Geschäftsbericht 2024

Einladung zur Generalversammlung

Donnerstag, 15. Mai 2025, 18:15 Uhr

genossenschaft
sunnezirkel
Rickenbach Sulz

Vorstand

Vorstandsausflug in der Seilerei Kislig in Winterthur mit selbst hergestelltem Seil
v.l.n.r. **Andreas Bertet,** Bau und Planung; **Sina Brandenberger,** Vermietung; **Giuseppe Venturini,** Präsident; **Carmen Aeberli,** Aktuariat; **Sibylle Läubli,** Finanzen

Kontakt
Genossenschaft Sunnezirkel
Carmen Aeberli
Mörsburgstrasse 2b
8545 Rickenbach Sulz

info@sunnezirkel.ch
www.sunnezirkel.ch

Rickenbach Sulz, April 2025

Traktanden der 42. ordentlichen Generalversammlung

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler/Innen
3. Jahresbericht 2024 des Präsidenten
4. Jahresrechnung 2024
   Erläuterung zu Bilanz und Erfolgsrechnung
   Bericht und Empfehlung der Revisionsstelle
   Abnahme der Jahresrechnung und Verwendung Bilanzgewinn
5. Entlastung des Vorstandes
6. Wahlen (2025 – 2027)
   6.1 Mitglieder der Verwaltung
   6.2 Wahl neu als Mitglied der Verwaltung: Johannes Reis
   6.3 Wahl Revisionsstelle
7. Ausblick
8. Anträge von Genossenschafter/Innen
9. Mitteilungen

Freundliche Grüsse
Genossenschaft Sunnezirkel

G. Venturini	C. Aeberli
Präsident	Aktuarin

Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2024

Zusammenfassung
«Sunnezirkel West» ist bezogen – Wieder ein bewegtes Jahr – Erfolgreiche Generalversammlung – Teuerung flacht weiter ab – Erfreuliche Jahresrechnung – Reger Mieterwechsel an der Stationsstrasse 16 – Zukunftsaussichten, neue Hauswartung und Wahlen – Ein aufrichtiges Dankeschön

Sehr geehrte Genossenschafterinnen, Sehr geehrte Genossenschafter

«Sunnezirkel West» ist bezogen
Es ist Anfang 2025 und unser Neubau Sunnezirkel West wurde erst vor kurzer Zeit fertiggestellt und von den neuen Mieterinnen und Mietern der acht Seniorenwohnungen, der grossen Ärztepraxis und der zwei Psychotherapiepraxen bezogen. Wir wünschen diesen neuen aber auch künftigen Nutzerinnen und Nutzern der Liegenschaft, dass sie sich dort stets zu Hause fühlen werden.

Das Ziel wurde mit viel Einsatz und Hingabe erreicht. Seit November 2021 haben 36 Baukommissionssitzungen stattgefunden. Wir sind froh und zugegebenermassen auch ein bisschen stolz darauf, vieles mit internen Ressourcen des Vorstands abgewickelt zu haben. Das grosse Engagement aller Ressorts hat sich schlussendlich auch finanziell für den Sunnezirkel ausbezahlt, weil somit auf kostenintensivere, externe Lösungen verzichtet werden konnte.

Für die Planung und Ausführung des Neubaus wurden rund 50 Unternehmen direkt beauftragt. Vom Architekturbüro zum Brandschutzplaner und von der Erdsondenbohrfirma bis zur Baureinigung waren hunderte Fachkräfte für uns im Büro, im Homeoffice, im Lager, im Lastwagen und vor allem auf der Baustelle tätig.
Im November 2024 fand in der frisch erstellten Tiefgarage ein Handwerkerfest statt, an dem wir uns im Namen der Genossenschaft bei allen Beteiligten bedankt haben.

Flur zu den Eingängen der Seniorenwohnungen im 1. Obergeschoss des Neubaus «Sunnezirkel West»

Dass der Neubau an der Stationsstrasse 23 aber überhaupt Realität werden konnte, ist Ihnen – geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter – zu verdanken. Sie haben an der ausserordentlichen Generalversammlung im Februar 2022 dem Projekt und dem Baurechtsvertrag zugestimmt und uns somit das Vertrauen ausgesprochen. Wir freuen uns, dass damit zusätzlicher, gemeinnütziger Wohnraum geschaffen wurde und mit der Ärztepraxis und den beiden Therapiepraxen nicht nur das Zentrum Sunnezirkel, sondern die ganze Gemeinde nachhaltig aufgewertet wurde.

