

Geschäftsbericht

2017

Der Vorstand



Werner Furrer
Islikon
Präsident
w.e.furrer@bluewin.ch



Sibylle Läubli
Weinfeld
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
bis 19. Mai 2017

Kontakt

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

Jahresbericht für das Jahr 2017

Zusammenfassung

Wiederum gutes Jahresergebnis – Zuwachs von Genossenschaftskapital, Genossenschaftler und Darlehen – Neues Logo für unsere Genossenschaft

Erweiterung Ost:

Rohbauvollendung März 2017 – Vermietung an die Genossenschaftler im Februar 2017 – Tag der offenen Tür am 28. Oktober 2017 – Fertigstellung und Erstbezug auf 1. Dezember 2017 – (Mit) Finanzierung von Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (egw) zugesprochen.

Sehr geehrte Genossenschaftlerinnen

Sehr geehrte Genossenschaftler

Laufendes Geschäftsjahr

An der 34. ordentlichen Generalversammlung vom 19. Mai 2017 wurden die Jahresrechnung sowie alle anderen traktandierten Geschäfte einstimmig angenommen. Die Bilanz- und Erfolgsrechnung des laufenden Geschäftsjahres zeigt wiederum ein sehr erfreuliches Ergebnis. Der Jahresgewinn stabilisierte sich mit Fr. 58000 auf dem Niveau des Vorjahres. Die Einlagen in den Erneuerungsfonds und die Abschreibungen konnten nach den gesetzlichen Vorgaben getätigt werden.

Unter dem Traktandum «Wahlen» hat Frau Bea Pfeifer, Vertreterin des Gemeinderates Rickenbach, mit dem Hinweis darauf, dass künftig keine Abordnung der Behörde mehr in den Vorstand der Genossenschaft vollzogen werde, ihren Rücktritt bekanntgegeben. Damit verbleiben vier Vorstandsmitglieder. Mittelfristig ist jedoch eine Besetzung des Vorstandes mit fünf Mitgliedern anzustreben. Ebenfalls hat Willi Keller, seit 20 Jahren Revisor unserer Genossenschaft, seinen Rücktritt bekanntgegeben. Da die neue Gesetzgebung einen zugelassenen Revisor, bei uns in der Person von Christoph Lang, vorschreibt, ist mit dem Rücktritt von W. Keller kein Ersatz zu suchen. Beiden zurücktretenden Funktionsträgern werden die wertvollen Verdienste für die Sache Sunnezirkel bestens verdankt.

Am Wohnungsmarkt in unserer Region zeichnet sich eine weitere leichte Entspannung ab. Die Nettozuwanderung in die Schweiz sinkt, und die anhaltend hohe Wohnbautätigkeit, unterstützt durch die markante Tiefzinspolitik, führt zu wachsenden Wohnungsleerbeständen, die sich aber vor allem bei teuren Wohnungen abzeichnen. Mit unserem Angebot, Wohnen für Senioren, mit dem hervorragenden ÖV-Anschluss, der internen Infrastruktur, haben wir weder in den bestehenden Gebäuden noch im Neubau mit erhöhten Leerstandsrisiken zu rechnen. Die Vollvermietung aller Miet-

objekte war jederzeit gewährleistet, mit nur drei Mieterwechseln die Kontinuität der Mieterschaft hoch. Die in der Jahresrechnung aufgeführten Leerstände (Abstellplätze) sind durch die Erstellung des Neubaus begründet.

In den vergangenen Jahren haben wir verschiedene administrative Dokumente der Genossenschaft erneuert und aktualisiert (Statuten, Namensänderung, Homepage etc.). In der Berichtsperiode haben wir in Zusammenarbeit mit einem Graphiker ein neues Logo entwickelt und eingeführt. Dieses soll unsere Ziele zeitgemäss darstellen.

Erweiterung Sunnezirkel Ost

Im Zentrum der diesjährigen Tätigkeiten stand zweifelsohne die Fertigstellung, Vermietung der Erweiterung Ost. Die gemeinsam festgelegten Ziele in Bezug auf Qualität, Kosten und Terminen mit Erstbezug auf 1. Dezember 2017 waren anforderungsreich.

