

# Geschäftsbericht

2021

## Einladung zur Generalversammlung

Donnerstag, 12. Mai 2022, 18:15 Uhr

genossenschaft  
 sunnezirkel

Rickenbach Sulz

## Vorstand



v.l.n.r **Carmen Aeberli**, Aktuarin / **Sibylle Läubli**, Finanzen / **Werner Furrer**, Bau und Planung  
**Nicole Zanoli-Koblet**, Vermietung / **Giuseppe Venturini**, Präsident

### Kontakt

Genossenschaft Sunnezirkel

Carmen Aeberli

Mörsburgstrasse 2b

8545 Rickenbach Sulz

[info@sunnezirkel.ch](mailto:info@sunnezirkel.ch)

[www.sunnezirkel.ch](http://www.sunnezirkel.ch)

## Traktanden der 39. ordentlichen Generalversammlung

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler/Innen
3. Jahresbericht des Präsidenten 2021 mit Rückblick 2019/2020
4. Jahresrechnung 2021
  - Erläuterung zu Bilanz und Erfolgsrechnung
  - Bericht und Empfehlung der Revisionsstelle
  - Abnahme der Jahresrechnung und Verwendung Bilanzgewinn
5. Entlastung des Vorstandes
6. Ausblick
7. Anträge von Genossenschaftlern
8. Mitteilungen

Freundliche Grüsse

Genossenschaft Sunnezirkel

G. Venturini	C. Aeberli
Präsident	Aktuarin

# Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2021

## Zusammenfassung

**Corona-Pandemie beeinflusst weiterhin unser Leben – Erfolgreiche schriftliche Generalversammlung – Gutes Jahresergebnis – Stabile Mietverhältnisse – Zufriedene Bewohnerinnen und Bewohner, engagierte Dienstleistungserbringende – Geglückte Restaurant-Neueröffnung – Erweiterung Fachstelle Erwachsenenschutz – Geplanter Neubau «Sunnezirkel West» – Weitere Bauprojekte – Zukunftsaussichten – Ein aufrichtiges Dankeschön**

Sehr geehrte Genossenschafterinnen, sehr geehrte Genossenschafter

## Corona-Pandemie beeinflusst weiterhin unser Leben

Der Genossenschaft Sunnezirkel geht es auch nach dem zweiten Corona-Jahr gut. Die Pandemie hat uns in allen Belangen gefordert und insbesondere auf gesellschaftlicher Ebene vieles verunmöglicht. Wir haben uns jeweils den wechselnden Richtlinien des Bundesamtes für Gesundheit BAG und des Kantons angepasst und nach bestem Wissen und Gewissen gehandelt.

Die aktuelle Situation ist im Vergleich zum Vorjahr wesentlich positiver, weil mit der Impfung ein effektiver Schutz erreicht wird. Dies hat sich auch auf die Beschäftigung auf dem Arbeitsmarkt niedergeschlagen. 2021 lag die Arbeitslosenquote im Kanton Zürich bei 2,9%, also 0,2% tiefer als im Vorjahr. Inzwischen ist die Quote fast so tief wie vor Corona.

Der Wohnungsmarkt bleibt ausgetrocknet. Mitte Jahr sank der Leerwohnungsbestand schweizweit auf 1,5%, in unserer grossen Nachbargemeinde, der Stadt Winterthur, sogar auf 0,4%. Leere Wohnungen sind Mangelware – leere, bezahlbare Wohnungen ein kostbares Gut.

Gemäss der Prognose des Bundesamtes für Statistik wird die Bevölkerung der Schweiz von 2020 bis 2050 um 20% zunehmen. Die Situation im Kanton Zürich und im Kanton Thurgau als nahes Einzugsgebiet unserer Gemeinde ist sogar noch ausgeprägter als im Landesdurchschnitt. Der Anteil an «65-jährigen und älter» wird schweizweit um eine ganze Million Bewohner von 19 auf 26% steigen. Der Anteil der «80-jährigen und älter» wird sich sogar von 5 auf 10% verdoppeln.

Die Nachfrage an altersgerechten Wohnungen in der Region Rickenbach wird in den kommenden Jahrzehnten also steigen. Alterswohnungen in einem Alterszentrum können also durchaus als eine sinnvolle Investition in die Zukunft betrachtet werden.

