

genossenschaft
sonnenbühl



Geschäftsbericht 2022

Jahresrückblick des Präsidenten 2022

Liebe Genossenschafterin,
lieber Genossenschafter

An der letzten Generalversammlung freute ich mich, Sie nach durchgestandener Pandemie wieder persönlich in der «Normalität» zu begrüßen. Dass seither ein schlimmer Krieg in Europa wütet, macht betroffen und traurig. Die allgemeine Unsicherheit, die weltweite Inflation und die damit verbundenen Zinserhöhungen im Kapitalmarkt spüren auch wir als Genossenschaft empfindlich.

In der Siedlung Sonnentäl wurden die Umnutzungsarbeiten abgeschlossen. Die festliche Übergabe des Pavillons an die Bewohnerinnen und Bewohner erfolgte bei schönem Wetter im Juli. Der neue Begegnungsort wird rege genutzt. Nach den Sommerferien begann der Umbau des ehemaligen Gemeinschaftsraums im Obergeschoss Sonnentälweg 4 in eine «Loftwohnung». Auch die frei gewordene 4½-Zimmer Wohnung im Obergeschoss Sonnentälweg 8 wurde saniert. Beide Wohnungen sind inzwischen vermietet. Ich freue mich sehr, dass alle Arbeiten reibungslos und planmässig abgewickelt werden konnten. Ein Dankeschön an alle Beteiligten, welche zum Gelingen der Projekte beigetragen haben. Dazu gehören vor allem unsere Mieterinnen und Mieter für das geduldige Ertragen der Lärmbelastung und Einschränkungen während der Umbauten.

Wie letztes Jahr im Geschäftsbericht erwähnt, wurde die Hauswartung extern vergeben und unsere Geschäftsstelle durch eine Siedlungsassistentin ergänzt. Diese Konstellation hat sich bewährt. Das Team darf auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Dafür bedanke ich mich im Namen des Vorstands und der ganzen Genossenschaft!

Lesen Sie dazu mehr in den Beiträgen «Bauliches und Unterhalt Sonnentäl» sowie «Siedlungsleben Sonnentäl».

Ende Mai 2022 erhielten wir die langersehnte Baufreigabe für den Ersatzneubau Rehbühl. Zügig wurde mit dem Rückbau des alten Gebäudes begonnen. Danach begann der Aushub und die Erstellung des Fundaments. An Weihnachten war das Untergeschoss mit der Tiefgarage bereits fertig betonierte.

An den monatlich stattfindenden Bauherrensitzungen wurde die Baukommission jeweils über den Stand des Baufortschrittes informiert. Vergabeanträge mussten freigegeben werden, Entscheidungen zu Details, oft mit Kostenfolgen, mussten sorgfältig abgewogen und gefällt werden. Bis jetzt verläuft der Bau termingerecht und der geplante Bezugstermin im 3. Quartal 2024 ist realistisch.

An der letzten Generalversammlung haben Sie dem Planungskredit für die neue Siedlung «Gupfen» in Illnau-Effretikon zugestimmt. Der

Gestaltungsplan wurde entwickelt und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Leider wurde der ungenügende Lärmschutz bemängelt. Die Überarbeitung ist im Gange und die erneute Einreichung steht kurz bevor. Gleichzeitig haben die Architekten an der Projektplanung gearbeitet, wobei bis zur Einreichung eines bewilligungsfähigen Projektes noch viel Arbeit ansteht.

Lesen Sie dazu mehr im Beitrag «Bauliches Ersatzneubau Rehbühl und Projekt Gupfen»

Wie eingangs erwähnt, bleiben auch wir als Genossenschaft von der Baukostenteuerung und dem steigendem Zinsniveau am Kapitalmarkt nicht verschont. Das stellt uns vor grosse Herausforderungen. Darum ist es weiter nicht verwunderlich, dass unsere 11 Vorstandssitzungen von dieser Thematik dominiert wurden und uns auch weiterhin intensiv beschäftigen werden.

Die steigenden Kosten haben sich aber auch im Alltagsgeschäft bei der Bewirtschaftung der Liegenschaft bemerkbar gemacht und wir mussten die Geschäftsführung mit grossem Kostenbewusstsein besorgen. Dies scheint gelungen, weist unsere Jahresrechnung 2022 doch lediglich einen kleinen Verlust aus.

