

# Geschäftsbericht

2023

## Einladung zur Generalversammlung

Donnerstag, 30. Mai 2024, 18:15 Uhr

## Vorstand



v.l.n.r. **Andreas Bertet**, Bau und Planung; **Sina Brandenberger**, Vermietung; **Carmen Aeberli**, Aktuar; **Sibylle Läubli**, Finanzen; **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 41. ordentlichen Generalversammlung

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler/Innen
3. Jahresbericht 2023 des Präsidenten
4. Jahresrechnung 2023
  - 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 Genossenschafter/Innen
8. Mitteilungen

Freundliche Grüsse

Genossenschaft Sunnezirkel

G. Venturini	C. Aeberli
Präsident	Aktuarin

# Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2023

## Zusammenfassung

**Ereignisreiche und erfolgreiche Generalversammlung – Ein krisengeschütteltes Jahr – Leben mit der Teuerung – Jahresrechnung, Mietverhältnisse und Ausgliederung von Dienstleistungen – «Sunnezirkel West» ist im Bau – Zukunftsaussichten – Ein aufrichtiges Dankeschön**

Sehr geehrte Genossenschafterinnen, sehr geehrte Genossenschafter

## Ereignisreiche und erfolgreiche Generalversammlung

86 Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben am 11. Mai 2023 an der Generalversammlung der Genossenschaft Sunnezirkel teilgenommen. Das sind so viele wie noch nie und entspricht 47% aller Mitglieder! Dass unserer Einladung so viele gefolgt sind, ist äusserst erfreulich. Es gibt bestimmt mehrere Faktoren, die dazu beigetragen haben: Der bevorstehende Neubau Sunnezirkel West, die Verabschiedung eines langjährigen Vorstandsmitglieds, die Wahl von zwei neuen und die Wiederwahl von drei bestehenden Vorstandsmitgliedern. Und vermutlich war die Wahl des Standorts auf der Sunnezirkel-Piazza ein weiterer Grund.

Die GV wird uns allen in guter Erinnerung bleiben. Mit Sina Brandenberger und Andreas Bertet wurden zwei neue Vorstandsmitglieder gewählt. Sibylle Läubli, Carmen Aeberli und Giuseppe Venturini wurden für zwei weitere Jahre in ihren Ämtern bestätigt. Werner Furrer, der 15 Jahre im Vorstand tätig war, wurde mit einer würdigen Laudatio und einem grossen Applaus verabschiedet. Nach dem offiziellen Teil sorgte das Team des Restaurants Sunnezirkel von Monika Hudecek für die kulinarische Verköstigung und die Swiss Örgelers für einen urchigen, musikalischen Rahmen.



## **Ein krisengeschütteltes Jahr**

Das Jahr 2023 war leider mit einigen negativen Überraschungen bespickt. Im März wurde bekannt, dass die UBS für drei Milliarden Franken die in Schieflage geratene Credit Suisse übernehmen und die Schweizerische Nationalbank eine Liquiditätshilfe von 100 Milliarden Franken gewähren würde. Mit der 1856 gegründeten Credit Suisse verschwindet ein gutes Stück Schweizer Geschichte. Als Folge der Übernahme wird eine grosse Zahl von Bankstellen wegfallen. Das Vertrauen ins Bankensystem dürfte leider einmal mehr darunter leiden.

Der Krieg in der Ukraine dauert immer noch an und verursacht viel Leid und Zerstörung. Als würde das nicht ausreichen, hat sich auch die bereits zuvor fragile Lage im Nahen Osten merklich verschlechtert und es ist ein neuer Krieg ausgebrochen.

Das verheerende Erdbeben im Grenzgebiet zwischen der Türkei und Syrien hat zehntausende Menschenleben gekostet und eine grosse Zerstörung verursacht. Rund 20 Millionen Menschen – darunter auch viele, die in der Schweiz leben – sind von den Auswirkungen des Bebens betroffen.

Die Schweiz hatte im Jahr 2023 vor allem mit den Wetterextremen zu kämpfen. Das Jahr 2023 geht trotz einer längeren Kältephase im Spätherbst als das zweitwärmste seit Messbeginn in die Schweizer Geschichtsbücher ein. Nur das Jahr 2022 war noch wärmer. Dazu war es auch deutlich zu nass und oft stürmisch. Die Energiethematik hat sich für den Moment zwar etwas entschärft. Die Klimaerwärmung und die damit verbundene CO<sub>2</sub>-Problematik werden uns aber noch viele Jahre begleiten.

