

Geschäftsbericht

2016

Der Vorstand



Werner Furrer
Rickenbach Sulz
Präsident
w.e.furrer@bluewin.ch



Sibylle Läubli
Weinfelden
Finanzen
laeublis@yahoo.com



Carmen Aeberli
Rickenbach Sulz
Aktuariat
carmen.aeberli@bluewin.ch



Ursula Basler
Thalheim
Vermietung
u.p.basler@gmail.com



Bea Pfeifer
Rickenbach
Gemeindepräsidentin

Kontakt

Genossenschaft Sunnezirkel
Stationsstrasse 16
8545 Rickenbach Sulz
info@sunnezirkel.ch
www.sunnezirkel.ch

Jahresbericht für das Jahr 2016

Zusammenfassung

Statutenrevision mit Namensänderung angenommen. Eröffnung der Filiale ZLB nach Umbau im Frühsommer. Vollvermietung aller Mietobjekte, nur vereinzelte Mieterwechsel. Zuwachs von Genossenschaftskapital, Genossenschafter und Darlehen.

Erweiterung Ost: Baubewilligung Ende März erteilt. Baurechtsvertrag mit kath. Kirchenstiftung im Juli ratifiziert. Baufreigabe durch den Vorstand am 25. Juni. Baubeginn mit Spatenstich am 9. August. Darlehen von Dachverband der Genossenschaften zugesprochen. Grosses Interesse am Wohnraum im Erweiterungsbau.

Sehr geehrte Genossenschafterinnen
Sehr geehrte Genossenschafter

Laufendes Geschäftsjahr

An der ordentlichen Generalversammlung vom 20. Mai 2016 wurde sowohl die Jahresrechnung wie auch die beantragte Statutenrevision mit Namensänderung einstimmig angenommen. Somit sind wiederum alle gesetzlichen Bestimmungen, die eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft zu erfüllen hat, aktualisiert. Dies war insbesondere aus der Sicht der Mitfinanzierung des Neubauprojektes durch den Fonds de Roulement und die Stiftung Solifonds von Wichtigkeit.

Die Jahresrechnung zeigt wiederum ein sehr erfreuliches Ergebnis. Der Jahresgewinn erhöhte sich leicht, während die Abschreibungen und die Einlagen in den Erneuerungsfonds mit unvermindert hohen Beträgen geäufnet werden konnten.

Am Markt zeichnet sich eine leichte Entspannung in Bezug der Wohnungsknappheit an. Die Nettozuwanderung in die Schweiz sinkt, und die anhaltend hohe Wohnbautätigkeit, unterstützt durch die weiterhin markante Tiefzinspolitik, führt zu leicht wachsenden Wohnungsleerbeständen, die sich vor allem bei teuren Wohnungen abbilden. Mit unserem Angebot, Wohnen für Senioren, haben wir weder in den bestehenden Gebäuden noch im Neubau mit erhöhtem Leerstandsrisiko zu rechnen. Die Vollvermietung aller Mietobjekte war jederzeit gewährleistet, mit nur zwei Mieterwechseln die Kontinuität der Mieterschaft sehr hoch. Die Filiale der Zürcher Landbank (ZLB) wurde nach deren Umbauarbeiten am 6. Juni 2016 eröffnet. Dies trägt markant zur Attraktivitätssteigerung unseres Wohn- und Dienstleistungszentrums Sunnezirkel bei.

Das von der Gemeinde Rickenbach gewährte zinslose Darlehen über CHF 200 000.00 wurde an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2016 einstimmig für weitere drei Jahre bewilligt. Wir bedanken uns für das entgegengebrachte Vertrauen und Solidarität unserer Genossenschaft gegenüber.

Im Zusammenhang mit der Sanierung der Stationsstrasse und der Neukonzeption von Bushaltestellen und Fussgängerstreifen im Bereich unserer Genossenschaft haben wir von unserem Mitwirkungsrecht Gebrauch gemacht und mit Vorschlägen auf die ausgeschriebene Planaufgabe reagiert.