Im Jahr 2023 ist die Einführung einer Depositenkasse vorgesehen. Sie werden bald mehr darüber erfahren, auch an der Generalversammlung.

Details entnehmen Sie dem Bericht «Finanzen».

Toni Trachsel, Vizepräsident, hat nach fünf Jahren auf die Generalversammlung 2023 seinen Rücktritt eingereicht. Neben der Stellvertretung des Präsidenten hat er nach dem Weggang von Beatrice Jungholz das Ressort Siedlungsleben bis zur Wahl von Martina Gebhardt interimistisch übernommen und war Mitglied in der Baukommission für das Projekt «Gupfen». Wir danken ihm herzlich für seine Arbeit und wünschen ihm alles Gute für seinen weiteren Lebensweg.

Trotz der eingangs erwähnten Widrigkeiten und Herausforderungen sind wir stets bemüht mit Sorgfalt das Beste zur Entwicklung der Genossenschaft beizutragen und freuen uns, dies auch weiterhin zu tun.

Danke für Ihr Vertrauen!

Jürg Binkert
Präsident

Siedlungsleben Sonnental - Uster

Das 1. Quartal 2022 war noch weitgehend von der Corona-Pandemie bestimmt und demzufolge haben fast keine Aktivitäten stattgefunden. Einzig Ende Januar hat die Mieterschaft im Freien mit dem Hauswart Abschied gefeiert bei einem gemütlichen Beisammensein rund um ein wärmendes Feuer.

Die Siedlungsversammlung erfolgte daher nicht statutenkonform im ersten Quartal sondern erst Mitte April. Im Mai wurden im Rahmen des Ideenkaffees mit der Mieterschaft Ideen generiert, um das Siedlungsleben wieder aktiver zu gestalten. In dieser kleinen Runde zeigte sich, dass die Mieterinnen und Mieter Ideen, Wünsche und Vorstellungen haben, was alles zu einem aktiven Siedlungsleben beitragen kann.

Während den Umbauarbeiten des Pavillons stand der Saal zwar weiterhin zur Verfügung, wurde aber kaum mehr genutzt. Am 11. Juli

wurde der neu umgebaute Pavillon in gemütlichem Rahmen an einem lauen Sommerabend eröffnet. Breits kurze Zeit später erfolgte die etablierte 1. Augustfeier, welche wie immer grossen Anklang fand.

Um die Nutzung der neuen Räumlichkeiten anzuregen und die Mieterschaft mit der Einrichtung vertraut zu machen, hat unsere Siedlungsassistentin Susanne Brus den Donnerstagmorgen-Kaffee ins Leben gerufen. Immer von 11.00-12.00 trifft sich wer will zum Kaffee. So können offene Fragen und Anliegen geklärt und neue Pläne geschmiedet werden.

Am 28. September, am vermutlich nässesten Mittwochnachmittag im vergangenen Jahr, fand der Ausflug zum Bächlihof statt. Eine kleine Gruppe von knapp 20 Personen ist mit dem Car nach Jona gefahren. Es herrschte Dauerregen und war alles andere als einladend, die Kürbisausstellung zu bewundern. Glücklicherweise war es drinnen für Kaffee und Kuchen trocken und warm und so haben die Teilnehmerinnen und Teilnehmer letztendlich das Beste aus diesem verregneten Nachmittag gemacht.

Im letzten Quartal fand ein Wähenzmittag statt, es wurde Lotto gespielt, gemeinsam Raclette gegessen und kurz vor Weihnachten waren die Stimmphoneriker zum Konzert vor Ort. In regelmässigen Abständen hat auch das Bücherkaffee wieder stattgefunden, welches bereits im Vorjahr durch eine Mieterin initiiert wurde.



Innenansicht Pavillon



Abschluss der Sanierung des Pavillons Juli 2022

Ein kleines besonderes Highlight erfolgte am 6. Dezember, als im Rahmen des Quartier-Adventskalenders beim Pavillon ein wunderschönes Fenster erleuchtet wurde, gestaltet von unserer Mieterin Erzsébet Zimre, welches alle bis anfangs Januar erfreute.

Die externen Angebote Gripfpfad und Andacht wurden ebenfalls weitergeführt.