## **Erfolgreiche schriftliche Generalversammlung**

Wie bereits ein Jahr zuvor wurde auch die ordentliche Generalversammlung im Mai 2021 auf Grund der Corona-Situation schriftlich durchgeführt. Gerne hätten wir diesen Anlass physisch abgehalten und persönlich Ursula Basler aus dem Vorstand und Werner Furrer aus der Funktion des Präsidenten verabschiedet. Gerne hätte sich Nicole Zanoli als Bewerberin für den Vorstand und hätte ich mich als Bewerber für den Präsidentenposten persönlich vorgestellt. Auch die Wiederwahl der langjährigen Vorstandsmitglieder Carmen Aeberli, Sibylle Läubli und Werner Furrer hätten wir gerne physisch abgehalten.

Es freut uns deshalb umso mehr, dass an der schriftlich durchgeführten Generalversammlung alle Geschäfte klar angenommen wurden und alle, die sich zur Wahl gestellt haben, ebenso klar gewählt wurden. Der Vorstand schätzt das grosse Vertrauen, welches Sie ihm entgegengebracht haben, sehr.



**Zentrum Sunnezirkel**

## **Gutes Jahresergebnis**

Das abgelaufene Geschäftsjahr war hinsichtlich der vermieteten Geschäftseinheiten ausserordentlich. Auf Grund der Bauarbeiten, die fast eine Million Franken betrugten, generierten das Restaurant und die ehemaligen Räume der Firma Hafner Stores über mehrere Monate keine Einnahmen. Diese Arbeiten waren nur möglich, weil in den vergangenen Jahren weitsichtig geplant und die erforderlichen finanziellen Mittel angespart wurden.

Erfreulicherweise weist die Jahresrechnung trotzdem einen Gewinn aus, auch wenn dieser einiges tiefer als in den vergangenen drei Jahren ist. Dieser Gewinn ermöglicht die grösstmöglichen Rückstellungen für die in naher Zukunft anstehenden Bauobjekte zu tätigen. Der jahrelange sorgsame Umgang mit unseren finanziellen Mitteln, zu dem die Nutzer unserer Liegenschaften massgeblich beigetragen haben, zahlt sich auch dieses Jahr wieder aus. Auf den Seiten 11 bis 15 sind die dazu nötigen Details aufgeführt. Bei Fragen steht Ihnen Frau Sibylle Läubli gerne erklärend zur Verfügung.

## **Stabile Mietverhältnisse**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr kam es in drei der 32 Wohnungen zu Mieterwechseln, wobei nur die Wohnungen der Stationsstrasse 16 betroffen waren. In den Wohnungen der Stationsstrasse 16a, die im Dezember 2017 bezogen wurden, kam es bis Jahresende noch zu keinem Wechsel. Dies ist als überaus positives Zeichen zu deuten und lässt auf eine weitsichtige Arbeit des Vermietungsteams im Zuge der Erstvermietung schliessen.

Allgemein kann festgehalten werden, dass die Nachfrage nach Alterswohnungen im Zentrum Sunnezirkel weiterhin gross ist.

Es ist erfreulich, wie harmonisch das Zusammenleben im Sunnezirkel funktioniert und wie gut die Bewohnerinnen, Bewohner und Dienstleistungserbringenden ihren Verpflichtungen nachkommen. Es sind weder Zahlungsrückstände noch hängige Rechtsfälle zu verzeichnen. Herzlichen Dank an alle, die zum konfliktfreien Zusammenleben beitragen.

## **Zufriedene Bewohnerinnen und Bewohner, engagierte Dienstleistungserbringende**

Viele Bewohnerinnen und Bewohner haben uns mitgeteilt, wie glücklich sie sich schätzen, in einer Sunnezirkel-Wohnung leben zu dürfen. Auch viele Dienstleistungserbringende schätzen die Lage im Zentrum Sunnezirkel sehr.

Obwohl die Bedürfnisse unterschiedlich sind, freuen wir uns, dass es uns bis jetzt gut gelungen ist, ein Zentrum mit mehreren Nutzungen aufrechtzuerhalten.