Wieder ein bewegtes Jahr

Auch das Jahr 2024 hat uns wieder in vieler Hinsicht bewegt. Es war das drittwärmste Jahr seit Messbeginn 1864 und alles in allem nasser als der Durchschnitt. Die Niederschläge waren ungleichmässig verteilt, was zu mehreren Unwetterschäden geführt hat. Die Überschwemmungen und Murgänge in den Kantonen Tessin, Graubünden, Bern und Wallis im Sommer haben uns wieder einmal die Kraft der Natur aufgezeigt.

In Erinnerung bleiben uns aber leider auch die kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und dem Nahen Osten sowie die unsichere Lage nach dem Sturz des langjährigen Machthabers in Syrien.

Zum Glück gab es aber auch freudige Ereignisse, wie z.B. die Fussball-Europameisterschaft, die olympischen Sommerspiele und Nemos Sieg beim Eurovision Song Contest, welche zwischendurch für Spannung und Glücksmomente, aber auch für Gesprächsstoff gesorgt haben.

In der Schweiz gab es Abstimmungen mit überraschenden Resultaten, wie z.B. die Annahme der 13. AHV-Rente im März und die Ablehnung des Ausbaus der Nationalstrassen im November. Zudem wurde auch auf höchster Ebene gewählt: in Rickenbach ein neuer Gemeindepräsident und in den USA ein neuer Präsident.

Erfolgreiche Generalversammlung

Die Generalversammlung auf der Sunnezirkel-Piazza war auch im abgelaufenen Jahr sehr gut besucht. Alle Geschäfte wurden von den Anwesenden klar angenommen. Der Vorstand schätzt das grosse Vertrauen, welches Sie ihm entgegenbringen, sehr. An der GV konnten wir uns sogar vom abtretenden Gemeindepräsidenten Robert Hinnen verabschieden und ihm und dem Gemeinderat für die langjährige gute Zusammenarbeit danken. Nach dem offiziellen Teil sorgte wiederum das Team des Restaurants Sunnezirkel für die kulinarische Verköstigung.

Teuerung flacht weiter ab

Die durchschnittliche Teuerung – der Landesindex der Konsumentenpreise – betrug im Jahr 2024 +1,1 % und war somit tiefer als in den vorangegangenen zwei Jahren.

Auch der Baupreisindex im Hochbau ist schweizweit von Oktober 2023 bis Oktober 2024 mit 0,4 % weniger stark gestiegen als in den drei Jahren zuvor.

Nachdem der hypothekarische Referenzzinssatz im Vorjahr zweimal um je 0,25 % gestiegen war, blieb er im Jahr 2024 unverändert bei 1,75 %.

Die Zinsentwicklung war im Laufe des Rechnungsjahres leicht fallend. Der Zinssatz auf Darlehen von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern bleibt aber auch für das Jahr 2025 unverändert bei 1,5 %.

Der seit Mitte 2023 beobachtete Trend von leicht steigenden Arbeitslosenzahlen setzte sich auch im Jahr 2024 fort. Im Jahresdurchschnitt liegt die Arbeitslosenquote bei 2,4 %. Im 20-Jahresvergleich ist das hingegen immer noch ein sehr tiefer Wert.

Der Wohnungsmarkt bleibt weiterhin ausgetrocknet. Mitte Jahr sank die Leerwohnungsziffer schweizweit auf 1,08 % und in unserer grossen Nachbargemeinde Winterthur sogar auf 0,14 %. Interessanterweise entwickelt sich die Leerwohnungsziffer in der Gemeinde Rickenbach seit zwei Jahren in die entgegengesetzte Richtung und stieg im Rechnungsjahr auf 1,81 %. In den Jahren 2019 und 2020 waren die Leerwohnungsziffern der beiden Gemeinden hingegen noch fast identisch.

Erfreuliche Jahresrechnung

Auch im Jahr 2024 dürfen wir auf ein erfreuliches Jahresergebnis zurückblicken. Die Finanzierung des Neubauprojektes war für unsere kleine Genossenschaft eine Herausforderung. Wir waren dankbar für die grosszügigen Darlehen vieler Genossenschafterinnen und Genossenschaftern. Auf den Seiten 10 bis 16 sind die nötigen Details zur Jahresrechnung aufgeführt.

