

Jahresbericht 2018

solidus Genossenschaft Solidus
Solidarisches Wohnen Region Winterthur

TRAKTANDEN

6. Ordentliche Generalversammlung

Freitag, 17. Mai 2019 um 19.00 Uhr, Apéro um 18.15 Uhr
Casinotheater Winterthur

1. Wahl der Stimmezähler

2. Abnahme des Protokolls der Generalversammlung vom 18. Mai 2018

3. Berichte

3.1 Jahresbericht

3.2 Jahresrechnung

3.3 Revisionsbericht

4. Genehmigung

4.1 Jahresrechnung

4.2 Entlastung der Verwaltungsorgane

4.3 Gewinnverwendung

5. Anträge

5.1 der Mitglieder

5.2 des Vorstandes

6. Wahlen

6.1 des Präsidenten und des Vorstandes

6.2 der Revisionsstelle

7. Verschiedenes und Mitteilungen



JAHRESBERICHT 2018

Sehr geehrte Mitgliederinnen und Mitglieder der Genossenschaft Solidus

Ersatzneubau Wüflingerstrasse 187

Am 6. Juni 2018 war der Rohbau erstellt. Zu diesem Anlass hat die Genossenschaft Solidus zu einem Handwerkerfest (Aufrichtete) eingeladen. Der gutbesuchte, gemütliche Anlass fand bei bestem Wetter auf dem Tiefgaragendach der Liegenschaft statt.

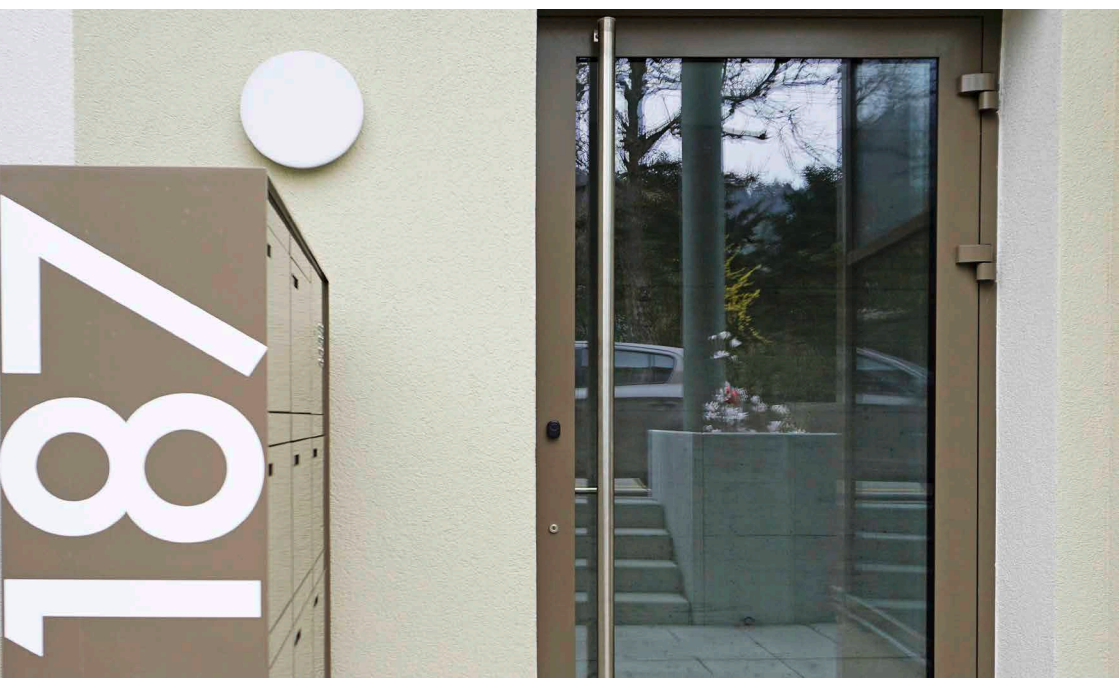
Danach folgte der Innenausbau, welcher termingerecht per 1.12.2018 abgeschlossen wurde. Alle acht Wohnungen konnten pünktlich auf den Bezugstermin vermietet werden.