Die Baukommission der Genossenschaft war mit vielen rechtzeitig zu fällenden Entscheidungen gefordert, die Planer und Handwerker mit deren korrekten Umsetzung. Koordiniert durch die Bauleitung konnten alle gesetzten Ziele mit erfreulich hohem Fertigungsstandard erfüllt werden. Ganz herzlichen Dank allen, die dafür gearbeitet haben.

Die Baukommission hat sich entschieden, unter dem Titel «Kunst am Bau» Werner Hurter, Winterthur, mit einer Bilderserie für unseren Neubau zu beauftragen. Diese Werke, seine letzten Arbeiten vor seinem Tode, zieren die Treppenhäuser und tragen viel zu einer wohnlichen Atmosphäre bei. Im Januar 2018 wurde seine Leistung im Landboten mit einer Reportage gewürdigt.

Die Vermietung erfolgte, intern durch den Vorstand, bereits im Februar, dies so frühzeitig, um den betroffenen Mietern genügend Zeit einzuräumen, sich auf den Umzug vorzubereiten. Innert kürzester Zeit waren die Wohnungen vermietet, erfreulicherweise überwiegend mit Senioren aus der Gemeinde Rickenbach oder näherer Umgebung. Damit konnten unsere Zielsetzungen und Absichten betreffend Nutzung des Neubaus erfüllt werden. Ein besonderer Dank für die zeitaufwendigen Vermietungen und Wohnungsübergaben geht an Frau Ursula Basler. Es ist nicht selbstverständlich, dass diese Arbeiten im Vorstand getätigt und damit kostengünstig ausgeführt werden können.

Am 28. Oktober öffnete der Neubau die Türen für die Bevölkerung. Das dabei festgestellte grosse Interesse an unseren Neubauwohnungen und der darin integrierten Physiotherapie war sehr erfreulich.

Die zur Finanzierung freiwilligen oder notwendigen (Pflicht)Darlehen sind frühzeitig und vollständig durch die Mieter bezahlt worden. Dies führt zu einem erheblichen Anstieg der Mitgliederdarlehen. Der Vorstand dankt allen Geldgebern für das uns entgegengebrachte grosse Vertrauen. Als zusätzliches Finanzierungselement für den Neubau wurden Gelder der Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (egw) beantragt. In einen aufwendigen Verfahren und den entsprechenden Prüfungen wurde unserer Genossenschaft ein langfristiger Kredit in der Höhe von 2 Mio. zugesprochen. Dies darf durchaus als Vertrauensbeweis dieser bundesnahen Kreditorganisation unserer Genossenschaft gegenüber gewertet werden.

Der Vorstand stellt mit Freude fest, dass seit 1. Dezember Leben in das Gebäude eingekehrt ist, heisst alle neuen Mieter herzlich Willkommen und wünscht allen Bewohnern freudvolles und unbeschwertes Wohnen bei uns in unserer Genossenschaft.

Ausblick

Im Jahre 2018 stehen folgende Schwerpunkte zur Bearbeitung an: Konsolidierung und Integrierung des Erweiterungsbaues in unsere Betriebsorganisation. Erstellen der Bauabrechnung zum Neubau und definitive Finanzierung desselben. Planen und Vorbereiten von Instandstellungs- und Renovationsarbeiten im Bereich Altbau und der dazugehöriger Umgebung.

Aufnehmen weiterer Möglichkeiten und Entwicklungen für unsere Genossenschaft.

Ein grosses Dankeschön

Ein herzliche Dankeschön an alle, die sich in irgendeiner Form mit unserer Genossenschaft solidarisch erklären und mithelfen, unsere Zielsetzungen zu erreichen, weiter zu verfolgen und zu entwickeln. Einen speziellen Dank geht an die Kolleginnen im Vorstand, der Hauswartung mit Richard Rufer für die hervorragende Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr. Wir freuen uns, unsere Genossenschaft mit Ihnen allen zusammen weiter in die Zukunft gedeihen zu lassen.