## **Leben mit der Teuerung**

Die durchschnittliche Teuerung – der Landesindex der Konsumentenpreise – betrug im Jahr 2023 +2,1% und war somit etwas tiefer als die ausserordentlich hohe Teuerung im Vorjahr. Auch der Baupreisindex im Hochbau ist schweizweit von Oktober 2022 bis Oktober 2023 mit 1,6% weiter gestiegen, aber nicht mehr so stark wie in den beiden Vorjahren.

Der hypothekarische Referenzzinssatz ist seit der Einführung im Jahr 2008 kontinuierlich gesunken. Im Juni 2023 ist er erstmals gestiegen, von 1.25% auf 1.5%. Im Dezember 2023 stieg der Referenzzinssatz erneut und beträgt per Jahresende 1.75%. Die steigenden Lebenshaltungskosten sind für viele Menschen ein ernst zu nehmendes Problem. Der Vorstand hat deshalb entschieden, die Mieten mit der ersten Referenzzinssatzanpassung zu erhöhen und mit der zweiten Erhöhung noch zuzuwarten. Im Gegenzug sind aber auch die Zinsen auf das Anlagevermögen gestiegen. Die Darlehen, welche die Genossenschafterinnen und Genossenschaftern dem Sunnezirkel gewähren, wurden im Rechnungsjahr mit 1,0% verzinst. Dieser Zins wurde per Januar 2024 auf 1,5% erhöht.

Die Arbeitslosigkeit war bereits vor einem Jahr tief und ist im Jahr 2023 weiter gesunken. Sie beträgt im Jahresdurchschnitt schweizweit 2,0%, was dem tiefsten Stand seit 2001 entspricht. Es ist zudem erfreulich, dass die Quote über alle Altersklassen gesehen ähnlich tief ist. Im Kanton Zürich ist die Arbeitslosigkeit sogar auf 1,7% gesunken. Die Arbeitskräftenachfrage hat gemäss SECO leicht nachgelassen und der Arbeitsmarkt ist auf dem Weg zur Normalisierung.

Der Wohnungsmarkt bleibt weiterhin ausgetrocknet. Mitte Jahr sank die Leerwohnungsziffer schweizweit auf 1,15%. In unserer grossen Nachbargemeinde Winterthur hat sich die Leerwohnungsziffer sogar halbiert und betrug lediglich 0,19%. Das knappe Angebot und die hohe Nachfrage haben die Marktmieten weiter erhöht.

Die Genossenschaft Sunnezirkel ist – wie die meisten Genossenschaften – gemäss ihren Statuten gemeinnützig und wendet eine kostendeckende Miete an, welche sich an die Kostenmiete anlehnt. Dadurch entsprechen die Mieten ihrer Neubauten ungefähr dem Durchschnitt, werden aber im Laufe der Jahre günstiger als die Marktmieten. Entsprechend gross ist die Nachfrage an Seniorenwohnungen und Gewerbeinheiten des Sunnezirkels.

Eine Studie des sozialmedizinischen Instituts vom Bundesamt für Statistik BFS hat 2023 hinsichtlich der Entwicklung des Wohnens im Alter Interessantes ans Licht gebracht. Die Zahl der 65- bis 79-Jährigen hat von 2010 bis 2021 schweizweit um 24% und jene der über 80-Jährigen sogar um 27% zugenommen, währenddem die Zahl der jüngeren Menschen lediglich um 8% gestiegen ist. Etwas überraschend ist die stark gesunkene Alters- und Pflegeheimquote. Selbst bei den über 90-Jährigen ist der Anteil von 40% auf 33% beachtlich gesunken. Es werden alternative Wohnformen, wie z.B. betreutes Wohnen im Alter oder klassische Seniorenwohnungen «à la Sunnezirkel» bevorzugt.

Die Genossenschaft Sunnezirkel bezweckt gemäss Statuten den Bau oder Kauf sowie den Betrieb von preisgünstigen Wohnungen für Seniorinnen und Senioren. Sie kann zudem Räume für soziale, pflegerische oder geschäftliche Dienstleistungen anbieten. Dies haben wir in den vergangenen Jahren umgesetzt und sind auch aktuell wieder am Umsetzen. Die Tatsache, dass sich dies ziemlich gut mit der in der Studie aufgezeigten Entwicklung deckt, ist äusserst erfreulich und stimmt uns positiv für die Zukunft.