Der Vorstand strebt dabei den Idealfall für die Genossenschaft an: Die bestehenden Wohnungen sollen gut unterhalten und bewirtschaftet werden; es sollen zusätzliche, preisgünstige, altersgerechte Wohnungen entstehen; die bestehenden Dienstleistungserbringenden sollen sich entwickeln können; neue Dienstleistungserbringende, welche zum Zentrum passen, sollen zuziehen; die Balance zwischen Wohnungen und Gewerbe soll gewahrt bleiben. Dass das nicht einfach ist, sind wir uns bewusst. Bei Bedarf wendet der Vorstand die Regel an, dass die Interessen vieler höher einzustufen sind als die Interessen einzelner oder weniger. Dieser Grundsatz setzt den gemeinnützigen Gedanken bestens um.

## **Geglückte Restaurant-Neueröffnung**

Von Januar bis Mai 2021 wurde das Restaurant umgebaut und durch einen grosszügigen, verglasten Sitzplatz mit Gartenwirtschaft erweitert. Dass sich die Neueröffnung des Restaurants Sunnezirkel fast auf den Tag genau mit dem Ablauf der Corona-Einschränkungen gedeckt hat, kann als Kombination aus weitsichtiger Planung und glücklichem Zufall gewertet werden.

Wir freuen uns, mit Frau Pathmavino Thanigasalam Nimal eine junge, engagierte Wirtin gefunden zu haben, welche in die Fussstapfen unseres langjährigen Wirtes Milivoje Zecevic tritt. Das Restaurant findet bei der Bevölkerung grossen Anklang und läuft bereits sehr gut. Die wechselnden Corona-Vorgaben erschweren die Aufgabe für die Wirtin wie auch für die gesamte Gastrobranche. Wir wünschen Frau Thanigasalam Nimal und ihrem Team auf diesem Weg viel Glück und gutes Gelingen.



Restaurant

### **Erweiterung Fachstelle Erwachsenenschutz**

Durch den Wegzug der Firma Hafner Storen wurden im Gebäude an der Stationsstrasse 18 Räumlichkeiten frei, die durch die Fachstelle Erwachsenenschutz Winterthur Land gemietet wurden. Das Büro der Fachstelle erstreckt sich somit über zwei übereinanderliegende Geschosse, welche neuerdings durch eine interne Treppe miteinander verbunden sind.

### **Geplanter Neubau «Sunnezirkel West»**

Von 1994 bis im Juli 2021 wurden im Sunnezirkel Dienstleistungen der Spitex angeboten. Durch deren Wegzug konnte sich der Vorstand schon früh überlegen, welche Dienstleistungen geeignet sein könnten. Da die ärztliche Grundversorgung nicht nur für ein Alterszentrum, sondern für die ganze Gemeinde ein Standortvorteil darstellt, wurde mit dem Rickenbacher Arzt Dr. med. Christoph Graf eine Arztpraxis geplant.

In einem ersten Schritt wurde der Einbau einer Praxis in den bestehenden Räumlichkeiten, ergänzt durch einen Anbau auf der südlichen Wiese, geprüft. Daraufhin hat die Gemeinde der Genossenschaft Sunnezirkel das Grundstück auf der gegenüberliegenden Strassenseite angeboten. Eine Machbarkeitsstudie hat den Vorstand und Dr. Graf davon überzeugt, dass dies – also der «Sunnezirkel West» - die bessere Lösung ist.

Die Rickenbacher Bevölkerung hat an der Gemeindeversammlung im Dezember den Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Sunnezirkel einstimmig genehmigt. Im

Februar 2022 wird das Projekt mit den Anlagekosten an einer ausserordentlichen Generalversammlung, die wiederum schriftlich durchgeführt wird, den Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn zur Genehmigung vorgelegt.

Das Ziel ist, im Laufe des Jahres 2022 die Planung weiterzuführen, die Finanzierung sicherzustellen, das Baugesuch einzureichen und den Baurechtsvertrag zu unterschreiben. Es wäre eine grosse Aufwertung, das Zentrum bald mit zusätzlichen, altersgerechten Genossenschaftswohnungen und einer Ärztepraxis erweitern zu können.