Reger Mieterwechsel an der Stationsstrasse 16

Auffallend waren im Rechnungsjahr die überdurchschnittlich vielen Wohnungswechsel. Von den neun betroffenen Wohnungen befinden sich sieben an der Stationsstrasse 16 und verfügen deren vier über 1½ Zimmer. Wenn man die vergangenen vier Jahre analysiert, kommt man im Haus 16, das 17 Wohnungen aufweist, auf 13 Wechsel. Im Haus 16a, das 16 Wohnungen beinhaltet, waren es hingegen im gleichen Zeitraum nur fünf Wechsel. Wir stellen zudem fest, dass die Wiedervermietung der Wohnungen, und insbesondere der 1½ Zimmer-Wohnungen, im Haus 16 herausfordernd geworden ist. Dies kann verschiedene Gründe haben, denn die Wohnungen sind zwar über vierzigjährig und verfügen über weniger Komfort, sind aber auch verhältnismässig günstig und verfügen über einen direkten Zugang von aussen, der an Reiheneinfamilienhäusern erinnert. Es ist aber erfreulich, dass erneut weder Zahlungsrückstände noch Rechtsfälle zu verzeichnen sind.

Frühabendliche Adventsstimmung auf der Sunnezirkel-Piazza

Zukunftsaussichten, neue Hauswartung und Wahlen

Das Jahr 2025 hat mit der Fertigstellung und der Erstvermietung unseres Neubaus an der Stationsstrasse 23 begonnen. Die Inbetriebnahme des Gebäudes und die Eingliederung der neuen Mieterinnen und Mieter in die Genossenschaft wird uns in den kommenden Monaten beschäftigen.

An den älteren Gebäuden der Genossenschaft gab es in den vergangenen Jahren mit Ausnahme des Restaurants, der Fachstelle Erwachsenenschutz und der ehemaligen Spitex-Räume keine tiefgreifenden Bauarbeiten. Aufgrund der oben beschriebenen Herausforderungen wird sich der Vorstand in den kommenden Jahren vor allem strategische Gedanken um die Zukunft des Gebäudes an der Stationsstrasse 16 machen.

Richard Rufer hat im April 2011 die Hauswartung des Zentrums Sunnezirkel übernommen. Per Ende Januar 2025 hat er diese Tätigkeit beendet und ist in Rente gegangen. Er war viele Jahre lang ein verlässlicher Partner im Haus, im Aussenraum und vor allem als Bindeglied zu den Mieterinnen und Mietern. Wir freuen uns, mit Christian Merki einen neuen Hauswart für das nun auf 41 Wohnungen und neun Gewerbeeinheiten gewachsene Zentrum Sunnezirkel gefunden zu haben.

Hauswartungsübergabe von Richi Rufer (rechts) an Christian Merki

Sibylle Läubli wurde im Jahr 2015 in den Vorstand unserer Genossenschaft gewählt und wird aber – zehn Jahre später - an der GV im Jahr 2025 für keine weitere Amtszeit antreten. In diesen zehn Jahren war sie für die Finanzen zuständig, hat die Genossenschaft in den strategischen Entscheiden mitgestaltet, war stets eine wichtige Ansprechperson für Mieterinnen und Mieter und hat u.a. die beiden Erweiterungen «Ost» und «West» mitgeprägt.

Die somit offen werdende Stelle im Ressort Finanzen wurde im vergangenen Herbst ausgeschrieben. Aus den Bewerberinnen und Bewerbern, welche sich bei uns gemeldet haben oder die wir angefragt haben, hat der Vorstand Johannes Reis ausgewählt und empfiehlt ihn zur Wahl an der Generalversammlung. Johannes Reis verfügt über die geforderten Fachkenntnisse und wohnt seit längerem in der Gemeinde Rickenbach. Er freut sich auf die Wahl in den Vorstand.

Die zweijährige Amtszeit der Vorstandsmitglieder Carmen Aeberli, Sina Brandenberger, Andreas Bertet und Giuseppe Venturini läuft im Mai 2025 ab. Der Vorstand freut sich, dass sich alle vier für eine erneute, zweijährige Amtszeit zur Verfügung stellen.