Den Vorstand freut es ganz besonders, dass die meisten Aktivitäten durch die Mieterschaft selbständig durchgeführt wurden, wo sich doch die Begeisterung an der Siedlungsversammlung im Frühjahr noch sehr in Grenzen hielt, als wieder mehr Eigeninitiative von Mieterinnen und Mieter gewünscht wurde. Wir hoffen, dass wir das auch im neuen Jahr so beibehalten können.

Der aus dem Siedlungsfonds zur Verfügung gestellte Betrag von CHF 2 000 wurde vollumfänglich eingesetzt und hat die Aktivitäten sicher

unterstützt. Zudem kann der Pavillon mittels Einträgen in einer Liste unkompliziert reserviert und benutzt werden. Die Nutzung erfolgt inzwischen auch häufiger durch Einzelpersonen.

Im Spätsommer wurde die Gartengruppe ins Leben gerufen. Bereits während des trockenen Sommers haben fleissige Freiwillige Pflanzen gewässert, welche Blumen abgeschnitten und die Rabatten gepflegt. Nun wurden die verschiedenen Bereiche, welche für eine Pflege durch die Mieterschaft geeignet sind aufgeteilt und werden durch diese Gärtnerinnen und Gärtner eigenständig unterhalten.

Der Vorstand und die Geschäftsstelle danken allen umtriebigen Mieterinnen und Mietern herzlich, welche zum angenehmen Beisammensein, zur Ordnung und dem gutem Gelingen in der Siedlung beitragen.

Martina Gebhardt

Bauliches

Ersatzneubau Rehbühl - Uster

Nachdem die Baueingabe bereits im Februar 2021 eingereicht worden war und die Baubewilligung im Juli 2021 mit 6 Wochen Verzögerung erteilt wurde, dauerte es bis Mai 2022 bis zur Baufreigabe, da ein Anstösser noch einen Rekurs eingereicht hatte, welchen er erst im November 2021 wieder zurückzog.

Im August musste zusätzlich ein Versickerungsversuch gemacht werden, bevor in der letzten Septemberwoche schliesslich mit dem Bau begonnen werden konnte.

Die Niederschläge im Herbst 2022 führten zu einem hohen Wasseranfall in der Baugrube und dadurch zu einem erhöhten Pumpenaufwand. Durch die niedrigen Dezembertemperaturen waren zusätzliche Wintermassnahmen nötig.

Per Ende 2022 waren alle Arbeiten soweit abgeschlossen, dass zu Beginn des Jahres 2023 die Kanalisationsarbeiten in Angriff genommen werden konnten.

Von den Arbeitsgattungen gemäss BKP 2 (Baukostenplan 2 - Gebäudekosten) waren per Ende 2022 ca. 66% vergeben und über 70% der Verträge abgeschlossen.

Im Rehbühl entstehen 53 Wohnungen mit einem Gemeinschaftsraum, einer Gewerbefläche und zwei Ateliers, 38 Parkplätzen in der Tiefgarage sowie ein mit der Berufswahlschule gemeinsam gestalteter Aussenbereich inkl. drei oberirdischen Besucherparkplätzen.

Der Bezug ist nach wie vor auf das 3. Quartal 2024 terminiert.

Beat Salzmann



Drohnenaufnahme nach dem Rückbau August 2022



Erstellung der Tiefgarage Januar 2022



Es werden viele Tonnen Eisen verbaut



Nordost- und Südwestfassaden mit der Migros im EG und drei darüber liegenden Wohngeschossen, überdachter Tiefgarageneinfahrt und eingehauster Migros-Anlieferung

Projekt Gupfen - Illnau-Effretikon

Seit dem 14. April 2022 ist die Genossenschaft Sonnenbühl Eigentümerin der Liegenschaft «Gupfen». In Zusammenarbeit mit der Stadt Illnau-Effretikon wird gegenwärtig der private Gestaltungsplan ausgearbeitet und abgeschlossen. Der Zeitplan sieht vor, diesen im April 2023 einzureichen. Darauf kann er im Stadtparlament abschliessend beraten und zu Beginn 2024 durch die Baudirektion des Kantons genehmigt werden.