**Visualisierung  
«Sunnezirkel West»,  
von Süden her kommend**

## **Weitere Projekte**

Grundstück am Tobelweg in Rickenbach:

Der Gemeinderat Rickenbach hat ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt und daraufhin der Genossenschaft Sunnezirkel zusammen mit der Genossenschaft Solidus den Auftrag erteilt, das Grundstück weiterzuentwickeln, mit dem Ziel darauf Alters- und Familienwohnungen im Baurecht zu erstellen. In der Zwischenzeit hat der Gemeinderat den Entscheid gefällt, dass auf dem Grundstück nur Alterswohnungen entstehen sollen. Die Genossenschaft Solidus hat sich daraufhin vom Projekt zurückgezogen. Mit diesem Bauprojekt ist erst in einigen Jahren zu rechnen. Wir freuen uns darauf, in naher Zukunft auch im Ortsteil Rickenbach ein Projekt für altersgerechte Genossenschaftswohnungen ausarbeiten zu dürfen.

Grundstück «Im Winkel» in Dinhard:

Auch in der Nachbargemeinde Dinhard sind Alterswohnungen sehr gefragt. Der Gemeinderat hat der Genossenschaft Sunnezirkel das besagte Grundstück zur Überbauung im Baurecht angeboten und hierfür sogar unser Zentrum Sunnezirkel besichtigt. Der Standort, die geforderte Nutzung, die Grundstückerschliessung und die Parkierung erwiesen sich als ernst zu nehmende Herausforderungen. Nach sorgfältiger Prüfung und dem Entscheid des Vorstands haben wir der Gemeinde Din-

hard mitgeteilt, dass wir uns vom Projekt zurückziehen. Es gab mehrere Aspekte, die uns in der Realisierung eines Alterswohnprojekts – letztlich unser statutarischer Hauptzweck – stark einschränkten.

Es wurden aber nicht nur bauliche Projekte in Angriff genommen. Die Digitalisierung von Abläufen in der Vermietung und in der Buchhaltung sowie die zeitgemässe Datenablage wurden initiiert und werden uns in Zukunft weiter beschäftigen. Bezüglich der Konformität mit den Statuten bestand bei den Anteilscheinen vereinzelt Handlungsbedarf. Jene Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die noch nicht die statutarische Mindestmenge von vier Anteilscheinen besaßen, wurden gebeten, dies nachzuholen. Erfreulicherweise konnte dieser Mangel bis Ende des Geschäftsjahres fast vollständig behoben werden. Auch dieses Thema wird uns im kommenden Jahr noch weiter beschäftigen.

### **Zukunftsaussichten**

Nach drei Jahren als Vierer-Team, besteht der Vorstand seit dem Mai 2020 wieder aus fünf Vorstandsmitgliedern. Das ist wichtig für die vielen Aufgaben, die jetzt anstehen und jene, welche die Genossenschaft in Zukunft fordern werden. Der Vorstand hat sich etwas verjüngt. Noch wichtiger ist aber, dass im Vorstandsteam genügend Knowhow vorhanden ist, um die Kontinuität und die langfristige Planung der Genossenschaft sicherzustellen.

Es stehen aktuell und in Zukunft viele interessante Aufgaben bereit, die es zu planen und ausführen gilt. Der Unterhalt der bestehenden Liegenschaften ist von zentraler Bedeutung. Die Wohnungen an der Stationsstrasse 16 sind in die Jahre gekommen und müssen in naher Zukunft saniert werden. Auch der Zentrumsplatz weist Entwicklungspotential auf. Der Neubau «Sunnezirkel West» und das zu entwickelnde Projekt auf dem Grundstück am Tobelweg in Rickenbach sind ebenfalls von grosser Bedeutung.



