

Jahresrechnung 2015

Bilanz

Erfolgsrechnung

Anhang

Hans Ulrich Hofmann
Kassier





Neue Rechnungslegung

- ***Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen an die Darstellung nach den neuen gesetzlichen Vorschriften angepasst.***
- ***Bezüglich der Jahresrechnung 2014 gelten jedoch unverändert die an der Generalversammlung vom 12. Mai 2015 abgenommenen Zahlen.***
- ***Auf Grund der neuen Darstellungsform sind zudem einzelne Werte nur bedingt mit den aktuellen Zahlen vergleichbar.***



Kurzfristige Verbindlichkeiten

Hypotheken ZKB	Fr.	194.000
Darlehen Stadt Opfikon	Fr.	30.000
Darlehen wbg	Fr.	44.100
Total	Fr.	268.100



Erneuerungsfonds

gerundete Zahlen

Bruggackerstrasse

165.000		
- 51.000		
+ 32.000	Fr.	146.000

Schaffhauserstrasse

440.000		
- 15'000		
+ 85.000	Fr.	510.000

Dreilinden

	Fr.	55.000
--	------------	---------------

Total

	Fr.	711.000
--	------------	----------------



Leerstände

gerundete Zahlen

zu Lasten Bauabrechnung

Fr. 34.000

zu Lasten Jahresrechnung

Fr. 150.000

Total

Fr. 184.000



Nebenkostenaufwand

gerundete Zahlen

Heizung/WW/Betriebskosten	Fr.	4.000
Wasser/Abwasser/Allg. Strom Bruggackerstr.	Fr.	5.500
TV Gebühren	Fr.	700
Versicherungen	Fr.	10.000
Übrige NK Bruggackerstr.	Fr	7.600
Übrige NK Schaffhauserstr.		
STWEG	Fr.	9.000
segeno	Fr.	4.000
Übrige NK Dreilinden	Fr.	8.200
Total	Fr.	49.000



Personalaufwand Unterhalt Hauswartung / Garten

gerundete Zahlen

Durch Pauschalen nicht gedeckte Ausgaben:

Bruggackerstrasse	Fr.	10.000
Schaffhauserstrasse	Fr.	7.000
Dreilinden	Fr.	11.000
Total	Fr.	28.000



Finanzaufwand
Finanzertrag
ausserord. Ertrag
gerundete Zahlen

Finanzaufwand

- **Hypothekarzinsen** Fr. **225.000**
- **Darlehenszinsen** Fr. **36.000** Fr. **261.000**

Finanzertrag Fr. **15.000**

Ausserord. Ertrag Fr. **22.500**



Jahresgewinn

Fr. 153.707.95





**Genehmigung
Jahresrechnung**

**Fragen
Anträge**



Bauabrechnung Dreilinden





Mehrkosten

Rückstellungen	Fr.	50.000
Wandschränke	Fr.	40.000
Rollläden Dachfenster	Fr.	34.000
Umtausch Waschmaschinen/Tumbler inkl. Verkleidung	Fr.	20.000
Verbesserung Küchen (Kühlschränke)	Fr.	12.000
Verbesserung Boden- und Wandbeläge	Fr.	9.000
Zusätzliche Elektroinstallationen	Fr.	8.000
Diverses	Fr.	23.000
Honorar Architekt	Fr.	30.000
MWST	Fr.	15.000
Total	Fr.	253.000

Bau-Nebenkosten

Zinsen und Bankspesen	Fr.	125.000
Werbung/Vermietungskosten (davon Fr. 35.000 Leerstandskosten)	Fr.	65.000
Baubegleitung/Sitzungen	Fr.	20.000
Diverse Gebühren	Fr.	15.000
Betriebskosten (Heizung etc.)	Fr.	10.000
Total	Fr.	235.000

Mietzinspolitik Mietzinsbeurteilung

Vereinbarung

Die Vermieterin hat für die Generalversammlung 2016 eine erneute

Mietzinsbeurteilung

*vorzunehmen und dessen Resultat anlässlich der Generalversammlung zu erläutern.
Die Generalversammlung kann dannzumal dazu Stellung nehmen und die*

Mietzinspolitik

Des Vorstandes gegebenenfalls korrigieren und ihm entsprechende Weisungen erteilen.