Erweiterung Sunnezirkel Ost

Die Baubewilligung zu unserem Bauprojekt traf am 30. März ein. Danach mussten zahlreiche Ergänzungen und Bedingungen, namentlich im Zusammenhang mit der Parkierung und der Gewährung des Baurechtes, erarbeitet und nachgereicht werden. Da ein Rekurs zu unserem Projekt in Aussicht gestellt wurde, konnten die Arbeiten erst nach Abwarten der entsprechenden Fristen und dem Spatenstich am 9. August vollumfänglich aufgenommen werden. Das Terminprogramm sieht eine Rohbauvollendung Ende März 2017 und einen Erstbezug auf Dezember 2017 vor.

In rund 20 Baukommissionssitzungen und Besprechungen befasste sich der Vorstand mit der Weiterbearbeitung des Projektes sowie Arbeitsvergaben an die Unternehmer. Für über CHF 3 000 000.00 wurden Bauleistungen an vorwiegend regionale Unternehmen in der Baubranche vergeben.

Das Interesse an Mietern zeigt sich in einer grossen Zahl von Genossenschaftlern, die sich bereits früh für eine der insgesamt 16 Wohnungen anmeldeten. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Wohnungen an Senioren, und damit an die gemäss den Statuten definierte Zielgruppe, vermietet werden können. Sehr erfreulich ist die hohe Zahl von Darlehen, die zur Finanzierung des Neubauprojektes vor und während des Baues gewährt wurden. Sie helfen uns, das Projekt kostengünstig zu finanzieren. Dies wirkt sich, im Gegensatz zu vergleichbaren Wohnungen am freien Markt, unmittelbar auf günstigere Mietzinsen aus. Wir danken allen Darlehensgebern für das entgegengebrachte Vertrauen. Die an einer Wohnungsmiete interessierten Genossenschaftler wurden über das weitere zeitliche Vorgehen Ende November informiert. Die Vermietung ist im 1. Quartal 2017 geplant. Dies ermöglicht den Betroffenen, sich frühzeitig mit einem späteren Umzug zu beschäftigen.

Ausblick

Im Jahre 2017 stehen folgende Schwerpunkte zur Bearbeitung an:

- Fertigstellung des Erweiterungsbau nach den terminlichen, qualitativen und kostengerechten Vorgaben bis Ende 2017.
- Vermietung der Wohnungen an Interessenten nach den Grundsätzen der Statuten.
- Inbetriebnahme und Integration des Neubaus in die Organisation unserer Genossenschaft.

Ein herzliches Dankeschön an alle, die sich in irgendeiner Form mit unserer Genossenschaft solidarisch erklärt und mitgeholfen haben, unsere Zielsetzungen zu erreichen, weiter zu verfolgen und zu entwickeln.

Einen speziellen Dank geht an die Kolleginnen im Vorstand, für die hervorragende Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr. Wir freuen uns, unsere Genossenschaft mit Ihnen allen zusammen weiter in die Zukunft gedeihen zu lassen.