**Visualisierung  
«Sunnezirkel West»,  
auf dem Balkon einer  
Dachgeschoss-Wohnung**

Diese Projekte sind primär baulicher Natur, erfordern aber viel Knowhow auf allen Gebieten. Dementsprechend wichtig ist es, die nötigen Fachkräfte dafür bereitstellen zu können, damit die nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft sichergestellt ist.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Zukunftsaussichten gut sind. Die Zusammenarbeit mit den politischen Vertretern der eigenen Gemeinde aber auch von benachbarten Gemeinden verläuft vorbildlich. Im Zusammenhang mit den beiden bereits angesprochenen Grundstücken in der Gemeinde Rickenbach und dem Grundstück «Im Winkel» in Dinhard konnte ein Baurechtsvertrag ausgearbeitet werden, den wir für beide Seiten als weitsichtig und fair einschätzen. Das ist ein zentraler Aspekt für die Entwicklung der Genossenschaft Sunnezirkel, aber auch für andere gemeinnützige Wohnbauträger.

### **Ein aufrichtiges Dankeschön**

An dieser Stelle danke ich allen, die sich in irgendeiner Weise für unsere Genossenschaft eingesetzt haben: Die Bewohnerin, die den Mietzins rechtzeitig eingezahlt hat, der Genossenschafter, der uns ein Darlehen gewährt hat, die Handwerkerin, welche die Arbeit pflichtbewusst ausgeführt hat, und viele mehr. Ein herzlicher Dank geht an unseren Hauswart Richard Rufer, der eine zentrale Rolle im Unterhalt und in der Pflege des Zentrums innehat.

Ein besonderer Dank gilt meinen Kolleginnen und meinem Kollegen im Vorstand, die meinen Einstieg als Präsidenten tatkräftig unterstützt haben und ihrer Arbeit gewissenhaft und mit viel Motivation und Innovation nachgegangen sind.

Bleiben Sie gesund!

Rickenbach, im Februar 2022

Giuseppe Venturini

Präsident

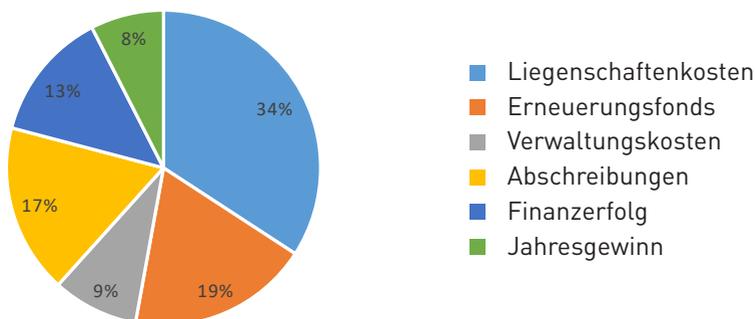
## Bilanz per 31.12.2021

<b>Aktiven</b>	<b>2021 / CHF</b>	<b>2020 / CHF</b>
Flüssige Mittel	341 670	922 507
Forderungen	-	-
Aktive Rechnungsabgrenzung	2 625	3 416
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>344 295</b>	<b>925 923</b>
Finanzanlagen	12 200	12 200
Landwert Stationsstrasse 16/18	1 100 000	1 100 000
Gebäude Stationsstrasse 16/18	5 404 000	4 854 000
Wertbericht. Stationsstr. 16/18	-1 182 040	-1 128 000
Gebäude im Baurecht Stationsstrasse 16a	5 350 000	5 350 000
Wertbericht. für Heimfall Stationsstrasse 16a	-239 800	-179 700
Baukonti	56 420	55 844
<b>Anlagevermögen</b>	<b>10 500 780</b>	<b>10 064 344</b>
<b>Aktiven</b>	<b>10 845 075</b>	<b>10 990 267</b>
<b>Passiven</b>		
Passive Rechnungsabgrenzung	69 563	168 080
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>69 563</b>	<b>168 080</b>
Darlehen Mitglieder	930 000	895 000
Pflichtdarlehen Mitglieder Erw.Ost	650 000	620 000
Hypothekendarlehen	6 811 150	6 884 690
Erneuerungsfonds Stationsstr. 16/18	907 550	1 063 000
Erneuerungsfonds Stationsstr. 16a	196 180	146 890
<b>Fremdkapital langfristig</b>	<b>9 494 880</b>	<b>9 609 580</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>9 564 443</b>	<b>9 777 660</b>
Genossenschaftskapital	349 500	336 250
Solidaritätsfonds	23 856	18 540
Gesetzliche Gewinnreserve	70 000	70 000
Freiwillige Gewinnreserven	787 000	627 000
Gewinn-/ Verlustvortrag	816	5 603
Jahresgewinn /-verlust	49 460	155 214
<b>Eigenkapital</b>	<b>1 280 632</b>	<b>1 212 607</b>
<b>Passiven</b>	<b>10 845 075</b>	<b>10 990 267</b>