Mit dem Gestaltungsplan wird eine erhöhte Nutzung erreicht. Statt der dadurch geschuldeten Mehrwertabgabe verpflichtet sich die Genossenschaft im Gegenzug, in einem sich ebenfalls in Bearbeitung befindenden «Städtebaulichen Vertrag», die entstehenden Wohnungen nach dem Grundsatz der Kostenmiete zu vermieten und das von der Stadt konzipierte Nutzungskonzept WOHNENplus Gupfen umzusetzen. Es besteht die Auflage, mindestens $\frac{1}{4}$ aller Wohnungen ergänzungsleistungstauglich zu vermieten.

Um das Planungsrisiko durch das parallele Bearbeiten von Bauprojekt und Gestaltungsplan zu reduzieren, haben wir die Bauprojektphase zweigeteilt. In der ersten, jetzt abgeschlossenen Phase wurden die Kosten ermittelt, um die Finanzierbarkeit des Projektes zu verifizieren. Nach Abschluss der nun folgenden zweiten Phase wird unter Einbezug der Fachplaner das Baugesuch ausgearbeitet, welches im 3. Quartal 2023 eingereicht werden wird.

Der Nutzungsspiegel umfasst 47 Wohnungen (4 à 1.5 Zimmer, 6 à 2 Zimmer (Eco-Wohnungen), 24 à 2.5 Zimmer und 13 à 3.5 Zimmer), ein Gästezimmer, einen Gemeinschaftsraum und eine 7-Zimmer-Wohnung im unter Schutz stehenden Bauernhaus, zwei Pflegeabteilungen mit einem Entlastungsangebot der Almacasa, das Ladenlokal der Migros sowie 9 oberirdische und 38 unterirdische Parkplätze.

Beat Salzmänn

Umnutzung und Unterhalt Sonnental - Uster

Nachdem im Herbst 2021 die Heizung für die ganze Liegenschaft ersetzt werden musste, folgte unvorhergesehenerweise im Februar des vergangenen Jahres der separate Boiler im Haus Sonnentalweg 4. Die alte Anlage entsprach nicht mehr den heutigen Anforderungen und wir hatten kostenintensive Massnahmen betreffend Brandschutz zu treffen. Weiterhin wurden im gleichen Haus in der Waschküche und den Trocknungsräumen Platten verlegt und eine Waschmaschine und der Tumbler ersetzt.

Im April wurde eine der 4.5 Zi-Wohnungen, welche nach 15 Jahren einen Mieterwechsel zu verzeichnen hatte, saniert. Da eine Wohnung dieser Grösse mit nur einer Toilette nicht den heutigen Standards entspricht, wurde im Bad eine zweite Toilette eingebaut und die Badewanne durch eine Dusche ersetzt. Des Weiteren wurde das Parkett abgeschliffen und die Küche mit einer neuen Abdeckung aufgefrischt. Die Kosten von CHF 58 200 wurden dem Erneuerungsfonds belastet. Durch den Einbau der Dusche entspricht die Wohnung nun auch den altersgerechten Anforderungen und konnte auf 1. Juli durch einen internen Wechsel besetzt werden.

Mit den Sanierungsarbeiten des Pavillons wurde im März gestartet. Dabei wurden auch die drei Sonnenhüte rund um den Pavillon zurückgebaut. Das Flachdach wurde vollumfänglich erneuert, die Glaspyramide auf dem Dach nicht mehr ersetzt und ein zusätzliches Rundfenster an der Fassade eingebaut. Im Innern wurde der Grundriss verändert, indem die beiden Toiletten anders angeordnet wurden und hinter der Küche ein Büro / Lager dazukam. Dadurch entstand ein grosszügiger Gemeinschaftsraum, welcher vielseitig genutzt werden kann. Die Küche ist ausgestattet mit Backofen, Combi-Steamer, Induktionskochfeld und einem

Geschirrspüler. So ist es möglich, auch grössere Gruppen zu bewirten oder einen Mittagstisch durchzuführen. Zu guter Letzt wurde die Umgebung mit leichten Anpassungen in Stand gestellt, der Gartensitzplatz mit zwei neuen Sonnenschirmen ausgestattet und ein teilweise abschliessbarer Velounterstand erstellt. Ende Juni konnten die Arbeiten abgeschlossen werden. Die Kosten betragen total CHF 582 300 und wurden fast vollumfänglich dem Erneuerungsfonds belastet.