### **Jahresrechnung, Mietverhältnisse und Ausgliederung von Dienstleistungen**

2023 sind die Hypothekarzinsen und somit auch unser Finanzaufwand erheblich gestiegen. Die Mehreinnahmen bei den Mietzinsen auf der Ertragsseite kamen verzögert und in einem kleineren Umfang, was aber in diesem Umfeld absolut nachvollziehbar ist.

Die Jahresrechnung weist einen – im Vergleich zum Vorjahr – geringeren, aber doch erfreulichen Gewinn aus, der es uns ermöglicht, die grösstmöglichen Rückstellungen zu bilden für die in Zukunft anstehenden Bautätigkeiten auf den Bestandesliegenschaften. Auf den Seiten 10 bis 16 sind die dazu nötigen Details aufgeführt. Aufgrund der Auslagerung der Buchhaltung an Netz Genossenschaften von Wohnbaugenossenschaften Zürich sind einzelne Positionen in der Jahresrechnung nicht mit dem Vorjahr vergleichbar. Zum Teil wurde anders gebucht, dargestellt oder abgegrenzt.

Wichtige Faktoren für das erfreuliche Ergebnis sind stabile Mietverhältnisse und eine gute Nachfrage. Im Laufe des Jahres kam es im Restaurant Sunnezirkel und in vier Wohnungen – wovon je zwei an der Stationsstrasse 16 und 16a - zu einem Wechsel der Mieterschaft. Das ehemalige Pflegebad an der Stationsstrasse 16 wurde zudem im Laufe des Jahres umgebaut und ebenfalls vermietet. Für die freigewordenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten konnten jeweils genügend passende Interessentinnen und Interessenten gefunden werden. Wir freuen uns, dass die Beliebtheit unserer Mieteinheiten immer noch hoch ist. Es sind weder Zahlungsrückstände noch hängige Rechtsfälle zu verzeichnen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden erstmals Dienstleistungen in der Vermietung und in der Buchhaltung an Netz Genossenschaften von Wohnbaugenossenschaften Zürich ausgegliedert. Der Initialaufwand war beachtlich. Wie bei allen Systemwechseln gibt es auch hier, trotz sorgfältiger Vorbereitung, die eine oder andere Stellschraube, die noch zu richten ist.

### **«Sunnezirkel West» ist im Bau**

Das Jahr 2023 war wichtig für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses. Im Frühjahr haben wir die Baubewilligung erhalten. Da keine Rekurse eingegangen sind, konnten bald danach die ersten Ausführungsaufträge gesprochen werden.

Die Finanzierung des Projekts konnte mit der Zürcher Landbank AG abgeschlossen werden. Ein kleiner Teil des erforderlichen Fremdkapitals wurde uns zudem als zinsgünstiges Darlehen von der Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz zur Verfügung gestellt. Im Übrigen sind mehrere Genossenschafterinnen und Genossenschafter dem Aufruf des Vorstands gefolgt und haben zusätzliche Darlehen in unsere Darlehenskasse eingezahlt.

Am 13. September 2023 durfte der Vorstand zusammen mit dem Gemeindepräsidenten Robert Hinnen und weiteren Projektbeteiligten den feierlichen Spatenstich des Neubaus ausführen. Die eigentlichen Bauarbeiten starteten eine Woche zuvor mit dem Aushub und waren zum Jahresende weitgehend im Zeitplan.

Die Verhandlungen mit dem Hauptmieter Dr. Christoph Graf und den zwei Bewerberinnen für die Kleingewerbeflächen sind auf gutem Wege. Die Interessentinnen und Interessenten für die acht Seniorenwohnungen wurden im Dezember zur Informationsveranstaltung eingeladen. Die Vermietung wird im Laufe des ersten Halbjahres 2024 erfolgen, der Bezug ist auf Ende Jahr vorgesehen, die Abhängigkeit vom Wetter bleibt selbstverständlich bestehen.