Ein aufrichtiges Dankeschön

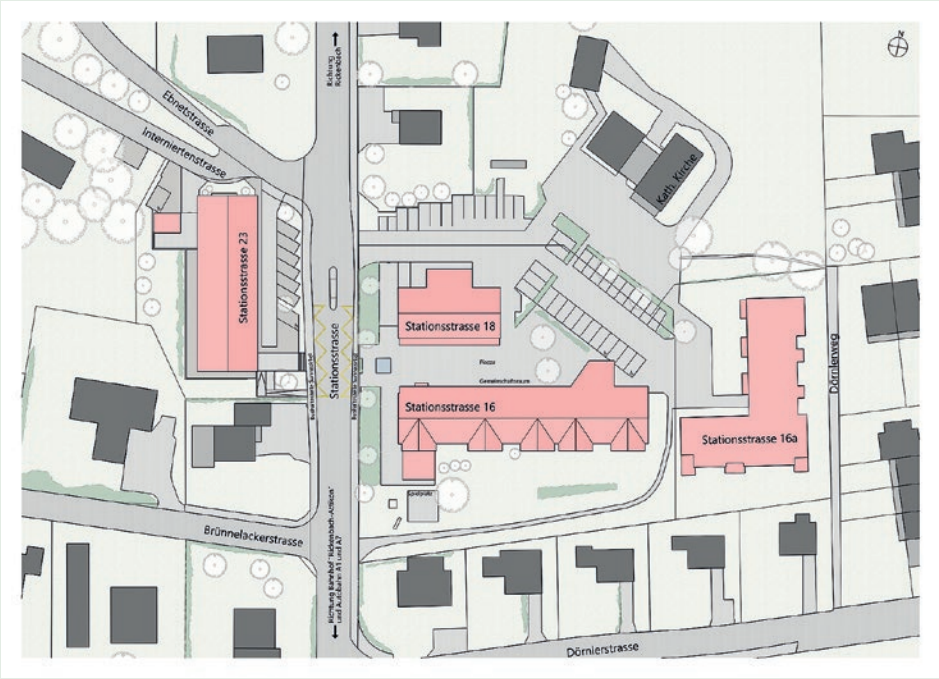
Der ehrenamtlich tätige Vorstand versucht – ganz im Sinne der Statuten – mit den zur Verfügung stehenden Mitteln das Bestmögliche für die Mieterinnen und Mieter und für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu erreichen. Diese Art der Organisation hat den grossen Vorteil, dass die Kosten - und insbesondere die Mietzinsen – äusserst niedrig und attraktiv gehalten werden können. Um dieses Konzept langfristig aufrecht zu erhalten, ist das Verständnis füreinander und die Kommunikation miteinander ein zentraler Punkt.

Ich danke allen, die sich im Jahr 2024 für unsere Genossenschaft eingesetzt haben: Ob als Mitglied der Genossenschaft, als Mietender, als Darlehensgeberin oder Darlehensgeber, als Handwerkerin oder Handwerker, als Kundin oder Kunde, oder ganz einfach als engagierter Bürger, welcher sich für die Sache des Sunnezirkels einsetzt.

Ein besonderer Dank gilt meinen Kolleginnen und meinem Kollegen im Vorstand, welche nicht nur im Zusammenhang mit der Finanzierung, Erstellung und Vermietung des Neubaus, sondern auch im Sunnezirkel-Alltag jederzeit mit grossem Einsatz und Enthusiasmus ihrer Arbeit nachgegangen sind.

Rickenbach, im Februar 2025
Giuseppe Venturini
Präsident

Neubau «Sunnezirkel West» an der Stationsstrasse 23



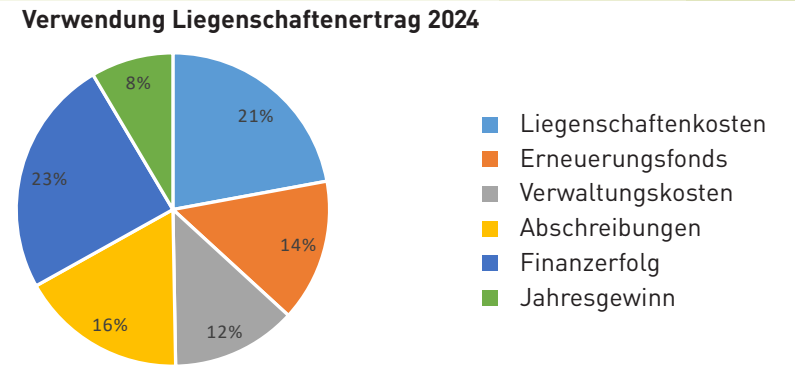
Aktueller Situationsplan der Sunnezirkel-Liegenschaften an der Stationsstrasse 16, 16a, 18 und 23