## Erfolgsrechnung 01.01. – 31.12.2021

	2021 / CHF	2020 / CHF
Liegenschaftenertrag	643 923	656 827
Leerstände / MZ-Ausfälle / Eigenmiete	-19 265	-4 883
Diverse Einnahmen	8 250	12 050
<b>Betrieblicher Ertrag</b>	<b>632 908</b>	<b>663 994</b>
Unterhalt und Reparaturen	-54 617	-158 718
Umgebung	-84 662	-6 639
Hauswartkosten	-33 317	-36 661
Lift	-6 943	-7 586
Erneuerungsfonds Stationsstr. 16/18	-73 550	-
Erneuerungsfonds Stationsstr. 16a	-49 290	-49 290
Versicherungen	-5 888	-8 171
Öffentliche Abgaben	-11 835	-142
Nebenkosten	-27 050	-21 968
<b>Liegenschaftskosten</b>	<b>-347 152</b>	<b>-289 174</b>
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>285 756</b>	<b>374 820</b>
Verwaltungsaufwand	-8 075	-6 789
Beratung	-	-1 379
Honorare / Sitzungsgelder	-13 355	-11 806
Generalversammlung	-5 181	-2 128
Revisionsstelle	-2 626	-2 309
Inserate / Werbung	-2 366	-400
Übriger betrieblicher Aufwand	-26 417	-19 959
<b>Verwaltung</b>	<b>-58 020</b>	<b>-44 770</b>
Wertberichtigung Finanzanlagen	-	-200
Abschr. Stationsstrasse 16/18	-54 040	-48 000
Abschr. Stationsstrasse 16a	-60 100	-60 100
<b>Abschreibungen</b>	<b>-114 140</b>	<b>-108 300</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen</b>	<b>113 596</b>	<b>221 751</b>
Finanzaufwand	-87 886	-92 999
Finanzertrag	-	190
Periodenfremder Ertrag	23 750	26 272
<b>Jahresgewinn</b>	<b>49 460</b>	<b>155 214</b>

## Verwendung Liegenschaftenertrag 2021



## 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

	2021 / CHF	2020 / CHF
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Mietzinsguthaben	–	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 259	2 473
Guthaben aus Heiz- & Nebenkostenabrechnung	1 366	943
<b>Total Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>2 625</b>	<b>3 416</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
10 Aktien Zürcher Landbank	7 200	7 200
Anteilscheine EGW	5 000	5 000
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>12 200</b>	<b>12 200</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Vorausbezahlte Mietzinsen / Kreditoren	43 313	142 130
Anzahlungen Nebenkosten Mieter	26 250	25 950
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>69 563</b>	<b>168 080</b>

	2021 / CHF	2020 / CHF
<b>Darlehen Mitglieder</b>		
Darlehen Mitglieder	930 000	895 000
Pflichtdarlehen Mitglieder Erweiterung Ost	650 000	620 000
<b>Total Darlehen Mitglieder</b>	<b>1 580 000</b>	<b>1 515 000</b>
<b>Amortisationskonto</b> Stationsstrasse 16/18		
Stand am 1. Januar	1 128 000	1 080 000
Einlage 31. Dezember (1% auf Gebäudewert)	54 040	48 000
<b>Total Amortisationskonto</b>	<b>1 182 040</b>	<b>1 128 000</b>
<b>Erneuerungsfonds</b> Stationsstrasse 16/18		
Stand am 1. Januar	1 063 000	1 062 000
Entnahme für Umbau Restaurant/Büro Fachstelle Erw.schutz	-230 000	-
Einlage 31. Dezember (1% auf Gebäudevers.-Summe)	74 550	1 000
<b>Total Erneuerungsfonds</b>	<b>907 550</b>	<b>1 063 000</b>
<b>Amortisationskonto</b> Stationsstrasse 16a		
Stand am 1. Januar	179 700	119 600
Einlage 31. Dezember (1/89 gemäss Baurechtsvertrag)	60 100	60 100
<b>Total Amortisationskonto</b>	<b>239 800</b>	<b>179 700</b>
<b>Erneuerungsfonds</b> Stationsstrasse 16a		
Stand am 1. Januar	146 890	97 600
Einlage 31. Dezember (1% auf Gebäudevers.-Summe)	49 290	49 290
<b>Total Erneuerungsfonds</b>	<b>196 180</b>	<b>146 890</b>
<b>Entschädigung an Organe</b>		
Vorstand inkl. Spesen	27 000	25 000
Revisionsstelle	2 626	2 309
<b>Total Entschädigung Organe</b>	<b>29 626</b>	<b>27 309</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Bankkreditzinsen und Bankspesen	307	626
Zinsaufwand Hypotheken	48 788	53 391
Zinsaufwand Darlehen	8 950	8 840
Baurechtszins	29 841	30 143
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>87 886</b>	<b>92 999</b>
<b>Brandversicherungswert</b>		
Stationsstrasse 16/18	7 355 000	7 048 000
Stationsstrasse 16a	4 929 000	4 929 000