Nach dem Umzug des Gemeinschaftsraums konnte im September mit den Arbeiten für den Einbau der neuen Dachwohnung in der Räumlichkeit des bisherigen Gemeinschaftssaals begonnen werden. Da die Wohnung als Loft geplant wurde, musste lediglich für das Bad ein Einbau vorgenommen werden. Ansonsten erhielt die grosszügige Räumlichkeit einen mehrtürigen Schrank als Raumteiler. Die bestehende Küche konnte ohne Anpassungen übernommen werden. Im November wurden die Arbeiten abgeschlossen und auf 1. Dezember konnte die Wohnung bereits vermietet werden. Die Investitionen betragen CHF 166 000 und wurden vollumfänglich aktiviert.

Matthias Alber

Finanzen

Nachfolgend erläutern wir die wesentlichen Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung. Der Einfachheit halber sind die Zahlen auf ganze Franken gerundet.

Bilanz

Aktiven

Die Flüssigen Mittel betragen per 31.12.2022 CHF 1 744 056. Die Zunahme ist auf die Bestände der Baukreditkonten zurückzuführen, welche per Ende Jahr CHF 997 925 betragen. Die nicht abgerechneten Nebenkosten betreffen die Zeit vom 1.07. bis 31.12.2022.

Das Total der immobilien Sachanlagen beträgt nach Wertberichtigung CHF 1 984 1473. Aufgrund der Umnutzung im Sonnental nahm der Wert der Liegenschaft um CHF 197 033 zu. Der Landkauf für das Projekt Gupfen in Illnau betrug CHF 4 650 000 und wurde zusammen mit den Notariatskosten und geschuldeten Zinsen aktiviert. Die Baukonten haben um CHF 3 536 200 zugenommen. Total betragen die aufgelaufenen Kosten für den Ersatzneubau Rehbühl CHF 5 046 842 und für das Projekt Gupfen CHF 1 782 784.

Passiven

Die Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von CHF 698 377 beinhaltet im Wesentlichen offene Kreditoren für die beiden Bauprojekte. In den übrigen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Kosten für Abwasser und Revision von CHF 16 733 und Salärverpflichtungen aus Überstunden von CHF 17 300 enthalten.

Bei den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten erklärt sich die Zunahme über die erhaltenen Bau- bzw. Projektkredite. Für den Ersatzneubau Rehbühl wurden CHF 4 910 000 und für das Projekt Gupfen CHF 800 000 aufgenommen. Der Landkauf in Illnau wurde über ein Darlehen von CHF 3 950 000 der Stadt Illnau-Effretikon finanziert. Die Fremdfinanzierung der Siedlung Sonnental wird jährlich um CHF 70 000 amortisiert.

Die ordentliche Einlage für den Erneuerungsfonds für die Siedlung Sonnental betrug CHF 101 000 und entspricht 1% des Versicherungswerts. Für die Sanierung des Pavillons wurden CHF 551 200 entnommen und für die Sanierung der 4.5 Zi-Wohnung, des Heizboilers und des Plattenbodens in der Waschküche CHF 97 500.

Die Genossenschaftsanteile Mitglieder haben aufgrund der erhöhten Mitgliederzahl auf 383 um CHF 63 500 zugenommen. In den Wohnungsanteilen ist die neue Loft-Wohnung mit einem Anteilscheinkapital von CHF 8000 berücksichtigt. Zudem betrug das zu viel einbezahlte Anteilscheinkapital CHF 12 000 und das zu wenig einbezahlte Anteilscheinkapital im Vorjahr CHF 7000.

Aus der Bereinigung von Mitgliederanteilen wurden aus dem Anteilscheinkapital CHF 30 500 auf den Entwicklungsfonds umgebucht.

Der Verlust für das Jahr 2022 beträgt CHF 11 297 und wird auf das neue Jahr vorge tragen.

Erfolgsrechnung

Die Abnahme im Mietertrag von CHF 180 628 ist auf die Entmietung der Liegenschaft Rehbühl zurückzuführen. Im ersten Halbjahr 2021 war die Liegenschaft noch teilweise vermietet. Die Überbauung Sonntal war in der Berichtsperiode voll vermietet. Die neue Loftwohnung konnte per 1.12.2022 vermietet werden. Der Liegenschaftsunterhalt hat um CHF 47 817 zugenommen. Dies weil unter anderem der externe Liegenschaftsunterhalt in dieser Position ausgewiesen ist. Entsprechend haben aufgrund des Weggangs des Hauswarts per 31.01.2022 die Personalkosten abgenommen.