Bilanz per 31.12.2024

Aktiven	**2024 / CHF**	**2023 / CHF**
Flüssige Mittel	132 773	139 415
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	2 403
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	19 992	17 720
Aktive Rechnungsabgrenzung	12 433	11 798
Noch nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	2 000	–
Umlaufvermögen	**167 198**	**171 335**
Finanzanlagen	12 200	12 200
Landwert Stationsstrasse 16 / 18	1 100 000	1 100 000
Gebäude Stationsstrasse 16 / 18	5 408 000	5 408 000
Wertbericht. Stationsstr. 16 / 18	-1 344 160	-1 290 120
Gebäude im Baurecht Stationsstrasse 16a	5 350 000	5 350 000
Wertbericht. für Heimfall Stationsstrasse 16a	-420 100	-360 000
Baukonti	6 061 943	1 376 709
Anlagevermögen	**16 167 883**	**11 596 789**
Aktiven	**16 335 080**	**11 768 124**
Passiven		
Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	46 986	39 683
Verbindlichkeiten ggü Sozialversicherungen	0	4 202
Erhaltene Vorauszahlungen von Mietern	64 435	53 641
Passive Rechnungsabgrenzung	32 830	22 092
Fremdkapital kurzfristig	**144 251**	**119 619**
Darlehen Mitglieder	1 790 000	1 240 000
Pflichtdarlehen Mitglieder Erw.Ost	620 000	650 000
Pflichtdarlehen Mitglieder Erw.West	470 000	225 000
Hypothekardarlehen	10 250 530	6 664 070
Erneuerungsfonds Stationsstr. 16 / 18	1 115 520	1 075 020
Erneuerungsfonds Stationsstr. 16a	364 968	307 744
Fremdkapital langfristig	**14 611 018**	**10 161 834**
Fremdkapital	**14 755 269**	**10 281 453**
Genossenschaftskapital	389 250	385 250
Solidaritätsfonds	59 896	27 323
Gesetzliche Gewinnreserve	192 625	189 000
Freiwillige Gewinnreserven	877 000	837 000
Gewinn-/ Verlustvortrag	4 473	919
Jahresgewinn /-verlust	56 568	47 179
Eigenkapital	**1 579 812**	**1 486 671**
Passiven	**16 335 080**	**11 768 124**

Erfolgsrechnung 01.01. – 31.12.2024

	2024 / CHF	2023 / CHF
Liegenschaftenertrag	693 624	657 210
Leerstände / MZ-Ausfälle / Eigenmiete	-5 688	-1 509
Diverse Einnahmen	16 801	11 743
Betrieblicher Ertrag	**704 737**	**667 444**
Unterhalt und Reparaturen	-87 751	-72 241
Umgebung	-2 883	-1 584
Hauswartkosten	-40 814	-40 459
Lift	-7 237	-7 093
Erneuerungsfonds Stationsstr. 16/18	-40 500	-85 390
Erneuerungsfonds Stationsstr. 16a	-57 224	-57 224
Versicherungen	-7 930	-9 178
Öffentliche Abgaben	-152	-171
Nebenkosten	0	–
Liegenschaftenkosten	**-244 490**	**-273 340**
Betrieblicher Nettoerfolg	**460 247**	**394 105**
Verwaltungsaufwand	-4 041	-4 149
Verwaltungskosten Dritte	-28 995	-30 381
Honorare / Sitzungsgelder	-27 134	-26 288
Generalversammlung	-7 834	-9 470
Revisionsstelle	-2 378	-2 369
Übriger betrieblicher Aufwand	-15 383	-15 570
Verwaltung	**-85 765**	**-88 227**
Abschr. Stationsstrasse 16/18	-54 040	-54 040
Abschr. Stationsstrasse 16a	-60 100	-60 100
Abschreibungen	**-114 140**	**-114 140**
Betriebsergebnis vor Zinsen	**260 342**	**191 738**
Finanzaufwand	-163 510	-154 549
Finanzertrag	256	1 756
Finanzerfolg	**-163 254**	**-152 792**
Betriebsergebnis	**97 088**	**38 945**
Ausserordentlicher Aufwand	-40 520	–
Ausserordentlicher Ertrag	–	8 234
Jahresgewinn	**56 568**	**47 179**



Anhang der Jahresrechnung

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze und Risikobeurteilung

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

	2024 / CHF	2023 / CHF
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Versicherungen	4 962	5 461
Vorausbezahlte Rechnungen	7 472	6 337
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	**12 433**	**11 798**
Finanzanlagen		
10 Aktien Zürcher Landbank	7 200	7 200
Anteilscheine EGW	5 000	5 000
Total Finanzanlagen	**12 200**	**12 200**
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Auszahlungen Darlehensverzinsung	22 330	11 592
Noch nicht erhaltene Rechnungen	10 500	10 500
Total Passive Rechnungsabgrenzung	**32 830**	**22 092**