Werner Furrer, Präsident

Bilanz per 31.12.2016

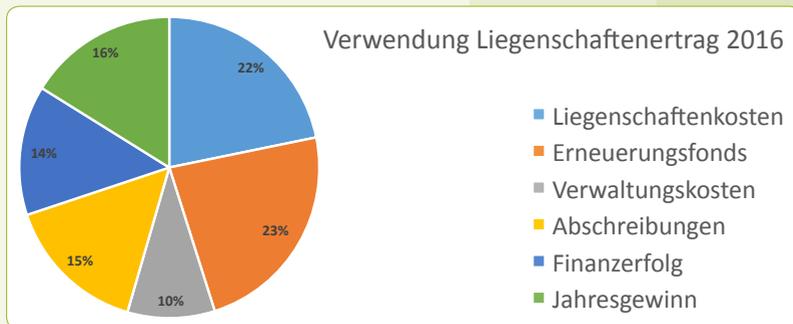
Aktiven	2016 / CHF	2015 / CHF
Flüssige Mittel	911 532	464 068
Forderungen	1 864	1 008
Aktive Rechnungsabgrenzung	710	242
Umlaufvermögen	914 106	465 318
Finanzanlagen	7 300	–
Landwert Stationsstrasse 16/18	1 100 000	1 100 000
Gebäude Stationsstrasse 16/18	4 854 000	4 854 000
Wertbericht. Stationsstr. 16/18	-936 000	-880 000
Umbau Fachstelle Erw.Schutz	139 892	139 892
Amortisation Büroumbau Fachstelle Erw.Schutz	-109 115	-95 158
Gebäude im Bau	1 035 284	1 027 26
Anlagevermögen	6 091 361	5 221 460
Aktiven	7 005 467	5 686 778
Passiven		
Passive Rechnungsabgrenzung	40 042	54 301
Fremdkapital kurzfristig	40 042	54 301
Darlehen Mitglieder	307 000	307 000
Darlehen Mitglieder Erw.Ost	835 000	50 000
Darlehen Gemeinde	200 000	200 000
Hypothekendarlehen	4 031 750	3 631 750
Erneuerungsfonds Stationsstr. 16/18	941 000	855 000
Fremdkapital langfristig	6 314 750	5 043 750
Fremdkapital	6 354 792	5 098 051
Genossenschaftskapital	327 500	324 500
Gesetzliche Gewinnreserve	70 000	70 000
Freiwillige Gewinnreserven	177 000	132 000
Gewinn-/ Verlustvortrag	17 227	12 487
Jahresgewinn /-verlust	58 948	49 740
Eigenkapital	650 675	588 727
Passiven	7 005 467	5 686 778

Erfolgsrechnung 01.01. – 31.12.2016

	2016 / CHF	2015 / CHF
Liegenschaftenertrag	366 009	326 704
Leerstände / MZ-Ausfälle	-1 424	-1 136
Diverse Einnahmen	165	75
Betrieblicher Ertrag	364 750	325 643
Unterhalt und Reparaturen	-25 342	-26 086
Umgebung	-3 829	-2 859
Hauswartkosten	-9 313	-8 378
Lift	-3 880	-3 477
Erneuerungsfonds Stationsstr. 16/18	-85 000	-85 000
Versicherungen	-5 114	-4 790
Öffentliche Abgaben	-7 140	-1 136
Nebenkosten	-24 871	-22 673
Liegenschaftskosten	-164 489	-154 399
Betrieblicher Nettoerfolg	200 261	171 244
Verwaltungsaufwand	-5 477	-9 531
Beratungsaufwand	-1 764	-963
Honorare/Sitzungsgelder	-11 270	-4 778
Generalversammlung	-3 821	-3 436
Revisionsstelle	-640	-640
Inserate / Werbung	-388	-193
Übriger betrieblicher Aufwand	-10 965	-9 972
Verwaltung	-34 325	-29 513
Wertberichtigung Finanzanlagen	-161	
Abschr. Stationsstrasse 16/18	-56 000	-56 000
Abschreibungen	-56 161	-56 000
Betriebsergebnis vor Zinsen	109 775	85 731
Finanzaufwand	-53 479	-38 856
Finanzertrag	2 652	2 865
ausserordentlicher Ertrag	–	–
Jahresgewinn	58 948	49 740

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2016 / CHF	2015 / CHF
Bilanzgewinnvortrag	17 227	12 487
Jahresgewinn	58 948	49 740
Bilanzgewinn zur Verfügung der GV	76 175	62 227
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	-	-
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven	-70 000	-45 000
Vortrag auf neue Rechnung	6 175	17 227



Anhang der Jahresrechnung

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze und Risikobewertung

Die Rechnungslegung erfolgt nach Obligationenrecht. Die Bewertung erfolgt zu Nominalwerten im Umlaufvermögen und den Passiven und zu Anschaffungswerten im Anlagevermögen. Der Vorstand der Genossenschaft Sunnezirkel mit Sitz in Rickenbach Sulz trifft sich monatlich und diskutiert sämtliche Geschäfte. Alle wichtigen Entscheidungen werden vom Gesamtvorstand gefällt, was die vorhandenen Risiken minimiert.