**Der Spatenstich durch den Gemeindepräsidenten Robert Hinnen, den künftigen Mieter Dr. Christoph Graf, die Planenden, den Aushubunternehmer sowie die Vorstandsmitglieder**

## **Zukunftsansichten**

Das abgelaufene Jahr war auch für die Organisation der Genossenschaft wegweisend. Menschen zu finden, die ehrenamtlich für einen Genossenschaftsvorstand tätig sein möchten, ist nicht einfach. Die aktuell gute Wirtschaftslage reduziert zudem die Auswahl. Die Vorstandsmitglieder müssen einerseits über die nötigen Fachkenntnisse verfügen, andererseits eine gute Balance zwischen Beruf, Familie und ehrenamtlichen Tätigkeiten finden. Zudem ist es für einen Vorstand vorteilhaft, wenn eine gute Altersdurchmischung besteht.

Mit den Wahlen an der Generalversammlung konnten alle vakanten Stellen mit ausgewiesenen Fachpersonen besetzt werden und der Vorstand ist wieder ein Fünfer-Team. Das Durchschnittsalter der Vorstandsmitglieder hat sich erfreulicherweise innerhalb von vier Jahren von 62 auf 50 Jahren reduziert und es herrscht eine gute Altersdurchmischung. Dies deutet wir als positives Zeichen für die langfristige Entwicklung der Genossenschaft.

Mit der Fertigstellung und der Erstvermietung vom «Sunnezirkel West» an der Stationsstrasse 23 stehen zwei grosse Aufgaben vor uns. Und wenn diese Einheiten erst einmal bezogen sein werden, fängt die eigentliche Arbeit in der Bewirtschaftung und im Unterhalt erst richtig an.

Dieser Arbeit gehen wir in den bestehenden Liegenschaften an der Stationsstrasse 16, 16a und 18 seit vielen Jahren nach. Dank den Mieterinnen und Mietern dieser Einheiten ist ein solcher Neubau überhaupt erst möglich. Wir halten in diesem Sinne die Augen und Ohren offen, sollten weitere Projekte für Seniorenwohnungen in unserer Region infrage kommen.

### **Ein aufrichtiges Dankeschön**

Ich danke allen, die sich im Jahr 2023 für unsere Genossenschaft eingesetzt haben: Dem Mitglied, der an der GV teilgenommen hat, der Bewohnerin, die die Miete rechtzeitig eingezahlt hat, dem Kunden, der unsere Gewerbetreibenden berücksichtigt hat, der Planerin, die für unseren Neubau einen Sondereinsatz geleistet hat und ganz einfach all jenen, die sich für die Sache des Sunnezirkels stark gemacht haben.

Ein herzlicher Dank geht an unseren Hauswart Richard Rufer, der auch dieses Jahr wieder eine wichtige Rolle im Unterhalt und in der Pflege des Zentrums innehatte. Ein besonderer Dank gilt meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand: Werner Furrer, der für eine einwandfreie Stabsübergabe im Ressort Bau und Planung gesorgt hat, Sina Brandenberger und Andreas Bertet, die mit viel Enthusiasmus ihre neuen Aufgaben in Angriff genommen haben sowie Sibylle Läubli und Carmen Aeblerli, die ihre Ressorts mit viel Engagement und Erfahrung geleitet haben.