	2024 / CHF	2023 / CHF
Amortisationskonto Stationsstrasse 16/18		
Stand am 1. Januar	1 290 120	1 236 080
Einlage 31. Dezember (1 % auf Gebäudewert)	54 040	54 040
Total Amortisationskonto	**1 344 160**	**1 290 120**
Erneuerungsfonds Stationsstrasse 16/18		
Stand am 1. Januar	1 075 020	989 630
Einlage 31. Dez. (1% auf Gebäudeversicherungs-Summe)	40 500	85 390
Total Erneuerungsfonds	**1 115 520**	**1 075 020**
Amortisationskonto Stationsstrasse 16a		
Stand am 1. Januar	360 000	299 900
Einlage 31. Dezember (1 /89 gemäss Baurechtsvertrag)	60 100	60 100
Total Amortisationskonto	**420 100**	**360 000**
Erneuerungsfonds Stationsstrasse 16a		
Stand am 1. Januar	307 744	250 520
Einlage 31. Dez. (1 % auf Gebäudeversicherungs-Summe)	57 224	57 224
Total Erneuerungsfonds	**364 968**	**307 744**
Entschädigung an Organe		
Vorstand (inklusive Spesen)	40 072	39 687
Revisionsstelle	2 369	2 369
Total Entschädigung Organe	**42 441**	**42 056**
Finanzaufwand		
Bankkreditzinsen und Bankspesen	332	290
Zinsaufwand Hypotheken	105 722	111 605
Zinsaufwand Darlehen Mitglieder	25 986	11 696
Baurechtszins	31 470	30 957
Total Finanzaufwand	**163 510**	**154 549**
Ausserordentliche Ergebnisse		
Ausbuchung Planung Ärztepraxis Sta16	-40 520	
Landentschädigung Stationsstrasse	–	8 234
Total Ausserordentliche Ergebnisse	**-40 520**	**8 234**

	2024 / CHF	2023 / CHF
Brandversicherungswert		
Stationsstrasse 16/18	8 538 987	8 538 987
Stationsstrasse 16a	5 722 420	5 722 420
Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen		
Liegenschaft Stationsstrasse 16/18	6 508 000	6 508 000
Liegenschaft Stationsstrasse 16a	5 350 000	5 350 000
Sicherstellung d. Schuldbriefe Stationsstr. 16/18	4 700 000	4 700 000
Sicherstellung d. Schuldbriefe Stationsstr. 16a	4 500 000	4 500 000
Sicherstellung d. Schuldbriefe Stationsstr. 23 (ZLB)	5 970 000	–
Sicherstellung d. Schuldbriefe Stationsstr. 23 (WBG)	160 000	–
Anzahl Vollzeitstellen	keine	keine
Anzahl Objekte Stationsstrasse 16/18 und 16a		
Wohnungen	33	33
Gewerbe	6	6
Tiefgaragen-Parkplätze	15	15
Aussen-Parkplätze	21	21
Diverse (Archiv/Lager/Hobbyräume)	15	15
Total	**90**	**90**
Ausserordentliche, einmalige, periodenfremde Positionen	–	–
Ausbuchung Genossenschaftskapital (verjährt)		

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2024 / CHF	2023 / CHF
Bilanzgewinnvortrag	4 473	919
Jahresgewinn	56 568	47 179
Bilanzgewinn zur Verfügung der GV	**61 041**	**48 098**
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	–	-3 625
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven	-55 000	-40 000
Vortrag auf neue Rechnung	**6 041**	**4 473**

Kommentar zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2024

BILANZ

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen der Genossenschaft ist im 2024 konstant geblieben. Die flüssigen Mittel haben lediglich um CHF 6 600 abgenommen. Wie auch schon im Vorjahr hat der Vorstand bewusst die Liquidität tief gehalten und die Mietzinseinnahmen fortlaufend in den Neubau an der Stationsstrasse 23 investiert.