Dazu beigetragen haben sicher auch die von den abp-Architekten entworfenen speziellen Grundrisse sowie die ganze Gestaltung des Hauses. Es fügt sich sehr gut in die Umgebung ein.

Für die sehr gute Zusammenarbeit mit dem Projektleiter Marco Heeb von der Corti Baugeschäft AG und der Solidus Baukommission möchte ich an dieser Stelle meinen Dank aussprechen.

Modernisierung Euelstrasse 41/42/45

Die Planung der umfassenden Sanierung der drei Mietshäuser an der Euelstrasse ist bereits weit fortgeschritten. Dem geplanten Start der Sanierung per 1.10.2019 steht zur Zeit nichts im Wege.





St. Gallerstrasse 56/58

Der Mieter der 17 Einzelzimmer und dem Blumenladen musste aus gesundheitlichen Gründen den Mietvertrag kündigen.

Die neue Mieterin, die VARIAS Apartments, GmbH hat den Mietvertrag für die Motel-Anlage und den Blumenladen per 01.02.2019 unterzeichnet. Diese Firma besitzt bereits möblierte Apartments in Winterthur.

Damit die Einzelzimmer weitervermietet werden konnten, mussten zuerst alle Zimmer saniert werden. Die Ausstattung und das Farbkonzept wurden dem bereits bestehenden Konzept der VARIAS Apartments angepasst. Auch der Aussenbereich wurde neu gestaltet. Der Unterhalt der neuen Sitzplätze obliegt der neuen Mieterin.

Über die künftige Nutzung der Fläche des ehemaligen Blumenladens hat die Genossenschaft Solidus noch nicht entschieden.

Iberg

Die Fassaden der Häuser in Iberg hatten Risse, waren an einigen Stellen beschädigt und mussten saniert werden.

Die Fassaden wurden bei der Erstellung der Häuser nicht gestrichen. Sie waren daher gegen die Witterungseinflüsse zu wenig geschützt. Weiter wurde festgestellt, dass die Dachuntersichten sowie die Abstellhäuschen im Garten in einem schlechten Zustand waren.

Alle Sanierungsarbeiten umfassten den teilweise neuen Aufbau der Fassadenfläche sowie das Streichen aller Aussenflächen (Fassade, Dachuntersichten, Eingangsbereiche, Gartenhäuser etc.). Die Arbeiten konnten bis zum Herbstbeginn abgeschlossen werden.





Im Handschüssel 46/48/52/52/58

Die Heizanlage im Handschüssel ist in die Jahre gekommen. Bei einem gravierenden Ausfall kann die Ölheizung auf Grund der angekündigten neuen Vorschriften / Gesetzgebung (MuKEn 2014) nicht mehr 1 zu 1 ersetzt werden. Damit wir für das «Worst-Case-Szenario» vorbereitet sind, wurde beschlossen eine Energiestudie in Auftrag zu geben.

Da die Gesetzgebung MuKEn 2014 für alle bestehenden Ölheizung gilt, wurde die Energiestudie für alle unseren bestehen Ölheizungen erstellt. Somit kann bei einem Ausfall schnell reagiert werden und es ist bereits bekannt auf welchen erneuerbaren Energieträger zurückgegriffen werden kann.

Alle anderen Geschäfte, wie anfallende Reparaturen, Vermietungen etc. wurden wie jedes Jahr durch die Geschäftsführung sehr professionell erledigt.

Jahresergebnis 2018

Die Jahresrechnung weist in diesem Jahr einen Gewinn von CHF 308'912.– aus. Dieses Betriebsergebnis trägt dazu bei, dass die kommenden Sanierungsarbeiten und Investitionen gemäss Plan finanziert werden können.

