

Jahresbericht 2016

TRAKTANDEN

4. Ordentliche Generalversammlung

Freitag, 12. Mai 2017 um 19.30 Uhr, Apéro um 19.00 Uhr
Casinotheater Winterthur

1. Wahl der Stimmzähler

2. Abnahme des Protokolls der Generalversammlung vom 13. Mai 2016

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. Verschiedenes und Mitteilungen



Neue Liegenschaften an der Grabenwiese 4/6/8/10 in Weisslingen



JAHRESBERICHT 2016

Sehr geehrte Mitgliederinnen und Mitglieder der Genossenschaft Solidus

Neue Liegenschaft in Weisslingen

Die Genossenschaft konnte im Herbst in Weisslingen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 32 Wohnungen kaufen.

- 2 x 1.5-Zimmer-Wohnung
- 4 x 2.5-Zimmer-Wohnung
- 2 x 3.5-Zimmer-Wohnung
- 24 x 4.5-Zimmer-Wohnung
- 18 x Parkplätze
- 14 x Garagenboxen

Die Häuser aus dem Jahr 1969 an der Grabenwiese 4/6 & 8/10 sind in einem guten Zustand und es müssen in nächster Zeit keine Investitionen für Renovationsarbeiten getätigt werden.

Die Eigentumsübertragung fand am 30. September 2016 statt.

Baulandparzelle Pungert/Hofpünt, Oberembrach

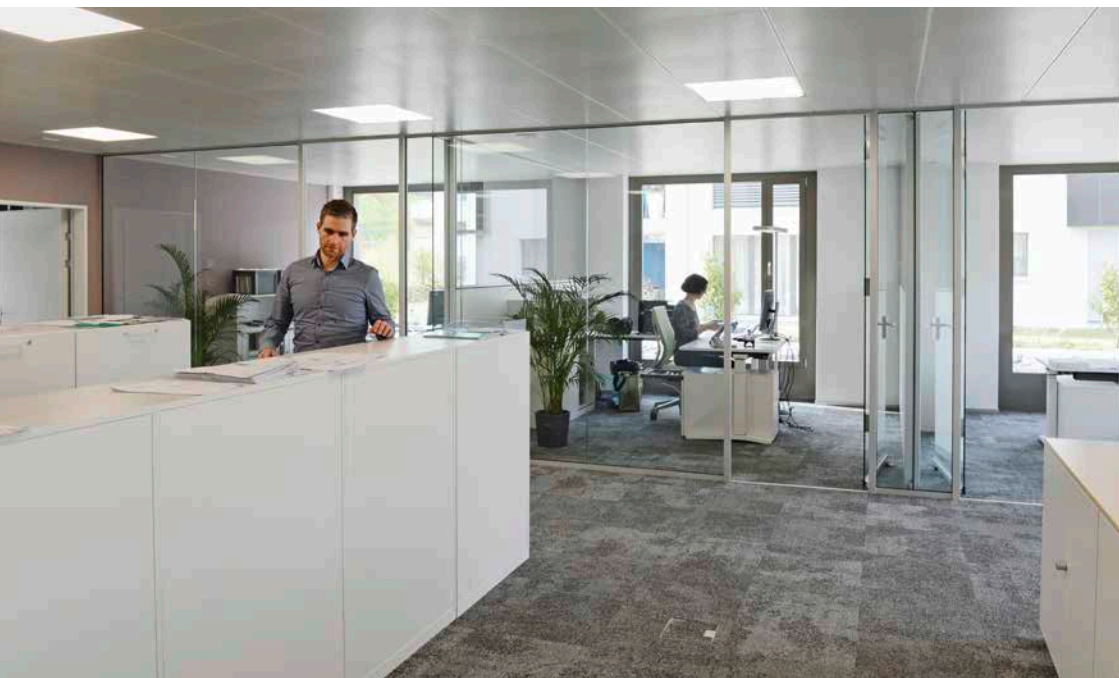
Der Kaufvertrag für das Bauland in Oberembrach wurde am 19. Mai 2016 unterschrieben. Anschliessend fand die Eigentumsübertragung statt. Gleichzeitig wurde der Gebrauchsleihe-Vertrag unterschrieben. Somit kann das Land weiterhin vom Vorbesitzer bewirtschaftet werden bis wir mit der Planung der Überbauung beginnen.