Bilanz per 31.12.2017

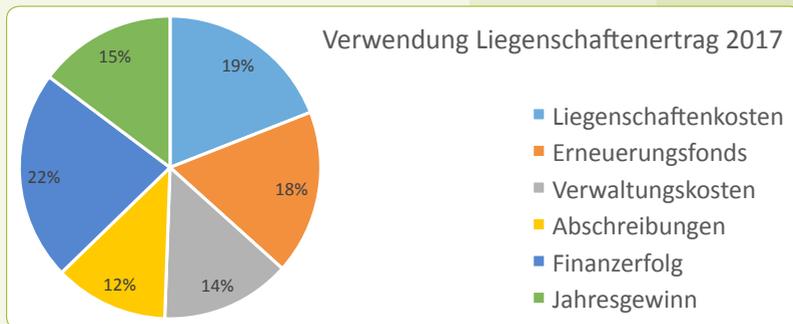
Aktiven	2017 / CHF	2016 / CHF
Flüssige Mittel	85 630	911 532
Forderungen	300	1 864
Aktive Rechnungsabgrenzung	971	710
Umlaufvermögen	86 901	914 106
Finanzanlagen	12 300	7 300
Landwert Stationsstrasse 16/18	1 100 000	1 100 000
Gebäude Stationsstrasse 16/18	4 854 000	4 854 000
Wertbericht. Stationsstr. 16/18	-984 000	-936 000
Umbau Fachstelle Erw.Schutz	139 892	139 892
Amortisation Büroumbau Fachstelle Erw.Schutz	-116 809	-109 115
Gebäude im Bau	4 461 444	1 035 284
Anlagevermögen	9 466 827	6 091 361
Aktiven	9 553 728	7 005 467
Passiven		
Kurzfristige verz. Verbindlichkeiten (ZLB Erw. Ost)	102 791	
Passive Rechnungsabgrenzung	58 400	40 042
Fremdkapital kurzfristig	161 191	40 042
Darlehen Mitglieder	887 000	307 000
Darlehen Mitglieder Erw.Ost	610 000	835 000
Darlehen Gemeinde	200 000	200 000
Hypothekendarlehen	5 958 750	4 031 750
Erneuerungsfonds Stationsstr. 16/18	1 011 000	941 000
Fremdkapital langfristig	8 666 750	6 314 750
Fremdkapital	8 827 941	6 354 792
Genossenschaftskapital	344 500	327 500
Gesetzliche Gewinnreserve	70 000	70 000
Freiwillige Gewinnreserven	247 000	177 000
Gewinn-/ Verlustvortrag	6 175	17 227
Jahresgewinn /-verlust	58 112	58 948
Eigenkapital	725 787	650 675
Passiven	9 553 728	7 005 467

Erfolgsrechnung 01.01. – 31.12.2017

	2017 / CHF	2016 / CHF
Liegenschaftenertrag	397 807	366 009
Leerstände / MZ-Ausfälle	-5 107	-1 424
Diverse Einnahmen	100	165
Betrieblicher Ertrag	392 800	364 750
Unterhalt und Reparaturen	-26 492	-25 342
Umgebung	-3 172	-3 829
Hauswartkosten	-10 864	-9 313
Lift	-4 193	-3 880
Erneuerungsfonds Stationsstr. 16/18	-69 000	-85 000
Versicherungen	-6 711	-5 114
Öffentliche Abgaben	-204	-7 140
Nebenkosten	-23 258	-24 871
Liegenschaftskosten	-143 893	-164 489
Betrieblicher Nettoerfolg	248 907	200 261
Verwaltungsaufwand	-7 827	-5 477
Beratungsaufwand	-	-1 764
Honorare/Sitzungsgelder	-9 550	-11 270
Generalversammlung	-3 047	-3 821
Revisionsstelle	-540	-640
Inserate / Werbung	-4 285	-388
Übriger betrieblicher Aufwand	-29 474	-10 965
Verwaltung	-54 723	-34 325
Wertberichtigung Finanzanlagen	-	-161
Abschr. Stationsstrasse 16/18	-48 000	-56 000
Abschreibungen	-48 000	-56 161
Betriebsergebnis vor Zinsen	146 184	109 775
Finanzaufwand	-88 279	-53 479
Finanzertrag	207	2 652
ausserordentlicher Ertrag	-	-
Jahresgewinn	58 112	58 948

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2017 / CHF	2016 / CHF
Bilanzgewinnvortrag	6 175	17 227
Jahresgewinn	58 112	58 948
Bilanzgewinn zur Verfügung der GV	64 287	76 175
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	-	-
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven	-60 000	-70 000
Vortrag auf neue Rechnung	4 287	6 175