Vermietungen 2018

21 Mieterwechsel waren im abgeschlossenen Geschäftsjahr der GESO (Genossenschaft Solidus) zu verzeichnen. Alle Wohnungen konnten durch die Verwaltung ohne grösseren Mietzinsverlust vermietet werden.

Der Vorstand begrüsst auf diesem Weg alle neuen Mieter und hofft, dass sie sich gut in ihrer neuen Umgebung eingelebt haben. Es würde den Vorstand und mich freuen, wenn wir sie an der nächsten Generalversammlung begrüssen könnten.

Tätigkeiten des Vorstandes 2018

Die Arbeiten des Vorstandes umfassten nicht nur den Unterhalt der Häuser und Wohnungen. Der Ersatzneubau und die Planung der grossen Sanierung nahmen viel Zeit in Anspruch.

Alle Geschäfte, geplanten Aktivitäten konnten im Berichtsjahr an:

- 9 Vorstandssitzungen
- 25 Bau- und Projektsitzungen
 - 22 Ersatzneubau Wülflingerstrasse
 - 3 Renovation Euelstrasse 41/43/45
- 26 Besuchte Anlässe/Zusammenkünfte in unterschiedlichen Vorstandsbesetzungen

sowie an der ordentlichen Generalversammlung bearbeitet werden.

Mutationen 2018

Es sind keine Rücktritte aus dem Vorstand der Genossenschaft Solidus und der Revisionsstelle eingegangen.

Ausblick

2019 werden wir uns hauptsächlich mit der Planung der umfassenden Renovation an der Euelstrasse befassen. Im Weiteren bemühen wir uns weiterhin intensiv Bauland zu erwerben oder bestehende Liegenschaften zu kaufen.

Margrit Leuenberger scheidet nach langjähriger Tätigkeit aus der Genossenschaft Solidus aus. An der Generalversammlung 2019 wird durch den Vorstand ein neues Vorstandsmitglied zur Wahl vorgeschlagen.

Verschiedenes

Die Generalversammlung 2020 der Genossenschaft Solidus findet am 17. Mai im «Casinotheater Winterthur» statt.

Abschliessend möchte ich allen Genossenschafts-, Vorstandsmitgliedern, Haus- und Quartierwarten für ihre Unterstützung und geleistete Arbeit im vergangenen Jahr danken.

H.R. Dubach

BILANZ

per 31. Dezember (in CHF)

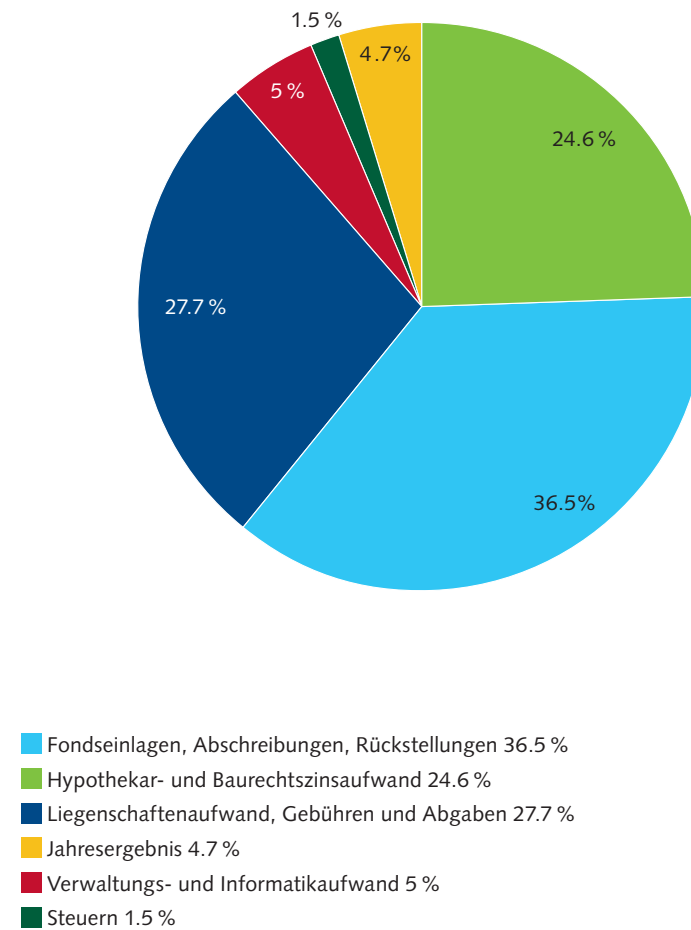
Aktiven	2018	2017
Flüssige Mittel	541 276	953 217
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	205 393	94 776
Übrige kurzfristige Forderungen	56 805	59 851
Vorräte	71 031	108 017
Aktive Rechnungsabgrenzungen	19 926	60 780
Umlaufvermögen	894 431	1 276 642
Finanzanlagen	9 000	9 000
Sachanlagen	113 000 739	110 870 906
Anlagevermögen	113 009 739	110 879 906
Total Aktiven	113 904 170	112 156 547

