: Rehbühlstrasse 10, 8610 Uster

103	2 Zi.-Whg. EG Nr. 103	01.02.2020
103	2 Zi.-Whg. EG Nr. 103	01.03.2020
105	2 ½ Zi.-Whg. EG Nr. 105	01.05.2020
106	2 ½ Zi.-Whg. EG Nr. 106	01.04.2020
204	1 Zi.-Whg. 1.OG Nr. 204	01.06.2020
210	2 ½ Zi.-Whg. 1.OG Nr. 210	01.07.2020
303	1 Zi.-Whg. 2.OG Nr. 303	01.02.2020
304	1 Zi.-Whg. 2.OG Nr. 304	01.12.2019
308	2 ½ Zi.-Whg. 2.OG Nr. 308	01.04.2020
402	2 ½ Zi.-Whg. 3.OG Nr. 402	01.03.2020
404	1 Zi.-Whg. 3.OG Nr. 404	12.12.2019
408	2 ½ Zi.-Whg. 3.OG Nr. 408	01.05.2019
409	2 ½ Zi.-Whg. 3.OG Nr. 409	01.06.2020
411	2 Zi.-Whg. 3.OG Nr. 411	01.07.2019
411	2 Zi.-Whg. 3.OG Nr. 411	01.03.2020
601	Garage Nr. 1	01.10.2019
602	Garage Nr. 2	01.04.2020
605	Garage Nr. 5	01.02.2020
605	Garage Nr. 5	01.03.2020

In der Siedlung SONNENTAL ist der Saal erneuert und mit einer kleinen Terrasse ergänzt worden. Der Saal kann auch gemietet werden, vielleicht für private Anlässe oder ein kleines Fest; immer in Rücksichtnahme auf die Bewohner/innen.

Der neue Mieter des Bistros/Restaurants in der Siedlung ist gerne bereit, auch in diesem Saal bei Anlässen mitzuwirken.