Neue Geschäftsstelle

Die neue Geschäftsstelle an der St. Gallerstrasse 56 in Rätterschen konnte wie geplant auf den 31. Mai 2016 fertiggestellt werden. Am 1. Juni 2016 konnte unser neuer Geschäftsführer Fabrice Vuilleumier bei seinem Stellenantritt die neue Geschäftsstelle eröffnen.



Neue Geschäftsstelle der Genossenschaft Solidus in Elsau



Ersatzneubau Wülflingerstrasse 187

Die Anlieger haben Rekurs bezüglich der geplanten rückseitigen Erschliessung der Tiefgarage eingereicht. Herr Dr. Andreas Tinner (Rechtsanwalt) vertritt uns in dieser Angelegenheit. Unschön an der jetzigen Situation ist die entstandene Bauverzögerung deren Dauer nicht absehbar ist.

Geerackerweg

Es wurde ein abschliessbarer Veloabstellplatz mit Schiebetüre inklusive Ladestation für E-Bikes erstellt. Jetzt haben die Mieter die Möglichkeit, ihre teuren Velos an einem geschützten Ort abzustellen. Die Treppenhäuser hatten auch einen Anstrich nötig und wurden im Herbst neu gestrichen. Gleichzeitig wurde die Gegensprechanlage in den Wohnungen und das alte analoge Notrufsystem in den Liftten ersetzt.

Sanierung Euelstrasse 41/42/45

Die ersten 2 Sitzungen fanden Ende 2016 statt. Es hat sich gezeigt, dass eine umfassende Sanierung nötig ist. Die Mieter werden im Mai 2017 an einer Mieterversammlung umfassend darüber informiert.

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

Jahresergebnis 2016

Die Jahresrechnung weist in diesem Jahr einen Gewinn von CHF 609'110 aus. Dieses Betriebsergebnis trägt dazu bei, dass die kommenden Sanierungs- und Investitionspläne verkraftet werden können.

Vermietungen 2016

29 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 2016

Die Arbeiten des Vorstandes beschränkten sich nicht nur auf die Substanzerhaltung der Häuser und sanfter Renovationen einzelner Wohnungen auch die oben erwähnten Geschäfte haben die Geschäftsführung und den Vorstand in diesem Jahr wiederum stark beansprucht.

Alle Geschäfte, geplanten Aktivitäten konnten im Berichtsjahr an:

- 10 Vorstandssitzungen
- 24 Bausitzungen/Projekte
 - 1 Landkauf Oberembrach
 - 18 Ersatzneubau Wülflingerstrasse
 - 2 Renovation Euelstrasse 41/43/45
 - 3 Geschäftsstelle St. Gallerstrasse
- 11 Besuchte Anlässe/Zusammenkünfte in unterschiedlichen Vorstandsbesetzungen

sowie an der ordentlichen Generalversammlung bearbeitet werden.

Mutationen 2016

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

Ausblick

2017 werden wir uns hauptsächlich mit der Planung der umfassenden Renovation an der Euelstrasse befassen.

Alle im Vorstand sind zuversichtlich, dass der letzte Rekurs zum Bauvorhaben Wülflingerstrasse 187 im ersten Halbjahr 2017 durch das Bauamt abgewiesen wird. Sobald der für uns positive Entscheid vorliegt, starten wir mit dem Ersatzneubau.

Verschiedenes

Der Termin der Generalversammlung 2018 der Genossenschaft Solidus wird Ihnen rechtzeitig bekannt gegeben.

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)