Passiven	2018	2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	616 834	558 698
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1 665 000	965 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	11 309	9 661
Passive Rechnungsabgrenzungen	280 720	242 005
Kurzfristiges Fremdkapital	2 573 862	1 775 364
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	89 349 000	89 914 000
Langfristige Rückstellungen und Fonds	15 873 943	14 700 941
Langfristiges Fremdkapital	105 222 943	104 614 941
Genossenschaftskapital	1 489 900	1 457 600
Gesetzliche Gewinnreserven	1 411 000	1 411 000
Vortrag vom Vorjahr	2 897 642	1 861 076
Jahresergebnis	308 822	1 036 567
Eigenkapital	6 107 364	5 766 242
Total Passiven	113 904 170	112 156 547

ERFOLGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember (in CHF)

	2018	2017
Mieterträge	6 532 048	6 701 426
Übriger Erlös	5 535	7 149
Bruttogewinn I	6 537 582	6 708 575
Personalaufwand	(251 629)	(253 223)
Bruttogewinn II	6 285 954	6 455 352
Unterhalt / Reparaturen / Ersatz / Hauswart	(1 435 247)	(1 175 670)
Versicherungen und Abgaben	(59 760)	(59 940)
Energie- und Entsorgungsaufwand	(282 464)	(250 460)
Verwaltungs- und Informatikaufwand	(126 506)	(139 892)
Übriger betrieblicher Aufwand	(1 903 978)	(1 625 961)
Betriebsergebnis vor Zinsen und Abschreibungen (EBITDA)	4 381 976	4 829 391
Abschreibungen (Zuweisung Amortisationskonto)	(998 950)	(965 650)
Betriebsergebnis vor Zinsen (EBIT)	3 383 026	3 863 741
Finanzertrag	65	65
Hypothekar- und Baurechtszinsaufwand	(1 584 891)	(1 634 515)
Fondseinlagen / Rückstellungen	(1 400 600)	(900 600)
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	7 764	4 188
Jahresergebnis vor Steuern	405 364	1 332 879
Direkte Steuern	(96 542)	(296 312)
Jahresergebnis	308 822	1 036 567



ANHANG

per 31. Dezember 2018 (in CHF)