Rickenbach, im Februar 2024  
Giuseppe Venturini  
Präsident

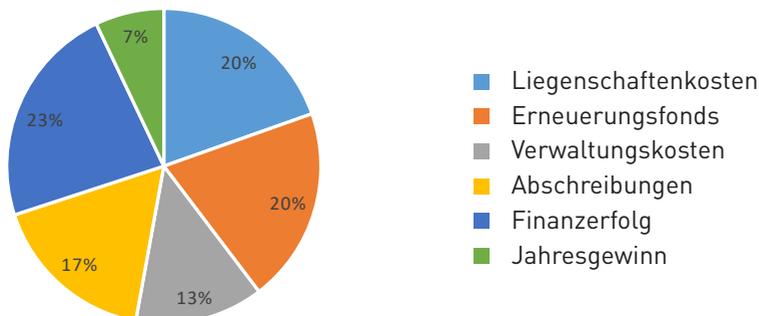
## Bilanz per 31.12.2023

<b>Aktiven</b>	<b>2023 / CHF</b>	<b>2022 / CHF</b>
Flüssige Mittel	139 415	563 932
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2 403	–
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	17 720	–
Aktive Rechnungsabgrenzung	11 798	941
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>171 335</b>	<b>564 873</b>
Finanzanlagen	12 200	12 200
Landwert Stationsstrasse 16/18	1 100 000	1 100 000
Gebäude Stationsstrasse 16/18	5 408 000	5 404 000
Wertbericht. Stationsstr. 16/18	-1 290 120	-1 236 080
Gebäude im Baurecht Stationsstrasse 16a	5 350 000	5 350 000
Wertbericht. für Heimfall Stationsstrasse 16a	-360 000	-299 900
Baukonti	1 376 709	356 350
<b>Anlagevermögen</b>	<b>11 596 789</b>	<b>10 686 570</b>
<b>Aktiven</b>	<b>11 768 124</b>	<b>11 251 443</b>
<b>Passiven</b>		
Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	39 683	–
Verbindlichkeiten ggü Sozialversicherungen	4 202	–
Erhaltene Vorauszahlungen von Mietern	53 641	51 838
Passive Rechnungsabgrenzung	22 092	13 104
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>119 619</b>	<b>64 942</b>
Darlehen Mitglieder	1 240 000	1 160 000
Pflichtdarlehen Mitglieder Erw.Ost	650 000	620 000
Pflichtdarlehen Mitglieder Erw.West	225 000	–
Hypothekendarlehen	6 664 070	6 737 610
Erneuerungsfonds Stationsstr. 16/18	1 075 020	989 630
Erneuerungsfonds Stationsstr. 16a	307 744	250 520
<b>Fremdkapital langfristig</b>	<b>10 161 834</b>	<b>9 757 760</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>10 281 453</b>	<b>9 822 702</b>
Genossenschaftskapital	385 250	376 500
Solidaritätsfonds	27 323	25 323
Gesetzliche Gewinnreserve	189 000	70 000
Freiwillige Gewinnreserven	837 000	837 000
Gewinn-/ Verlustvortrag	919	276
Jahresgewinn /-verlust	47 179	119 642
<b>Eigenkapital</b>	<b>1 486 671</b>	<b>1 428 741</b>
<b>Passiven</b>	<b>11 768 124</b>	<b>11 251 443</b>

## Erfolgsrechnung 01.01. – 31.12.2023

	2023 / CHF	2022 / CHF
Liegenschaftenertrag	657 210	644 838
Leerstände / MZ-Ausfälle / Eigenmiete	-1 509	-2 050
Diverse Einnahmen	11 743	9 368
<b>Betrieblicher Ertrag</b>	<b>667 444</b>	<b>652 156</b>
Unterhalt und Reparaturen	-72 241	-46 271
Umgebung	-1 584	-1 596
Hauswartkosten	-40 459	-39 222
Lift	-7 093	-6 985
Erneuerungsfonds Stationsstr. 16/18	-85 390	-81 080
Erneuerungsfonds Stationsstr. 16a	-57 224	-54 340
Versicherungen	-9 178	-8 859
Öffentliche Abgaben	-171	-91
Nebenkosten	-	-22 812
<b>Liegenschaftskosten</b>	<b>-273 340</b>	<b>-261 256</b>
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>394 105</b>	<b>390 900</b>
Verwaltungsaufwand	-4 149	-10 030
Verwaltungskosten Dritte	-30 381	-
Honorare / Sitzungsgelder	-26 288	-14 889
Generalversammlung	-9 470	-11 172
Revisionsstelle	-2 369	-2 326
Übriger betrieblicher Aufwand	-15 570	-26 486
<b>Verwaltung</b>	<b>-88 227</b>	<b>-64 903</b>
Abschr. Stationsstrasse 16/18	-54 040	-54 040
Abschr. Stationsstrasse 16a	-60 100	-60 100
<b>Abschreibungen</b>	<b>-114 140</b>	<b>-114 140</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen</b>	<b>191 738</b>	<b>211 857</b>
Finanzaufwand	-154 549	-92 405
Finanzertrag	1 756	190
<b>Finanzerfolg</b>	<b>-152 792</b>	<b>-92 215</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>38 945</b>	<b>119 642</b>
Ausserordentlicher Ertrag	8 234	-
<b>Jahresgewinn</b>	<b>47 179</b>	<b>119 642</b>