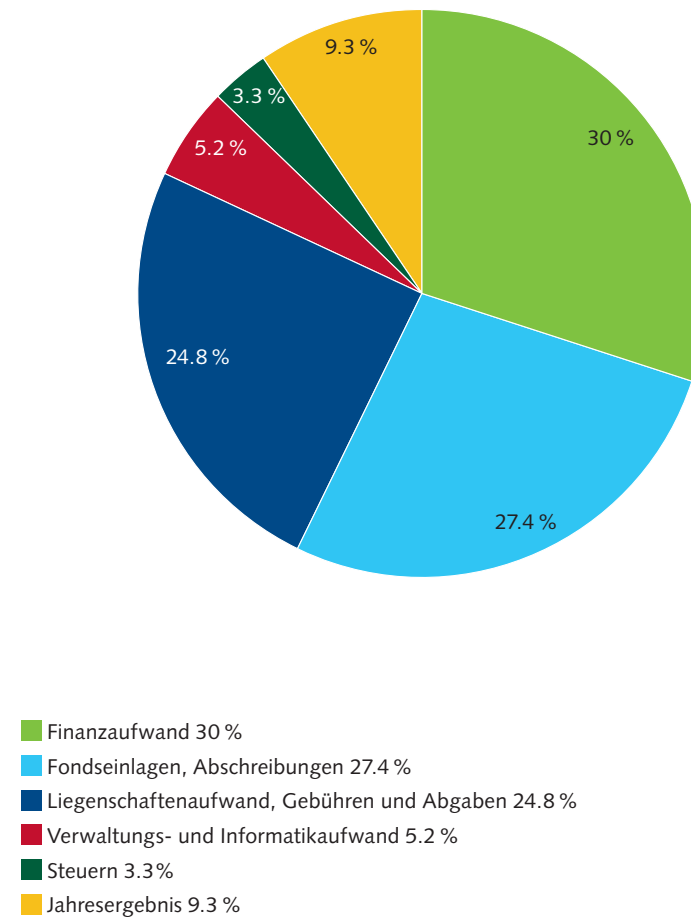
Aktiven	2016	2015
Flüssige Mittel	224 116	1 703 913
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	164 814	116 122
Übrige kurzfristige Forderungen	55 393	142 368
Vorräte	41 318	75 397
Aktive Rechnungsabgrenzungen	52 582	69 638
Umlaufvermögen	538 223	2 107 438
Finanzanlagen	9 000	9 000
Sachanlagen	110 471 597	98 781 242
Anlagevermögen	110 480 597	98 790 242
Total Aktiven	111 018 820	100 897 681

Passiven	2016	2015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	573 953	629 588
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	965 000	860 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	10 100	8 294
Passive Rechnungsabgrenzungen	153 771	342 599
Kurzfristiges Fremdkapital	1 702 825	1 840 481
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	90 879 000	82 064 000
Langfristige Rückstellungen und Fonds	13 791 720	12 960 334
Langfristiges Fremdkapital	104 670 720	95 024 334
Genossenschaftskapital	1 373 200	1 369 900
Gesetzliche Gewinnreserven	1 411 000	1 411 000
Vortrag vom Vorjahr	1 251 965	353 340
Jahresergebnis	609 110	898 625
Eigenkapital	4 645 276	4 032 865
Total Passiven	111 018 820	100 897 681

ERFOLGSRECHNUNG

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

	2016	2015
Mieterträge	6 460 209	6 456 655
Übriger Erlös	11 160	9 892
Bruttogewinn I	6 471 369	6 466 547
Personalaufwand	(159 746)	0
Bruttogewinn II	6 311 623	6 466 547
Unterhalt / Reparaturen / Ersatz / Hauswart	(1 246 423)	(1 093 138)
Versicherungen und Abgaben	(56 333)	(59 281)
Energie- und Entsorgungsaufwand	(313 326)	(272 059)
Verwaltungs- und Informatikaufwand	(337 456)	(387 455)
Übriger betrieblicher Aufwand	(1 953 538)	(1 811 933)
Betriebsergebnis vor Zinsen und Abschreibungen (EBITDA)	4 358 085	4 654 614
Abschreibungen (Zuweisung Amortisationskonto)	(963 830)	(862 500)
Betriebsergebnis vor Zinsen (EBIT)	3 394 255	3 792 114
Finanzertrag	102	163
Hypothekar- und Baurechtszinsaufwand	(1 679 903)	(1 765 061)
Fondseinlagen	(825 600)	(915 600)
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	(80 738)	0
Gewinn aus Verkauf Anlagevermögen	15 650	0
Jahresergebnis vor Steuern	823 766	1 111 616
Direkte Steuern	(214 656)	(212 992)
Jahresergebnis	609 110	898 625



ANHANG

per 31. Dezember 2016 (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	2016	2015
1 Vorräte	41 318	75 397
Ölvorräte	41 318	75 397
2 Sachanlagen	110 471 597	98 781 242
Liegenschaften	114 668 761	103 464 761
– abzüglich Amortisationsfonds	(12 270 750)	(11 410 750)
Liegenschaften im Baurecht	8 571 600	8 571 600
– abzüglich Heimfallfonds	(1 991 450)	(1 905 750)
Grundstücke	1 067 000	0
Liegenschaften im Bau	226 434	61 379
Einrichtungen Geschäftsstelle	200 000	0
Sachanlagen	2	2

3 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	573 953	629 588
Vorauszahlungen Mieter	427 917	454 824
Anzahlungen Nebenkosten	146 037	94 964
Diverses	0	79 800