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts, Art. 957 bis 963b) erstellt. Das Schweizer Rechnungslegungsrecht sieht im Grundsatz die Bewertung zum Niederstwertprinzip vor. Zusätzlich besteht jedoch die Möglichkeit zu Wiederbeschaffungszwecken oder zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens zusätzliche Abschreibungen, Rückstellungen und Wertberichtigungen vorzunehmen oder nicht mehr begründete Abschreibungen, Rückstellungen und Wertberichtigungen nicht aufzulösen. Solche Abschreibungen, Rückstellungen und Wertberichtigungen werden für die Bildung von stillen Reserven verwendet. Wird jedoch das erwirtschaftete Ergebnis durch eine Nettoauflösung solcher Abschreibungen, Rückstellungen und Wertberichtigungen wesentlich günstiger dargestellt, so muss der Betrag dieser Nettoauflösung im Anhang offengelegt werden.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung	2018	2017
1 Vorräte	71 031	108 017
Ölvorräte	71 031	108 017
2 Sachanlagen	113 000 739	110 870 906
Liegenschaften	118 828 748	114 669 961
– abzüglich Amortisationsfonds	(14 023 950)	(13 130 700)
Liegenschaften im Baurecht	8 571 600	8 571 600
– abzüglich Heimfallfonds	(2 162 850)	(2 077 150)
Grundstücke	1 262 000	1 067 000
Liegenschaften im Bau	365 189	1 590 193
Einrichtungen Geschäftsstelle	160 000	180 000
Sachanlagen	2	2

3 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	616 834	558 698
Vorauszahlungen Mieter	507 531	442 982
Anzahlungen Nebenkosten	109 303	115 715
4 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1 665 000	965 000
Hypothekendarlehen (fällig <12 Monate)	965 000	965 000
Baukredite	700 000	0
5 Passive Rechnungsabgrenzungen	280 720	242 005
Abgrenzung Steuern	124 407	116 797
Abgrenzung Hypothekarzinsen	6 911	10 168
Abgrenzung ausstehende Bauabrechnungen	60 000	15 000
Abgrenzung Revisions- und Beratungsaufwand	8 250	9 000
Diverses (Abgrenzungen Energie- und Nebenkosten)	81 152	91 040
6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	89 349 000	89 914 000
Hypothekendarlehen (fällig <12 Monate)	89 349 000	89 914 000
7 Rückstellungen und Fonds	15 873 943	14 700 941
Erneuerungsfonds	14 808 800	14 139 000
Solidaritätsfonds	515 000	515 000
Rückstellungen für Tank- und Boilerrevision	50 143	46 941
Rückstellung Sanierung Euelstrasse	500 000	0
8 Verwaltungs- und Informatikaufwand	(126 506)	(139 892)
Vorstandsentschädigung	(34 900)	(33 600)
Honorar für Revisionsstelle	(4 977)	(3 845)
Aufwand für Generalversammlung	(19 877)	(19 765)
Übriger Verwaltungs- und Informatikaufwand	(66 753)	(82 682)



REVISIONSSTELLE

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der **Genossenschaft Solidus Solidarisches Wohnen Region Winterthur, Elsau**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Solidus Solidarisches Wohnen Region Winterthur für das am **31. Dezember 2018** 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 bei dem 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.

Winterthur, 15. April 2019

Consultive Revisions AG

Stefan Kuhlow

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Jonas Dähler

Zugelassener Revisionsexperte

9 Fondseinlagen	(1 400 600)	(900 600)
Erneuerungsfonds	(900 600)	(900 600)
Rückstellung Sanierung Euelstrasse	(500 000)	0

Anzahl Mitarbeiter	2018	2017
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	<10	<10

Sonstige Angaben	2018	2017
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	127 400 348	123 241 561

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS per 31. Dezember (in CHF)

Bilanzgewinn	2018	2017
Vortrag vom Vorjahr	2 897 642	1 861 076
Jahresergebnis	308 822	1 036 567
Total Bilanzgewinn	3 206 464	2 897 642

Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinns	2018	2017
Vortrag auf die neue Rechnung	3 206 464	2 897 642

LIEGENSCHAFTENBESITZ

per 31. Dezember 2018 (in CHF)