Die Einlage in den Erneuerungsfonds blieb unverändert. Die Abnahme in den Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen von CHF 24 205 ist ebenfalls auf die Entmietung Rehbühl zurückzuführen. Das Gleiche gilt für den Nebenkostenaufwand und die Liegenschaftsverwaltung.

Die Abnahme von CHF 15 323 im Personalaufwand Verwaltung, Vorstandsentschädigung ist auf die Umbuchungen von Personalkosten der Geschäftsleiterin und des Vorstands in der Höhe CHF 39 600 auf die Projekte zurückzuführen.

Die Zunahme im Verwaltungsaufwand von CHF 7 718 ist im Wesentlichen aufgrund der IT-Einrichtung im Pavillon und der Gebäudeanalyse für die Siedlung Sonntal entstanden.

Im Übrigen betrieblichen Aufwand wurden unter anderem zu viel abgegrenzte Aufwendun-

gen für das Vorjahr aufgelöst bzw. fürs 2022 nicht mehr gebildet, was zu einem geringeren Aufwand geführt hat.

Der Verlust für das Geschäftsjahr 2022 von CHF 11 297 zeigt die anspruchsvolle Aufgabe, eine Genossenschaft mit nur einer vermieteten Liegenschaft zu führen. Dank einem verantwortungsvollen Umgang mit den Ausgaben und der verursachergerechten Zuordnung der Kosten auf die Projekte konnte der Verlust gering gehalten werden.

Ausblick 2023

Im Jahr 2023 ist nochmals mit einem Verlust zu rechnen. Mit nur einer vermieteten Liegenschaft scheint dies unumgänglich. Mit der Erstvermietung der Siedlung Rehbühl, welche auf das 3. Quartal 2024 vorgesehen ist, sind wir aber zuversichtlich, dass wir dann wieder eine ausgeglichene Erfolgsrechnung präsentieren werden.

Aktuell ist der Vorstand dabei, eine Darlehenskasse zu errichten. Sie soll den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern und nahestehenden Personen, Firmen und Institutionen die Möglichkeit geben, Sparguthaben ab CHF 10 000 zu attraktiven Konditionen zur Mitfinanzierung der Bauprojekte der Genossenschaft anzulegen. Diese Finanzierungsquelle hilft unserer Genossenschaft, die anspruchsvollen Projektfinanzierungen zu vereinfachen und unsere Bemühungen für eine möglichst tiefe Kostenmiete zu unterstützen.

Andreas Widmer

Jahresrechnung 2022

Bilanz per 31. Dezember 2022

AKTIVEN	2022	2021
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1 744 056.12	277 191.67
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	2 349.60	453.40
Übrige kurzfristige Forderungen		
- gegenüber Dritten	39.40	289.00
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	36 602.35	23 653.75
Aktive Rechnungsabgrenzungen 1)	31 684.60	37 681.60
Total Umlaufvermögen	1 814 732.07	339 269.42
Anlagevermögen		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	15 000.00	15 000.00
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen	17 783.00	2.00
Immobilien Sachanlagen		
- Landwerte der bebauten Liegenschaften	6 518 813.35	1 811 600.00
- Gebäude auf eigenem Land	0.00	4 340 754.00
./. Wertberichtigungen	0.00	-4 240 754.00
- Gebäude im Baurecht	8 478 033.00	8 281 000.00
./. Wertberichtigungen für Heimfall	-1 985 000.00	-1 905 000.00
Baukonten 2)	6 829 626.23	3 293 426.33
Total Anlagevermögen	19 874 255.58	11 496 028.33
Total Aktiven	21 688 987.65	11 835 297.75