## Verwendung Liegenschaftenertrag 2023



## 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

	2023 / CHF	2022 / CHF
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Vorausbezahlte Versicherungen	5 461	–
Vorausbezahlte Rechnungen	6 337	941
<b>Total Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>11 798</b>	<b>941</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>		
Auszahlungen Darlehensverzinsung	11 592	–
Noch nicht erhaltene Rechnungen	10 500	13 104
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>22 092</b>	<b>13 104</b>

	2023 / CHF	2022 / CHF
<b>Amortisationskonto</b> Stationsstrasse 16/18		
Stand am 1. Januar	1 236 080	1 182 040
Einlage 31. Dezember (1% auf Gebäudewert)	54 040	54 040
<b>Total Amortisationskonto</b>	<b>1 290 120</b>	<b>1 236 080</b>
<b>Erneuerungsfonds</b> Stationsstrasse 16/18		
Stand am 1. Januar	989 630	907 550
Einlage 31. Dezember (1% auf Gebäudevers.-Summe)	85 390	82 080
<b>Total Erneuerungsfonds</b>	<b>1 075 020</b>	<b>989 630</b>
<b>Amortisationskonto</b> Stationsstrasse 16a		
Stand am 1. Januar	299 900	239 800
Einlage 31. Dezember (1/89 gemäss Baurechtsvertrag)	60 100	60 100
<b>Total Amortisationskonto</b>	<b>360 000</b>	<b>299 900</b>
<b>Erneuerungsfonds</b> Stationsstrasse 16a		
Stand am 1. Januar	250 520	196 180
Einlage 31. Dezember (1% auf Gebäudevers.-Summe)	57 224	54 340
<b>Total Erneuerungsfonds</b>	<b>307 744</b>	<b>250 520</b>
<b>Entschädigung an Organe</b>		
Vorstand (inklusive Spesen)	39 687	30 033
Revisionsstelle	2 369	2 326
<b>Total Entschädigung Organe</b>	<b>42 056</b>	<b>32 359</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Bankkreditzinsen und Bankspesen	290	339
Zinsaufwand Hypotheken	111 605	53 164
Zinsaufwand Darlehen Mitglieder	11 696	8 971
Baurechtszins	30 957	29 932
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>154 549</b>	<b>92 405</b>
<b>Ausserordentliche Ergebnisse</b>		
Landentschädigung Stationsstrasse	8 234	–
<b>Total Ausserordentliche Ergebnisse</b>	<b>8 234</b>	<b>–</b>

	2023 / CHF	2022 / CHF
<b>Brandversicherungswert</b>		
Stationsstrasse 16/18	8 538 987	8 108 451
Stationsstrasse 16a	5 722 420	5 433 896
<b>Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen</b>		
Liegenschaft Stationsstrasse 16/18	6 508 000	6 504 000
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
<b>Anzahl Vollzeitstellen</b>	keine	keine
<b>Anzahl Objekte Stationsstrasse 16/18 und 16a</b>		
Wohnungen	33	33
Gewerbe	6	6
Tiefgaragen-Parkplätze	15	15
Aussen-Parkplätze	21	21
Diverse (Archiv/Lager/Hobbyräume)	15	14
<b>Total</b>	<b>90</b>	<b>89</b>
<b>Ausserordentliche, einmalige, periodenfremde Positionen</b>	–	–
Ausbuchung Genossenschaftskapital (verjährt)		

## Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2023 / CHF	2022 / CHF
Bilanzgewinnvortrag	919	277
Jahresgewinn	47 179	119 642
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der GV</b>	<b>48 098</b>	<b>119 919</b>
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	-3 625	-119 000
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven	-40 000	–
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>4 473</b>	<b>919</b>

# Kommentar zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2023

## BILANZ

### Umlaufvermögen

Der Bestand an flüssigen Mitteln hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 424 500 abgenommen. Wir haben im 2023 Hypothekendarlehen amortisiert und vor allem unseren Neubau Sunnezirkel West finanziert. Wir mussten im Berichtsjahr erfreulicherweise noch kein Fremdkapital von der Bank für unsere Bautätigkeiten beziehen.

### Anlagevermögen

Unser Anlagevermögen ist im Berichtsjahr um CHF 910 000 angestiegen. Im September konnten die Bauaktivitäten Sunnezirkel West gestartet werden, was auf unserem Baukonto «Sunnezirkel West» ersichtlich ist (Zunahme Baukonti CHF 1 020 000). Auf unseren Liegenschaften wurden wiederum ordentliche Abschreibungen von insgesamt CHF 114 100 getätigt.