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2016 / CHF	2015 / CHF
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Miezinshabern	-	80
Guthaben aus Heiz- und Nebenkostenabrechnung	710	162
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	710	242

Finanzanlagen

8 10 Aktien Zürcher Landbank	7 300	-
------------------------------	-------	---

	2016 / CHF	2015 / CHF
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mietzinsen / Kreditoren	24 292	39 451
Anzahlungen Nebenkosten Mieter	15 750	14 850
Total Passive Rechnungsabgrenzung	40 042	54 301

Darlehen Mitglieder

Darlehen Mitglieder	307 000	307 000
Darlehen Mitglieder Erweiterung Ost	835 000	50 000
Darlehen Gemeinde	200 000	200 000
Total Darlehen Mitglieder	1 342 000	557 000

Amortisationskonto

Stand am 1. Januar	880 000	824 000
Einlage 31. Dezember (1% auf Gebäudewert)	56 000	56 000
Total Amortisationskonto	936 000	880 000

Erneuerungsfonds

Stand am 1. Januar	855 000	769 000
Einlage 31. Dezember (1% auf Gebäudevers.-Summe)	86 000	86 000
Total Erneuerungsfonds	941 000	855 000

Entschädigung an Organe

Vorstand inkl. Baukommission	11 270	12 600
Revisionsstelle	640	640
Total Entschädigung Organe	11 910	13 240

Finanzaufwand

Bankkreditzinsen und Bankspesen	540	345
Zinsaufwand Hypotheken	35 512	32 190
Zinsaufwand Darlehen	5 685	6 321
Zinsaufwand Darlehen Erweiterung Ost	4 220	-
Baurechtszins	7 522	-
Total Finanzaufwand	53 479	38 856

Brandversicherungswert

Stationsstrasse 16/18	6 990 000	6 916 400
-----------------------	-----------	-----------

Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen

Liegenschaft Stationsstrasse 16/18	5 954 000	5 954 000
Sicherstellung durch Schuldbriefe	4 790 000	4 150 000

Anzahl Vollzeitstellen

keine	keine
-------	-------

	2016 / CHF	2015 / CHF
Anzahl Objekte Stationsstrasse 16 / 18		
Wohnungen	15	15
Gewerbe	8	8
Tiefgaragen-Parkplätze	15	15
Aussen-Parkplätze	6	6
Diverse (Archiv/Lager)	6	6
Total	50	50

Ausserordentliche, einmalige, periodenfremde Positionen	keine	keine
--	-------	-------

Kommentar zu Bilanz und Erfolgsrechnung

BILANZ

Umlaufvermögen

Der Bestand an flüssigen Mitteln hat gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 449 000 zugenommen. Den Geldabfluss durch den Neubau haben wir mit Pflichtdarlehen der zukünftigen Mieterschaft, mit Geldern aus dem Fonds de Roulement und der Stiftung Solidaritätsfonds und der erstmals ganzjährigen Vermietung der ehemaligen Posträumlichkeiten mehr als kompensiert.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist um CHF 870 000 angestiegen, was hauptsächlich auf den Baufortschritt zurückzuführen ist. Per 31.12.2016 haben wir rund CHF 930 000 mehr auf dem Baukonto bilanziert als noch ein Jahr zuvor. Auf der Stationsstrasse 16/18 wurden, analog zum Vorjahr, indirekte Abschreibungen von CHF 56 000 vorgenommen.

Der Vorstand hat im Jahr 2016 beschlossen, von unserer Mieterin, der Zürcher Landbank, 10 Namenaktien zu erwerben. Der Aktienwert per 31.12.2016 liegt bei CHF 7 300.

Fremdkapital

Die Abnahme der passiven Rechnungsabgrenzung von CHF 14 000 ist darauf zurückzuführen, dass weniger Mieter (als gegenüber dem Vorjahr) im Dezember den Januar-Mietzins vorausbezahlt haben.

Im Berichtsjahr haben wir Pflichtdarlehen von Mietinteressenten für den Neubau von insgesamt CHF 785 000 erhalten. Das führt zu einem erfreulichen Bestand an Darlehen von total CHF 1 342 000. Der Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger unterstützte uns im Berichtsjahr mit einem Darlehen von CHF 240 000 aus dem Fonds

de Roulement und mit CHF 160 000 aus der Stiftung Solidaritätsfonds. Dank den ausserordentlich grosszügigen Darlehenseinzahlungen und den Darlehen vom Verband, mussten wir unsere Hypotheken noch nicht weiter aufstocken.