PASSIVEN

	2022	2021
	CHF	CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	1 133 481.08	435 103.60
Passive Rechnungsabgrenzungen 3)	117 330.00	112 020.75
Total kurzfristiges Fremdkapital	1 250 811.08	547 124.35
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)	15 285 000.00	5 695 000.00
Erneuerungsfonds 4)	565 200.00	1 112 900.00
Total langfristiges Fremdkapital	15 850 200.00	6 807 900.00
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Mitglieder	721 000.00	657 500.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen	219 000.00	192 000.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	150 000.00	150 000.00
Freiwillige Gewinnreserve	100 000.00	100 000.00
Genossenschaftsfonds 5)	3 410 679.70	3 382 179.70
Bilanzgewinn		
- Verlust- / Gewinnvortrag	-1 406.30	-15 672.00
- Jahresgewinn / -verlust	-11 296.83	14 265.70
Total Eigenkapital	4 587 976.57	4 480 273.40
Total Passiven	21 688 987.65	11 835 297.75

Jahresrechnung 2022

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

		2022	2021
		CHF	CHF
Nettomiettertrag	6)	503 612.25	686 359.30
Übriger betrieblicher Ertrag		8 919.10	6 800.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		512 531.35	693 159.30
Liegenschaftenunterhalt		-135 475.17	-87 658.51
Einlagen Erneuerungsfonds		-101 000.00	-101 000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen		-32 311.00	-56 516.15
Nebenkostenaufwand		-1 638.10	-3 787.25
Personalaufwand Unterhalt		-8 075.30	-68 269.35
Externe Liegenschaftenverwaltung		-22 080.60	-31 828.05
Betrieblicher Nettoerfolg		211 951.18	344 099.99
Personalaufwand Verwaltung, Vorstandsentschädigung	7)	-54 228.95	-69 551.95
Verwaltungsaufwand		-38 518.70	-30 800.36
Kommunikations-, Genossenschafteraufwand		-11 764.85	-11 904.95
Übriger betrieblicher Aufwand		-10 176.85	-15 952.50
Abschreibungen			
- Immobilien		-80 000.00	-180 000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		17 261.83	35 890.23
Finanzaufwand		-28 591.16	-21 657.03
Finanzertrag		32.50	32.50
Jahresergebnis vor Steuern		-11 296.83	14 265.70
Direkte Steuern	8)	0.00	0.00
Jahresverlust / -gewinn		-11 296.83	14 265.70

Anhang zur Jahresrechnung 2022

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.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung	2022	2021
	CHF	CHF
1) Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Emissionskosten EGW-Anleihe (Agio)	31 580.00	33 580.00
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	104.60	4 101.60
	31 684.60	37 681.60
2) Baukonten		
Neubau Rehbühl	5 046 842.47	2 429 710.13
Neubau Gupfen	1 782 783.76	810 769.25
Umnutzung Pavillon Sonnental	0.00	52 946.95
	6 829 626.23	3 293 426.33
3) Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mietern		
- für Mietzinsen	47 688.05	4 1 301.75
- für Heiz-/Nebenkostenakonti	35 609.00	35 022.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	34 032.95	35 697.00
	117 330.00	112 020.75

Anhang zur Jahresrechnung

	2022	2021
	CHF	CHF
4) Erneuerungsfonds		
Erneuerungsfonds Immobilien, Bestand am 1. Januar	1 112 900.00	1 184 000.00
Ordentliche Einlagen Erneuerungsfonds	101 000.00	101 000.00
Entnahmen		
- Sanierung Pavillon Siedlung Sonnental	-551 200.00	0.00
- Sanierung Lift, Ersatz Gasheizung Siedlung Sonnental	0.00	-172 100.00
- Div. Sanierungen Siedlung Sonnental	-97 500.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	565 200.00	1 112 900.00
5) Genossenschaftsfonds		
Entwicklungsfonds	3 363 272.50	3 332 772.50
Siedlungsfonds	47 407.20	49 407.20
	3 410 679.70	3 382 179.70
Entwicklungsfonds		
Bestand am 1. Januar	3 332 772.50	0.00
Umbuchung Bereinigung Anteilscheine	30 500.00	0.00
Umbuchung Baufonds / Legate / Anteile à fonds perdu	0.00	3 332 772.50
Bestand am 31. Dezember	3 363 272.50	3 332 772.50
Siedlungsfonds		
Bestand am 1. Januar	49 407.20	0.00
Umbuchung Dispofonds / Sonnenfonds	0.00	49 407.20
Entnahmen für Beiträge an Siedlungsanlässe	-2 000.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	47 407.20	49 407.20
6) Nettomietsertrag		
Sollmieterertrag Wohnungen	495 872.00	684 567.95
Sollmieterertrag Garagen	13 410.00	15 798.00
Übriger Miet- und Nebenkostenertrag	4 052.50	6 913.65
./. Kosten der Leerstände	-9 722.25	-8 679.00
./. Mietzinsverluste	0.00	-12 241.30
	503 612.25	686 359.30
7) Vorstandsentschädigungen		
Entschädigung Vorstandstätigkeit	16 685.75	13 000.00
Entschädigung Bautätigkeit (in Baukonten enthalten)	41 932.85	33 355.00
Übrige Arbeiten (in verschiedenen Positionen enthalten)	1 742.30	3 270.00
Einzelne Vorstandsmitglieder werden im Auftragsverhältnis entschädigt.		