### Fremdkapital

Das Fremdkapital hat um CHF 458 700 zugenommen. Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten führt z.B. die Auszahlung der Darlehenszinsen erst im Januar 2024 zu einer Veränderung gegenüber dem Jahr 2022, in welchem die Zinsen noch im Dezember ausbezahlt wurden.

Bei den Darlehen unserer Mitglieder haben wir einen Zuwachs von CHF 335 000. 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 unseres guten Ergebnisses konnten wir wiederum den Erneuerungsfonds der Stationsstrasse 16/18 mit CHF 85 400 und denjenigen der Stationsstrasse 16a mit CHF 57 200 maximal äufnen (trotz Anstieg der Kant. Gebäudeversicherungswerte).

### Eigenkapital

Das Eigenkapital hatte im 2023 einen Zuwachs von CHF 57 930. Einerseits hat sich der Mitgliederbestand der Genossenschafterinnen und Genossenschafter leicht erhöht und somit auch unser Genossenschaftskapital (CHF 8 750). Andererseits hat das Eigenkapital, durch die Zuweisung an die Reserven aus der Gewinnverwendung 2022, um CHF 119 000 zugenommen. Aus der Jahresrechnung resultiert somit ein Jahresgewinn von CHF 47 179.

## ERFOLGSRECHNUNG

### **Ertrag**

Um CHF 12372 hat der Liegenschaftenertrag im 2023 zugenommen, was v.a. auf die Mietzins-Erhöhung per 01.10.2023 (aufgrund des Anstieges des Referenzzinssatzes) zurückzuführen ist. Die ehemaligen Spitexräumlichkeiten konnten wir nach den nötigen Umbauarbeiten wieder unbefristet vermieten. Im 2023 haben wir die Entschädigung für das an den Kanton (für die Sanierung der Stationsstrasse im 2021) abgetretene Land vergütet bekommen, was als ausserordentlicher Ertrag verbucht worden ist.

### **Aufwand**

Die Liegenschaftskosten sind im Berichtsjahr CHF 12084 höher ausgefallen als im Vorjahr. Grund dafür ist die grössere Zuweisung in den Erneuerungsfonds (CHF 7194) aufgrund der angestiegenen Gebäudeversicherungswerte.

Auch der Verwaltungsaufwand hat im 2023 zugenommen (CHF 23300). Da der Vorstand im 2022 entschieden hatte, einen Teil der Administration an Netz Genossenschaften von Wohnbaugenossenschaften Zürich auszulagern, sind der Genossenschaft zusätzlich Kosten angefallen.

Was die Rechnung der Genossenschaft im 2023 am meisten belastete (Mehraufwand von CHF 62100) ist der angestiegene Finanzaufwand aufgrund der höheren Zinsen auf unseren Saron-Hypotheken.

### **Gewinn**

Trotz dem höheren Finanzaufwand und dem zusätzlichen Verwaltungsaufwand resultiert aus der Jahresrechnung 2023 ein erfreulicher Jahresgewinn von CHF 47179.



**CONTROLLA**  
Treuhand | Revision | Steuerberatung



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

Frauenfeld, 20. März 2024

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Genossenschaft Sunnezirkel Rickenbach** für das am 31. Dezember 2023 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

# Neubau Sunnezirkel West

## Schalung Decke über Erdgeschoss

Stand Februar 2024



Persönlich für Genossenschafter/in

# Gutschein

im Wert von CHF 20.–

Genossenschaft Sunnezirkel  
Rickenbach Sulz

Einlösbar bis **30.11.2024 NUR**  
im **Restaurant Sunnezirkel**

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

Persönlich für Genossenschafter/in

# Gutschein

im Wert von CHF 20.–

Genossenschaft Sunnezirkel  
Rickenbach Sulz

Einlösbar bis **30.11.2024 NUR**  
bei **Art of Beauty and Relax**

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

Persönlich für Genossenschafter/in

# Gutschein

im Wert von CHF 20.–

Genossenschaft Sunnezirkel  
Rickenbach Sulz

Einlösbar bis **30.11.2024 NUR**  
bei **HypnoBox CH**

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