Liegenschaft	Anlagewert	Versicherungswert
Winterthur		
Schachenweg	1 358 500	5 193 600
Letten-/Wolfbühlstrasse	1 770 220	7 454 500
Wülflingerstrasse 187	4 422 700	3 300 000
Wässerwiesenstrasse 84 / 86	1 746 000	3 188 900
Euelstrasse 41 / 43 / 45	8 571 600	13 560 000
Geerackerweg 26 / 28 / 32	11 954 000	10 905 000
Büelhofstrasse 5	3 749 500	3 188 900
Mulchlingerstrasse 177–197 inkl. zusätzliche Garagen	4 873 900	5 575 000
Seenerstrasse 152 / 156	9 614 000	8 385 000
Tiefgarage Schaffhauserstrasse	459 000	
Tiefgarage Büelhofstrasse 1	309 800	
Seuzach		
Reutlingerstrasse 22–28	2 698 700	4 770 000
Im Handschüssel 48 / 50 / 54 / 56 46 / 52 / 58	13 625 000	10 930 000
Obstgartenstrasse 17 / 19 / 21	15 420 000	10 400 000
Elsau		
Schottikerstrasse 29 / 31, 30–36	3 512 200	7 535 000
Im Heidenbühl 1 / 3	587 020	1 875 000
Auwiesenstrasse 15	968 000	1 617 200
St. Gallerstrasse 56 / 60	15 541 900	13 008 000
Kollbrunn		
Bolsternstrasse 16	262 308	960 000
Aesch		
Rebweg 2–8	6 749 000	7 445 500
Hettlingen		
Henggarterweg 14 / 16	8 193 000	5 800 000
Weisslingen		
Grabenwiese 4–10	11 014 000	7 682 100
Total	127 400 348	132 773 700

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

Quartier/Adresse	Bezug	Anz. Wohnungsgrössen:					
		Whg.	1+1½	2+2½	3+3½	4+4½	5+5½
Winterthur-Veltheim							
Schachenweg 32–42, 63–73	1945	12					12
Winterthur-Wülflingen							
Lettenstrasse 34–48	1946	8					8
Wolfbühlstrasse 23–37	1946	8					8
Wülflingerstrasse 187	2018	8		2	4	2	
Wässerwiesenstrasse 84 / 86	1970	12		3	6	3	
Euelstrasse 41 / 43 / 45	1983	45			15	15	15
Geerackerweg 26 / 28 / 32	1991	34		4	6	24	
Winterthur-Seen							
Büelhofstrasse 5	1969	11			4	7	
Mulchlingerstrasse 177–197	2000	11					11
Seenerstrasse 152 / 156	1973	26	5		10	11	
Seuzach							
Reutlingerstrasse 22–28	1948/49	16			2	8	6
Im Handschüssel 48 / 50 / 54 / 56	1997	14			6	8	
Im Handschüssel 46 / 52 / 58	1999	18		3	9	6	
Obstgartenstrasse 17 / 19 / 21	2009	28		6	14	6	2
Elsau							
Schottikerstrasse 29 / 34	1949	8				4	4
Schottikerstrasse 31 / 32 / 36	1951	12			1	6	5
Schottikerstrasse 30	1952	4			1	2	1
Im Heidenbühl 1 / 3	1954	8			4	3	1
Auwiesenstrasse	1969	6			3	3	
St. Gallerstrasse 56 / 60	2012/13	25		8	11	2	4
Kollbrunn							
Bolsternstrasse 16	1951	4			1	2	1
Aesch							
Rebweg 2–8	1994	24		4	16	2	2
Hettlingen							
Henggarterweg 14 / 16	2014	12			4	6	2
Weisslingen							
Grabenwiese 4–10	1961	32	2	4	2	24	
Total		386	7	34	119	144	82