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

	2017 / CHF	2016 / CHF
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Miezinsguthaben	300	-
Guthaben aus Heiz- und Nebenkostenabrechnung	971	710
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	1 271	710
Finanzanlagen		
10 Aktien Zürcher Landbank	7 300	7 300
Anteilscheine EGW	5 000	-
Total Finanzanlagen	12 300	7 300

	2017 / CHF	2016 / CHF
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mietzinsen / Kreditoren	40 950	24 292
Anzahlungen Nebenkosten Mieter	17 450	15 750
Total Passive Rechnungsabgrenzung	58 400	40 042

	2017 / CHF	2016 / CHF
Darlehen Mitglieder		
Darlehen Mitglieder	887 000	307 000
Darlehen Mitglieder Erweiterung Ost	610 000	835 000
Darlehen Gemeinde	200 000	200 000
Total Darlehen Mitglieder	1 697 000	1 342 000

	2017 / CHF	2016 / CHF
Amortisationskonto		
Stand am 1. Januar	936 000	880 000
Einlage 31. Dezember (1% auf Gebäudewert)	48 000	56 000
Total Amortisationskonto	984 000	936 000

	2017 / CHF	2016 / CHF
Erneuerungsfonds		
Stand am 1. Januar	941 000	855 000
Einlage 31. Dezember (1% auf Gebäudevers.-Summe)	70 000	86 000
Total Erneuerungsfonds	1 011 000	941 000

	2017 / CHF	2016 / CHF
Entschädigung an Organe		
Vorstand inkl. Baukommission	9 550	11 270
Revisionsstelle	540	640
Total Entschädigung Organe	10 090	11 910

	2017 / CHF	2016 / CHF
Finanzaufwand		
Bankkreditzinsen und Bankspesen	815	540
Zinsaufwand Hypotheken	43 981	35 512
Zinsaufwand Darlehen	12 299	5 685
Zinsaufwand Darlehen Erweiterung Ost	3 877	4 220
Baurechtszins	27 307	7 522
Total Finanzaufwand	88 279	53 479

	2017 / CHF	2016 / CHF
Brandversicherungswert		
Stationsstrasse 16/18	6 990 000	6 990 000

	2017 / CHF	2016 / CHF
Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen		
Liegenschaft Stationsstrasse 16/18	5 954 000	5 954 000
Sicherstellung d. Schuldbriefe Stationsstr. 16/18	4 700 000	4 790 000
Sicherstellung d. Schuldbriefe Stationsstr. 16a	4 500 000	

	2017 / CHF	2016 / CHF
Anzahl Vollzeitstellen	keine	keine
Anzahl Objekte Stationsstrasse 16/18 und 16a		
Wohnungen	32	15
Gewerbe	8	8
Tiefgaragen-Parkplätze	15	15
Aussen-Parkplätze	21	6
Diverse (Archiv/Lager)	15	6
Total	91	50
Ausserordentliche, einmalige, periodenfremde Positionen	keine	keine

Kommentar zu Bilanz und Erfolgsrechnung

BILANZ

Umlaufvermögen

Der Bestand an flüssigen Mitteln hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 825'000 abgenommen. Zwar sind Gelder durch die Aufnahme von Hypotheken und weiterer Darlehen von Genossenschaftsmitgliedern zugeflossen, jedoch wurden die liquiden Mittel fortwährend wieder für den Neubau verwendet.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist um mehr als CHF 3.4 Mio. angestiegen, was hauptsächlich auf den Baufortschritt zurückzuführen ist. Per 31.12.2017 beträgt der Saldo auf dem Konto «Gebäude im Bau» rund CHF 4'460'000.

Die Finanzanlagen haben durch die Mitgliedschaft bei der EGW, Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger, um CHF 5'000 zugenommen. Auf der Stationsstrasse 16/18 wurden wiederum Abschreibungen getätigt, CHF 48'000.

Fremdkapital

Das Fremdkapital hat rund 2.5 Mio. zugenommen. Das Baukonto für den Neubau war per 31.12.2017 um CHF 100'000 im negativen Bereich, die Ausgleichszahlung der EGW über CHF 2 Mio. erfolgte dann per Mitte Januar 2018.

Die Zunahme der passiven Rechnungsabgrenzung von CHF 15'000 ist darauf zurückzuführen, dass auch viele neue Mieter bereits im Dezember den Januar-Mietzins überwiesen haben.