Anlagevermögen

Demzufolge ist das Anlagevermögen im Berichtsjahr massiv angestiegen. Ende 2024 steht unser Neubau – die letzten Arbeiten werden kurz vor Bezug ausgeführt. Das Baukonto Sunnezirkel West weist Ende Jahr einen Saldo von rund CHF 6 062 000 auf. Somit nimmt unser Anlagevermögen um CHF 4 571 100 zu, was einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr von fast 40 % entspricht. Die Bestandesliegenschaften wurden wiederum ordentlich abgeschrieben mit total CHF 114 100.

Fremdkapital

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten führen zwei Faktoren zu einem Anstieg von CHF 24 600. Erstens hat ein grosser Teil unserer Mieterschaft (auch die der Stationsstrasse 23) die Mietzinsen für das neue Jahr bereits im 2024 einbezahlt. Zweitens haben wir eine Zunahme beim Auszahlungsbetrag der Darlehenszinsen 2024 aufgrund unserer Zinserhöhung von 1 auf 1.5 % per 01.01.2024 und des grösseren Darlehensvolumens.

Die Veränderung des langfristigen Fremdkapitals fällt wesentlich mehr ins Gewicht (Zunahme von CHF 4 449 200). Ein Wachstum von CHF 550 000 hatten wir im 2024 bei den verzinslichen Darlehen. Die grosszügigen Darlehen von unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern halfen uns im vergangenen Jahr, für unseren Neubau später und weniger Fremdkapital bei Finanzinstituten aufzunehmen. Wir danken an dieser Stelle allen Darlehensgebenden für die finanzielle Unterstützung und das Vertrauen in unsere Arbeit. Die Pflichtdarlehen, die Mietende vor Bezug des Neubaus zu leisten hatten, haben um CHF 245 000 zugenommen. Das System mit den unverzinslichen Pflichtdarlehen während der Mietdauer hilft uns, die Mietzinsen etwas tiefer kalkulieren zu können. Die grösste Veränderung innerhalb des langfristigen Fremdkapitals verzeichnen wir bei den Hypothekardarlehen mit einer Zunahme von CHF 3 586 500. Für die Finanzierung unseres Neubaus waren wir auf die Unterstützung unserer langjährigen Hausbank, der Zürcher Landbank, angewiesen. Bis am 31. Dezember 2024 haben wir CHF 3 500 000 bezogen. Für den unkomplizierten Ablauf danken wir ebenfalls an dieser Stelle. Die Stiftung Solidaritätsfonds hat uns (wie auch beim Bau der Stationsstrasse 16a) ein Darlehen in der Höhe von CHF 160 000 gewährt. Wir haben aber nicht nur Fremdkapital aufgenommen, sondern (wie in den vergangenen Jahren) auf der Liegenschaft Stationsstrasse 16a Hypothe-

ken von CHF 50 000 und Darlehen aus dem Fonds de Roulement und der Stiftung Solifonds von CHF 23 500 amortisiert. Dank unserem guten Ergebnis konnten wir den Erneuerungsfonds der Stationsstrasse 16/18 mit CHF 40 500 und denjenigen der Stationsstrasse 16a mit CHF 57 200 äufnen.

Eigenkapital

Das Eigenkapital hatte im 2024 einen Zuwachs von CHF 93 100. Wir durften uns im Rechnungsjahr über grosszügige Beiträge in den Solidaritätsfonds freuen. Fast alle Unternehmer, die für unseren Neubau tätig waren, haben einen Betrag einbezahlt, total CHF 29 000. Unser Mitgliederbestand hat sich leicht erhöht und somit auch das Genossenschaftskapital (CHF 4 000). Aus der Gewinnverwendung 2023 haben wir den freiwilligen Reserven CHF 40 000 und den gesetzlichen Reserven CHF 3 625 zugewiesen.

ERFOLGSRECHNUNG

Ertrag

Per 01.10.2023 haben wir unsere Mietzinsen (aufgrund des Anstieges des Referenzzinssatzes) erhöht, weshalb unser Mietzinsertrag im letzten Jahr um CHF 36 400 höher ausgefallen ist. Es entstanden Mietzinsausfälle (CHF 5 700), aufgrund der Leerstände während den Instandstellungsarbeiten zwischen den Mieterwechseln.