QUARTIER-/HAUSWARTE 2018

Winterthur

Schachenweg	Lotti Kneubühler Mondgenast Schachenweg 34	052 213 64 17
Letten-/ Wolfbühlstrasse	Andreas Heim Lettenstrasse 46	076 341 16 64
Wülflingerstrasse 187	Novica Vannuca Wülflingerstrasse 187	078 878 77 30
Wässerwiesenstrasse 84/86	Yvonne Jakob Wässerwiesenstrasse 86	052 222 44 15
Euelstrasse 41	Vanessa Hürlimann Euelstrasse 41	052 202 70 55
Euelstrasse 43 Heizung/Garage	Claudia Hintermann Euelstrasse 43	052 534 67 41
Euelstrasse 45	Dragan Djordjevic Euelstrasse 45	052 222 94 92
Euelstrasse 41/43/45 Umgebung	Moser Gartengestaltung Brahaldenstrasse 10 8412 Hünikon	052 315 52 57
Geerackerweg 26/28/32	Erich Polli Geerackerweg 32 Briefkasten HW 8408 Winterthur	079 828 56 11
Büelhofstrasse 5	Feime Jashari Büelhofstrasse 5	078 859 32 28
Mulchlingerstrasse 177–197	Anja Hartmeier Mulchlingerstrasse 187	052 232 93 69
Seenerstrasse 152/156	Franziska Steiner Bollstrasse 14	052 232 03 24

Kollbrunn

Bolsternstrasse 16	Frieda Hebeisen Bolsternstrasse 16	052 383 18 64
--------------------	---------------------------------------	---------------

Seuzach

Reutlingerstrasse 22/24/26/28	Patrizia Hungerbühler Reutlingerstr. 28	052 534 14 47
Im Handschüssel 48/50, 54/56, 46/52/58	Buff Hauswartungen GmbH Gewerbestr. 2, 8500 Frauenfeld	052 721 00 20
Obstgartenstrasse 17/19/21	Buff Hauswartungen GmbH Gewerbestr. 2, 8500 Frauenfeld	052 721 00 20

Elsau

Schottikerstrasse 29/31, 30–36	Naile Kastrati Schottikerstrasse 30	078 839 01 21
Im Heidenbühl 1/3	Reto Sonderegger Im Heidenbühl 3	076 558 42 60
Auwiesenstrasse 15	Walter Schneiter Auwiesenstrasse 15	079 774 28 56
St. Gallerstrasse 56 / 60	Widmer Facility Services Wülflingerstr. 147 8408 Winterthur	052 315 51 51

Aesch

Rebweg 2–8	Peter Jud Rebweg 2	079 358 53 65
------------	-----------------------	---------------

Hettlingen

Henggartweg 14/16	Buff Hauswartungen GmbH Gewerbestr. 2, 8500 Frauenfeld	052 721 00 20
-------------------	---	---------------

Weisslingen

Grabenwiese 4/6/8/10	Hauswartex AG Im Nägelibaum 2, 8352 Elsau	052 204 03 41
----------------------	--	---------------

VORSTAND

Präsident	Hansruedi Dubach Euelstrasse 41, 8408 Winterthur	052 222 26 57
Vizepräsident	Erwin Wäckerlin Geerackerweg 32, 8408 Winterthur	052 222 77 87
Aktuar	Urs Häusler Mulchlingerstrasse 185, 8405 Winterthur	052 233 53 73
Mitglied	Margrit Leuenberger Im Schründler 2, 8352 Elsau	052 366 05 50
Mitglied	Urs Berglas Reutlingerstrasse 22, 8472 Seuzach	052 335 33 38
Revisionsstelle	Consultive Revisions AG Stefan Kuhlow Gertrudstrasse 1, 8400 Winterthur	052 208 06 20

VERWALTUNG

Geschäftsführer	Fabrice Vuilleumier St. Gallerstrasse 56, 8352 Elsau	052 224 75 76
Bewirtschaftung	Jenny Jäggin St. Gallerstrasse 56, 8352 Elsau	052 224 75 75
Geschäftsadresse	Genossenschaft Solidus Solidarisches Wohnen Region Winterthur St. Gallerstrasse 56 8352 Elsau www.genossenschaft-solidus.ch	052 224 75 75