Anhang zur Jahresrechnung	2022	2021
	CHF	CHF
8) Direkte Steuern		
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 Sonnentalweg ein selbständiges Baurecht bis ins Jahr 2056 vereinbart. Ein Baurechtszins ist nicht vereinbart.		
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Anlagewerte der verpfändeten Liegenschaften	20 043 688.82	16 916 011.08
Darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	18 388 300.00	11 938 300.00
- davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	18 388 300.00	11 938 300.00
- davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	0.00	0.00
In Anspruch genommene Kredite Dritter	15 285 000.00	5 695 000.00
Weitere freiwillige Angaben	2022	2021
	CHF	CHF
Gebäudeversicherungswerte		
Gebäude Rehbühl	0.00	8 405 036.00
Gebäude Sonnental	11 222 585.00	10 084 968.00
Gebäude Gupfen	2 139 160.00	0.00
Die Gebäudeversicherungswerte wurden per 1.1.2023 erhöht (Anpassung des GVZ-Index von 1025 auf 1130 Punkte). Im Berichtsjahr wurden bereits die neuen Werte abgebildet.		
Anzahl Wohnungen		
Rehbühl (infolge Ersatzneubau in 2021 entmietet)	0	40
Sonnental	46	45
	46	85

Bericht der Revisionsstelle



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 2022 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 nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Otschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Harsch

Zugelassener Revisionsexperte

Leitender Revisor

M. Gmünder

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 14. Februar 2023

Wir gedenken

Charlotte Tschanz, verstorben am 17. Mai 2022 wohnhaft gewesen Sonnentälweg 8

Ruth Schumacher, verstorben am 18. Dezember 2022 wohnhaft gewesen Sonnentälweg 4

Liegenschaftsverzeichnis

Rehbühl, Rehbühlstrasse 10, 8610 Uster

Ersatzneubau im Bau, Neuvermietung vorgesehen auf 3. Quartal 2024

Gupfen, Gupfenstrasse 6, 8308 Illnau

5354m² Grundstück mit Bauernhaus und diversen Nebengebäuden. Bauprojekt mit 47 Alterswohnungen und Pflegewohngruppe, voraussichtlich bezugsbereit 2. Hälfte 2026

Sonnental, Sonnentälweg 4- 8, 8610 Uster

18 1.5 Zi-Wohnungen

24 2.5 Zi-Wohnungen

1 3.5 Zi-Wohnungen

2 4.5 Zi-Wohnungen

1 Loft-Wohnung

Anzahl Mieterwechsel: 9, interne Wechsel 2 und Erstvermietung Loftwohnung

Organisation

per 31. Dezember 2022

Vorstand

Präsident: Jürg Binkert
Vizepräsident: Toni Trachsel
Finanzen: Andreas Widmer
Bauwesen: Beat Salzmänn
Siedlungsleben: Martina Gebhardt
Immobilien: Matthias Alber

Geschäftsstelle

Geschäftsführung: Sonja Jenny
Verwaltung: Esther Heller
Siedlungsassistentin: Susanne Brus
Hauswartung: SNG Hauswartungen GmbH, Uster

Baukommissionen

Ersatzneubau Rehbühl: Beat Salzmänn (Vorsitz)
Jürg Binkert
Sonja Jenny

Projekt Gupfen: Beat Salzmänn (Vorsitz)
Matthias Alber
Martina Gebhardt
Sonja Jenny

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG



Genossenschaft Sonnenbühl
Sonnentalweg 8
8610 Uster

www.sonnenbuehl-uster.ch