	2021 / CHF	2020 / CHF
<b>Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen</b>		
Liegenschaft Stationsstrasse 16 / 18	6 504 000	5 954 000
Liegenschaft Stationsstrasse 16a	5 350 000	5 350 000
Sicherstellung d. Schuldbriefe <small>Stationsstr. 16/18</small>	4 700 000	4 700 000
Sicherstellung d. Schuldbriefe <small>Stationsstr. 16a</small>	4 500 000	4 500 000
<b>Anzahl Vollzeitstellen</b>	keine	keine
<b>Anzahl Objekte Stationsstrasse 16 / 18 und 16a</b>		
Wohnungen	33	32
Gewerbe	6	8
Tiefgaragen-Parkplätze	15	15
Aussen-Parkplätze	21	21
Diverse (Archiv/Lager/Hobbyräume)	14	14
<b>Total</b>	<b>89</b>	<b>90</b>
<b>Ausserordentliche, einmalige, periodenfremde Positionen</b>	23 750	26 272
Ausbuchung Genossenschaftskapital (verjährt)		

## Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2021 / CHF	2020 / CHF
Bilanzgewinnvortrag	817	5 603
Jahresgewinn	49 460	155 214
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der GV</b>	<b>50 277</b>	<b>160 817</b>
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	-	-
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven	-50 000	-160 000
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>277</b>	<b>817</b>

# Kommentar zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2021

## BILANZ

### Umlaufvermögen

Der Bestand an flüssigen Mitteln hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 580 000 abgenommen. Dank unserem umsichtigen Umgang mit den Ressourcen in den vergangenen Jahren konnten wir die beiden Umbauten (Restaurant/Büro Fachstelle Erwachsenenschutz Winterthur Land) aus eigenen Mitteln finanzieren und zugleich Hypotheken und Darlehen aus dem Fonds de Roulement und der Stiftung Solifonds amortisieren.

### Anlagevermögen

Unser Anlagevermögen hat sich um CHF 436 000 vermehrt. Die beiden Baukonti Restaurant und Büro FES konnten wir per 31.12.2021 auflösen. Beim Restaurant haben wir eine Wertsteigerung von CHF 420 000 generiert, beim Büroumbau wurden CHF 130 000 aktiviert. Auf unseren Liegenschaften wurden gemäss Steuerrecht und Bauvertragsvertrag Abschreibungen von insgesamt CHF 114 000 getätigt.

### Fremdkapital

Das Fremdkapital hat sich um CHF 213 000 verringert. Bei den Darlehen unserer Mitglieder haben wir einen Zuwachs von CHF 65 000. Insgesamt wurden auf der Liegenschaft Stationsstrasse 16a Hypotheken von CHF 50 000 und Darlehen aus dem Fonds de Roulement und der Stiftung Solifonds von CHF 23 540 amortisiert. Dank unserem guten Ergebnis, konnten wir den Erneuerungsfonds der Stationsstrasse 16/18 mit CHF 74 550 äufnen und denjenigen der Stationsstrasse 16a mit CHF 49 290. Für den Umbau des Restaurants haben wir dem Erneuerungsfonds CHF 230 000 entnommen (werterhaltender Anteil).