Die Darlehen unserer Mitglieder haben im 2017 um insgesamt CHF 355'000 zugenommen. Die Pflichtdarlehen für die Mieter im Neubau wurden vollumfänglich einbezahlt. Das führt zu einem erfreulichen Bestand an Darlehen von total CHF 1.7 Mio. Die Zürcher Landbank hat uns für den Neubau Hypotheken von CHF 2 Mio. gewährt. Auch den Erneuerungsfonds konnten wir im Berichtsjahr wieder mit CHF 70'000 äufnen.

Eigenkapital

Das Eigenkapital hat insgesamt CHF 75'000 zugenommen. Sehr erfreulich ist, dass wir im 2017 erstmals Einzahlungen in unseren Solidaritätsfonds von CHF 4'000 verbuchen konnten. Die Unternehmer der Stationsstrasse 16a haben sich im Werkvertrag bereit erklärt, Einzahlungen zu tätigen.

Auch im letzten Jahr hat sich der Mitgliederbestand unserer Genossenschaft erhöht und damit verbunden auch das Genossenschaftskapitals (CHF 13'000). Zudem hat sich das Eigenkapital durch die Zuweisung an die Reserven von CHF 70'000 aus der Gewinnverwendung vom Vorjahr erhöht.

ERFOLGSRECHNUNG

Ertrag

Die Mietzinseinnahmen haben im 2017 zugenommen, da die Stationsstrasse 16a im Dezember 2017 bezogen wurde und wir erste Einnahmen generieren konnten. Unsere Aussenparkplätze konnten im 2017 wegen den Bautätigkeiten bis im Dezember 2017 nicht vermietet werden, weshalb sich die Zunahme der Mietzinsausfälle erklärt.

Aufwand

Die Liegenschaftskosten haben um CHF 20'000 abgenommen. Wir hatten im 2017 weniger öffentliche Abgaben (Notariat- und Grundbuchamt) und der Erneuerungsfonds wurde um CHF 16'000 weniger geäufnet.

Der Verwaltungsaufwand ist um rund CHF 20'000 angestiegen. Das hat überwiegend mit dem übrigen betrieblichen Aufwand im Zusammenhang mit den Aktivitäten betreffend Neubau zu tun (Tag der offenen Tür, Handwerkerfest, etc.).

Der Finanzaufwand hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 35'000 zugenommen. Der Zinsaufwand für die gewährten Mitgliederdarlehen war höher, der Baurechtszins musste erstmals für ein ganzes Jahr bezahlt werden und der Hypothekarzinsaufwand nahm infolge des grösseren Hypothekarvolumens zu.

Gewinn

Aus der Jahresrechnung 2017 resultiert somit wiederum ein erfreulicher Jahresgewinn von CHF 58'112.

Revisionsbericht der Jahresrechnung 2017 „Genossenschaft Sunnezirkel Rickenbach“

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder

Als Revisionsstelle habe ich die Buchführung und die von der Verwaltung der Genossenschaft Sunnezirkel Rickenbach vorgelegte Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) der Genossenschaft Sunnezirkel Rickenbach für das abgeschlossene Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 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, 20. März 2018

WRL Wirtschafts- & Rechtsberatung Lang



lic. iur. Christoph Lang
zugelassener Revisor

Erweiterung Ost



Aussenansichten Südosten



Nordwesten



Norden

Erweiterung Ost



Eingang Sunnezirkel mit Bildern von Werner Hurter



Eingang Sunnezirkel Physiotherapie



Badezimmer Innenansicht



Wohnzimmer / Küche 3 1/2-Zimmerwohnung

Persönlich für Genossenschafter/in

Gutschein

im Wert von CHF 20.–

Genossenschaft Sunnezirkel
Rickenbach Sulz

Einlösbar bis **31.10.2018 NUR**
im **Restaurant Sunnezirkel**

Name: _____

Persönlich für Genossenschafter/in

Gutschein

im Wert von CHF 20.–

Genossenschaft Sunnezirkel
Rickenbach Sulz

Einlösbar bis **31.10.2018 NUR**
bei **Art of Beauty and Relax**

Name: _____

Persönlich für Genossenschafter/in

Gutschein

im Wert von CHF 20.–

Genossenschaft Sunnezirkel
Rickenbach Sulz

Einlösbar bis **31.10.2018 NUR**
bei **HypnoBox CH**

Name: _____