4 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	965 000	860 000
Hypothekendarlehen (fällig <12 Monate)	965 000	860 000

5 Passive Rechnungsabgrenzungen	153 771	342 599
Steuerrückstellungen	51 774	190 000
Abgrenzung Hypothekarzinsen	0	14 500
Abgrenzung ausstehende Bauabrechnungen	0	42 017
Abgrenzung Revisionsaufwand	4 000	3 800
Diverses (Abgrenzungen Energie- und Nebenkosten)	97 997	92 282

6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	90 879 000	82 064 000
Hypothekendarlehen	90 879 000	82 064 000

7 Rückstellungen und Fonds	13 791 720	12 960 334
Erneuerungsfonds	13 238 400	12 412 800
Solidaritätsfonds	515 000	515 000
Rückstellungen	38 320	32 534

8 Verwaltungs- und Informatikaufwand	337 456	387 455
Vorstandsentschädigung	42 650	36 750
Honorar für Revisionsstelle	3 980	3 800
Aufwand für Generalversammlung	16 822	13 709
Übriger Verwaltungs- und Informatikaufwand	274 004	333 196

9 Fondseinlagen	(825 600)	(915 600)
Erneuerungsfonds	(825 600)	(915 600)

Anzahl Mitarbeiter	2016	2015
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	<10	<10

Sonstige Angaben	2016	2015
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	123 240 361	111 888 961

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS per 31. Dezember 2016 (in CHF)

Bilanzgewinn	2016	2015
Vortrag vom Vorjahr	1 251 965	353 340
Jahresergebnis	609 110	898 625
Total Bilanzgewinn	1 861 076	1 251 965

Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinns	2016	2015
Vortrag auf die neue Rechnung	1 861 076	1 251 965

REVISIONSSTELLE

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der **Genossenschaft Solidus Solidarisches Wohnen Region Winterthur**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Solidus Solidarisches Wohnen Region Winterthur 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 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, 17. März 2017

Consultive Revisions AG

Stefan Kuhlow

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Urs Boner

Zugelassener Revisionsexperte

LIEGENSCHAFTENBESITZ

per 31. Dezember 2016 (in CHF)

Liegenschaft	Anlagewert	Versicherungswert
Winterthur		
Schachenweg	1 358 500	5 193 600
Letten-/Wolfbühlstrasse	1 770 220	7 454 500
Wülflingerstrasse 187	262 713	985 100
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	11 955 000
Büelhofstrasse 5	3 749 500	3 188 900
Mulchlingerstrasse 177–197 inkl. zusätzliche Garagen	4 873 900	5 466 700
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	4 692 300
Im Handschüssel 48 / 50 / 54 / 56 46 / 52 / 58	13 625 000	10 638 800
Obstgartenstrasse 17 / 19 / 21	15 420 000	11 077 000
Elsau		
Schottikerstrasse 29 / 31, 30–36	3 512 200	7 535 000
Im Heidenbühl 1 / 3	587 020	1 748 200
Auwiesenstrasse 15	968 000	1 617 200
St. Gallerstrasse 56 / 60	15 541 900	12 818 000
Kollbrunn		
Bolsternstrasse 16	262 308	768 800
Aesch		
Rebweg 2–8	6 749 000	7 445 500
Hettlingen		
Henggarterweg 14 / 16	8 193 000	5 800 000
Weisslingen		
Grabenwiese 4–10	11 014 000.00	7 682 100.00
Total	123 240 361.00	131 200 600.00

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	1948	4				4	
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		382	7	32	115	146	82

QUARTIER-/HAUSWARTE 2016

Winterthur		
Schachenweg	Lotti Kneubühler Mondgenast Schachenweg 34	052 213 64 17
Letten-/ Wolfbühlstrasse	offen	
Wülflingerstrasse 187	Rita Dimasi Wülflingerstrasse 191	052 222 78 52
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	076 324 50 42
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 Kirchackerstrasse 4	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 Gebäudereinigung Gewerbestr. 2, 8500 Frauenfeld	052 720 86 60
Obstgartenstrasse 17/19/21	BUFF Gebäudereinigung Gewerbestr. 2, 8500 Frauenfeld	052 720 86 60
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		
Henggarterweg 14/16	BUFF Gebäudereinigung Gewerbestr. 2, 8500 Frauenfeld	052 720 86 60
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 Postfach 8352 Elsau	052 224 75 75