### Eigenkapital

Das Eigenkapital hatte im 2021 einen Zuwachs von CHF 68 000. Der Mitgliederbestand der Genossenschafterinnen und Genossenschafter hat sich erfreulicherweise erhöht und somit auch unser Genossenschaftskapital (CHF 13 250). Viele Unternehmer, die während den Umbauten für uns tätig waren, zeigten sich mit unserer Genossenschaft solidarisch und haben einen Beitrag in den Solidaritätsfonds geleistet. So konnten wir den Fonds, aus dem wir im Jahr zuvor unseren Geschäftsmietenden einen Teil des Mietzinses coronabedingt erstattet haben, wieder äufnen.

Das Eigenkapital hat sich, durch die Zuweisung an die Reserven aus der Gewinnverwendung 2020, um CHF 160 000 erhöht. Aus der Jahresrechnung resultiert somit ein erfreulicher Jahresgewinn von CHF 49 459.78.

## ERFOLGSRECHNUNG

### **Ertrag**

Der Liegenschaftenertrag hat im 2021 um CHF 31 000 abgenommen. Da wir die Mieten per 07.2020 aufgrund des Referenzzinssatzes gesenkt haben, hat sich das im 2021 erstmals während 12 Monaten ausgewirkt. Mietzinsausfälle hatten wir im Zusammenhang mit dem Umbau des Restaurants und dem Büro FES.

Vor gut 10 Jahren hat der Vorstand der Genossenschaft Sunnezirkel das Genossenschaftskapital respektive die Zertifikate und deren Eigentümer überprüft. Nach dieser Bereinigung konnten einige Genossenschafter nicht mehr ausfindig gemacht werden und dieses Kapital wurde zurückgestellt. Nach über 10 Jahren erlauben wir uns nun, den Betrag von CHF 23 750 auszubuchen.

### **Aufwand**

Die Liegenschaftskosten sind im Berichtsjahr CHF 58 000 höher ausgefallen als im Vorjahr. Der Liegenschaftunterhalt ist zwar tiefer, jedoch haben wir die Umgebungsarbeiten im Zusammenhang mit der Strassensanierung und dem Umbau des Restaurants mit CHF 80 000 der Liegenschaft belastet. Im 2021 konnten wir nach der Konsolidierung der beiden Baukonti auch wieder den Erneuerungsfonds der Stationsstrasse 16/18 öffnen

Die Hypothekarzinsen haben um CHF 5 000 abgenommen. Einerseits weil wir von tiefen Zinsen profitieren können, andererseits weil wir laufend unsere Hypotheken amortisieren.

### **Gewinn**

Somit resultiert aus der Jahresrechnung 2021 ein sehr erfreulicher Jahresgewinn von CHF 49 459.78.



**CONTROLLA**  
Treuhand | Revision | Steuerberatung



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

Frauenfeld, 4. März 2022

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Genossenschaft Sunnezirkel Rickenbach** für das am 31. Dezember 2021 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 Bilanzgewinnes (Seiten 11 bis 15) nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Controlla AG

Peter Meuli  
Mandatsleiter  
Zugelassener Revisionsexperte

Nicole Dünki  
Zugelassene Revisionsexpertin

Persönlich für Genossenschafter/in

# Gutschein

im Wert von CHF 20.–

Genossenschaft Sunnezirkel  
Rickenbach Sulz

Einlösbar bis **30.11.2022 NUR**  
im **Restaurant Sunnezirkel**

Name: \_\_\_\_\_

Persönlich für Genossenschafter/in

# Gutschein

im Wert von CHF 20.–

Genossenschaft Sunnezirkel  
Rickenbach Sulz

Einlösbar bis **30.11.2022 NUR**  
bei **Art of Beauty and Relax**

Name: \_\_\_\_\_

Persönlich für Genossenschafter/in

# Gutschein

im Wert von CHF 20.–

Genossenschaft Sunnezirkel  
Rickenbach Sulz

Einlösbar bis **30.11.2022 NUR**  
bei **HypnoBox CH**

Name: \_\_\_\_\_