Kostenmiete

Statuten Art. 4, Abs. 3

- 2.1. Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals**
- 2.2. branchenübliche Abschreibungen**
- 2.3. Rückstellungen und Einlagen in Fonds**
- 2.4. laufender Unterhalt Gebäude/Umgebung**
- 2.5. Abgaben / Steuern / Versicherungsprämien**
- 2.6. Verwaltungskosten / Genossenschaftsführung**



Mietzinsgestaltung

- **Basis: Kostenmiete**
- **ortsübliche Mieten / marktwirtschaftliches Umfeld**
- **Überprüfung ca. alle 2 Jahre nach vorliegen des Jahresabschlusses**



Verzinsung Anteilscheine

GV legt Verzinsung fest

- **Mitglieder haften mit dem Anteilscheinkapital**
- **Maximalauszahlung Nennwert / keine Wertsteigerung**
- **zeitlich eingeschränkte Rückzugsmöglichkeit**
- **Einzahlung in Solidaritätsfonds**

Angemessene Verzinsung der Anteilscheine



Einfluss der GV auf Mieten

- **Verzinsung Eigenkapital**
- **Abschreibungen**
- **Rückstellungen**
- **Einlagen in Fonds**
- **Gewinnverteilung**

Gegenvorschlag Vorstand

Die Generalversammlung vom 10.05.2016 beschliesst auf Antrag des Vorstandes in Sachen Mietzinsgestaltung folgende Grundsätze:

- 1. Gemäss Statuten Art. 4, Abs. 2 ist die Vermietung unserer Mietobjekte und damit die Festsetzung der Mieten und Nebenkostenpauschalen Aufgabe des Vorstandes.**
- 2. Massgebend sind die Grundsätze der Kostenmiete (Statuten Art. 4, Abs. 2).**
- 3. Die entsprechenden Kennzahlen sind der aktuellen, von der Generalversammlung genehmigten Jahresrechnung zu entnehmen. Sie werden nicht auf die einzelnen Liegenschaften heruntergebrochen.**
- 4. Das lokale, marktwirtschaftliche Umfeld ist zu berücksichtigen, um Leerstände infolge unattraktiver Mietzinse zu vermeiden.**
- 5. Der Vorstand überprüft die Mieten in der Regel alle 2 Jahre nach Vorliegen des Rechnungsabschlusses. Bei besonderen Vorkommnissen können Mieten und Nebenkostenpauschalen auch zwischenzeitlich angepasst werden.**



Mietzinsbeurteilung

Der Vorstand hat an seiner Sitzung vom 08.04.2016 beschlossen:

Sofern die Generalversammlung vom 10.05.2016 keine wesentlichen Änderung an der vom Vorstand vorgeschlagenen Jahresrechnung 2015 vornimmt und keine Anträge gutgeheissen werden, welche den nachfolgenden Entscheid tangieren, wird der Vorstand alle Wohnungsmieten per 01.10.2016 um 7 % der Netto-Miete senken.

Grundlagen Mietzinssenkung

	Aufwand/Ertrag	Aufwand/Ertrag	Aufwand/Ertrag	Einsparung	Einsparung
	2015	2016	2017	2016	2017
Leerstände	-150.000	-50.000	0	100.000	150.000
a. o. Ertrag	22.000	0	0	-22.000	-22.000
Finanzertrag	15.000	0	0	-15.000	-15.000
Vermietung	0	20.000	0	-20.000	0
Vorstand	-22.000	-35.000	-40.000	-13.000	-18.000
NK-Pauschalen				20.000	20.000
zV Mieten				50.000	115.000
7 %				-17.500	-70.000
Reserve				32.500	45.000



Gewinnverteilung

Vorschlag des Vorstandes

Zins Anteilscheine	2.50 %
10 % Solidaritätsbeitrag	0.25 %
Effektive Verzinsung	2.25 %

Vortrag Vorjahr	Fr.	8.836.51
Gewinn Rechnungsjahr 2015	Fr.	153.707.95
Zur Verfügung Generalversammlung	Fr.	162.544.46



Gewinnverteilung

Vorschlag des Vorstandes

in Schweizer Franken

Zur Verfügung Generalversammlung	Fr. 162.544.46
Verzinsung Anteilscheine	Fr. - 137.531.60
Zuweisung Gesetzliche Reserven	Fr. - 8.000
Zuweisung Solidaritätsfonds	Fr. 15.281.30
Vortrag auf neue Rechnung	Fr. 1.731.56