Den Erneuerungsfonds konnten wir mit CHF 86 000 wiederum maximal öffnen.

Eigenkapital

Das Eigenkapital hat insgesamt um rund CHF 62 000 zugenommen. Einerseits durch die Erhöhung des Mitgliederbestandes und die damit verbundene Zunahme des Genossenschaftskapitals sowie vor allem durch die Zuweisung an die Reserven aus der Gewinnverwendung vom Vorjahr.

ERFOLGSRECHNUNG

Ertrag

Im 2016 fielen uns erstmals für ganze zwölf Monate Mietzinseinnahmen für die Vermietung des ehemaligen Postlokals an der Stationsstrasse 18 zu, weshalb der Liegenschaftenertrag um rund CHF 39 000 zugenommen hat.

Infolge der Bauarbeiten konnten wir die Aussenparkplätze ab August 2016 nicht mehr vermieten, was zu den Mietzins-Ausfällen von CHF 1 400 führte.

Aufwand

Die Liegenschaftskosten haben um CHF 10 000 zugenommen. Grund dafür waren v.a. Notariats- und Grundbuchamt-Aufwendungen infolge Errichtung der Schuldbriefe und der Namensänderung unserer Genossenschaft.

Der Verwaltungsaufwand ist um rund CHF 5 000 angestiegen. Zwar hatten wir im 2016 CHF 4 000 weniger Informatikaufwand als gegenüber dem Vorjahr. Jedoch haben die Sitzungsgelder um CHF 6 000 zugenommen. Im 2016 wurden die Sitzungsgelder für die Baukommission nicht wie im Vorjahr über das Baukonto, sondern in die Erfolgsrechnung gebucht wurden.

Der Finanzaufwand hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 14 000 zugenommen, was auf den grösseren Zinsaufwand für die gewährten Pflichtdarlehen zurückzuführen ist. Ebenfalls mussten wir im 4. Quartal erstmals Baurechtszins für das Land der Katholischen Kirchenstiftung aufbringen.

Gewinn

Aus der Jahresrechnung 2016 resultiert somit ein erfreulicher Jahresgewinn von CHF 58 948.

Revisionsbericht der Jahresrechnung 2016 „Genossenschaft Alterswohnungen Sunnezirkel Rickenbach“

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder

Als Revisionsstelle habe ich die Buchführung und die von der Verwaltung der Genossenschaft vorgelegte Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) der Genossenschaft Alterswohnungen Sunnezirkel Rickenbach für das abgeschlossene Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 im Sinne der gesetzlichen Vorschriften geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung der Genossenschaft verantwortlich, während meine Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Ich bestätige, dass ich die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfülle.

Meine Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist eine Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit anerkannt 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 meiner Revision bin ich nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen ich schliessen müsste, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Rickenbach Sulz, 7. März 2017

WRL Wirtschafts- & Rechtsberatung Lang



lic. iur. Christoph Lang
zugelassener Revisor

Eröffnung Zürcher Landbank



Filiale Stationsstrasse 18

Erweiterung Ost



Aushubarbeiten



Das Fundament muss
tragfähig sein

Erweiterung Ost



Kellerwände werden erstellt



Betondecke vor dem Betonieren mit vielen Einlagen



Arbeiten im 2. Obergeschoss
Dezember 2016

Persönlich für Genossenschaftler/in

Gutschein

im Wert von CHF 20.–

Genossenschaft Sunnezirkel
Rickenbach Sulz

Einlösbar bis **31.10.2017 NUR**
im **Restaurant Sunnezirkel**

Name: _____

Persönlich für Genossenschaftler/in

Gutschein

im Wert von CHF 20.–

Genossenschaft Sunnezirkel
Rickenbach Sulz

Einlösbar bis **31.10.2017 NUR**
bei **Art of Beauty and Relax**

Name: _____

Persönlich für Genossenschaftler/in

Gutschein

im Wert von CHF 20.–

Genossenschaft Sunnezirkel
Rickenbach Sulz

Einlösbar bis **31.10.2017 NUR**
bei **HypnoBox CH**

Name: _____