Aufwand

Die Liegenschaftenkosten sind im Berichtsjahr CHF 28 850 tiefer als im Vorjahr. Mehraufwand gab es bei den Stromkosten und – aufgrund der vielen Mieterwechsel – bei der Instandsetzung dieser Mietobjekte. Die maximal zulässige Äufnung in den Erneuerungsfonds der Stationsstrasse 16/18 ist bald erreicht. Der Vorstand hat darum beschlossen, den noch möglichen Rückstellungsbetrag auf die Anzahl Jahre – bis zur vorgesehenen Sanierung der Liegenschaft Stationsstrasse 16 – gleichmässig aufzuteilen, weshalb er im 2024 um 44 890 tiefer liegt. Der Verwaltungsaufwand ist im 2024 mit einem Minderaufwand von CHF 2 460 gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben. Die Abschreibungen auf den Liegenschaften waren gleich hoch wie im Vorjahr. Beim Finanzaufwand haben wir eine Zunahme von CHF 8 960. Wir bezahlten im 2024 zwar weniger Hypothekarzinsen, jedoch aufgrund des grösseren Darlehensvolumens gegenüber unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern und dem erhöhten Zinssatz, mehr Darlehenszinsen. CHF 40 520 haben wir im Berichtsjahr ausserordentlich abgeschrieben. Diese Abschreibung betrifft die Planungskosten für die ursprünglich geplante Ärztepraxis in unseren Bestandesliegenschaften, welche wir nicht auf den Neubau an der Stationsstrasse 23 überwälzen konnten.

Gewinn

Unser Jahresgewinn ist somit im 2024 um CHF 9 389, auf erfreuliche CHF 56 568 angestiegen.

CONTROLLA
Treuhand | Revision | Steuerberatung

EXPERT SUISSE
Certified Company

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
Genossenschaft Sunnezirkel Rickenbach, Rickenbach (ZH)

Frauenfeld, 25. März 2025

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Genossenschaft Sunnezirkel Rickenbach** für das am 31. Dezember 2024 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Controlla AG

Peter Meuli
Mandatsleiter
Zugelassener Revisionsexperte

Urs Thossy
Zugelassener Revisionsexperte

Vorstellung von Johannes Reis für die Wahl in den Vorstand

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Sicherlich haben wir uns schon das eine oder andere Mal im Vorbeigehen im Dorf oder am Bahnhof getroffen, lebe ich doch seit mehr als dreissig Jahren mit meiner Frau Susi in Sulz. Mein Name ist Johannes Reis, ich bin am 8. November 1959 in Zürich geboren und aufgewachsen. Ich bin Vater von zwei erwachsenen Töchtern und unsere Familie bedeutet mir viel. In meinem kürzlich gestarteten «Unruhezustand» treibe ich viel Sport, lese und reise sehr gerne. Um mich daneben auch für die Gemeinschaft zu engagieren, habe ich mich für das Vorstandsamt beworben.

Meine berufliche Laufbahn startete ich mit einer kaufmännischen Lehre auf dem Notariat. Nach einigen Jahren als Urkundsbeamter und dem anschliessenden Notariatsstudium wechselte ich in die Privatwirtschaft, wo ich in allen Gebieten der Immobilienwirtschaft tätig war. Wichtigste Stationen in meiner beruflichen Laufbahn waren meine 15-jährige Tätigkeit als Leiter Immobilien-Akquisition bei den Winterthur-Versicherungen sowie der Aufbau der R.E.I.S. AG, unserer eigenen Dienstleistungsunternehmung. Fasziniert und begeistert haben mich in dieser Zeit vor allem die Projektentwicklung von Liegenschaften und das Bewertungswesen. Ich verfüge über ein fundiertes, aktuelles Wissen sowohl im Bereich Finanzen als auch Immobilien.

Es wäre spannend und herausfordernd für mich, an einer positiven Zukunft des «Sunnezirkel» mitzugestalten. Ich freue mich deshalb, wenn Sie mir Ihr Vertrauen durch die Wahl in den Vorstand aussprechen; vielen Dank!

Persönlich für Genossenschafter/in

Gutschein

im Wert von **CHF 20.–**

Genossenschaft Sunnezirkel
Rickenbach Sulz

Einlösbar bis **30.11.2025 NUR**
im **Restaurant Sunnezirkel**

Name: _____

Persönlich für Genossenschafter/in

Gutschein

im Wert von **CHF 20.–**

Genossenschaft Sunnezirkel
Rickenbach Sulz

Einlösbar bis **30.11.2025 NUR**
bei **Art of Beauty and Relax**

Name: _____

Persönlich für Genossenschafter/in

Gutschein

im Wert von **CHF 20.–**

Genossenschaft Sunnezirkel
Rickenbach Sulz

Einlösbar bis **30.11.2025 NUR**
bei **HypnoBox CH**

Name: _____

genossenschaft
sunnezirkel
Rickenbach Sulz