

Geschäftsbericht 2020



Bachenbülach



Eglisau



Kloten

Inhalt

Organe und Geschäftsstelle.....	4
Jahresbericht von Vorstand und Geschäftsstelle.....	6
Aus dem Genossenschaftsleben	7
Siedlungsbericht: Holberg/Widenstrasse.....	8
Siedlungsbericht: Bächliwis/Kaiserhof.....	9
Ersatzneubau Holberg, 2. Etappe	10
Mitgliedermutationen/Veränderungen in der Mieterschaft.....	12
Finanzbericht / Mieterfranken	13
Bilanz.....	14
Erfolgsrechnung	16
Anhang zur Jahresrechnung	17
Antrag zur Gewinnverwendung.....	19
Revisionsbericht.....	20

Impressum

Herausgeber:

Wohnbaugenossenschaft Holberg

Sonnhaldenstrasse 23

CH-8302 Kloten

Telefon +41 44 814 30 90

info@wbgholberg.ch

www.wbgholberg.ch

Konzept, Redaktion, Fotos und Produktion: diktum.ch, Zürich

Vorwort

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Nebst Covid-19, das uns bereits eine lange Zeit begleitet und sicher noch länger begleiten wird, versuchen wir, uns an bleibende Ereignisse im vergangenen Jahr in unserer Genossenschaft zu erinnern. Corona fordert uns alle, nicht nur, was den persönlichen Kontakt, das gemütliche Beisammensein und die Festivitäten betrifft, auch jahrelange wiederkehrende Aktivitäten und Veranstaltungen leiden darunter. In der Wohnbaugenossenschaft Holberg bekamen wir das ebenfalls zu spüren. Es konnte keine physische Generalversammlung mit Wahlen des neuen Vorstandes und des Präsidiums abgehalten werden. Ebenso mussten die über 65-Jährigen auf ihren gemütlichen Seniorenhöck verzichten und die Kleinen zwischen zwei und zehn Jahren erhielten keinen persönlichen Besuch vom Samichlaus. Die Kinder fanden ihr Chlaussäckli aber in ihren Milchkästen.

Ebenso konnten und können die Sitzungen der Baukommission nur online abgehalten werden.

Es ist schön zu sehen und zu hören, dass es Genossenschafterinnen und Genossenschafter gibt, denen es Freude macht und die den Aufwand nicht scheuen, ein Fest zu organisieren. Geplant waren ein Sommerfest oder ein Flohmarkt, doch auch diese Veranstaltungen konnten coronabedingt nicht durchgeführt werden. Schade! Doch hoffen wir, dass sich die Organisator/-innen nicht entmutigen liessen und die Energie nochmals aufbringen werden, im Sommer 2021 wieder um einen neuen Anlauf zu nehmen.

Am 6. November 2020 musste ein überragender Zeitgenosse, die grosse, unübersehbare Lärche zwischen dem Neubau Sonnhaldenstrasse 17 und den alten Häusern Sonnhaldenstrasse 5 + 7, gefällt werden. Grund waren das Alter des Baumes, die vielen dünnen Äste und sein nicht mehr so gesundes Aussehen. Die Sicherheit war nicht mehr gegeben, man wollte nichts riskieren und dem Zufall überlassen und hat sich darum zu diesem nicht leichten Schritt entschlossen. Viele Jahre hatte der Baum gebraucht, so gross zu werden – innert kürzester Zeit blieb nur noch ein zirka ein Meter hoher Strunk übrig. Für die anwesenden Kinder sicher ein grosses Ereignis. Sie verabschiedeten den Baum in aller Würde, indem sie die Schnittstelle mit Steinen und Blumen schmückten.

Leider fehlt überall immer noch der menschliche Kontakt, der doch so wichtig ist. Es gilt trotzdem weiterhin, die Covid-19-Vorgaben zu beachten. Danke, dass Sie mithelfen, die Regeln einzuhalten, denn nur so kann diese Pandemie endlich eingedämmt werden. Hoffen wir, dass die Normalität bald zurückkehrt.

Wir wünschen Ihnen alles Gute und bleiben Sie gesund!

Für den Vorstand

Esther Zellweger und Christoph Höber

Organe und Geschäftsstelle

Vorstand

Präsidium

vakant



Vizepräsidium

Esther Zellweger
Sonnhaldenstrasse 17
8302 Kloten



Nadin Diallo
Sonnhaldenstrasse 17
8302 Kloten



Roland Stockhausen
Sonnhaldenstrasse 23
8302 Kloten



Christoph Höber
Sonnhaldenstrasse 25
8302 Kloten

Revisions- bzw. Prüfstelle

Ostschweizerische Treuhand
Zürich AG
Giesshübelstrasse 45
8045 Zürich

Geschäftsstelle



Manuel Weber, Geschäftsführer

Nadin Diallo, Finanzen

Esther Zellweger, Administration

Roland Stockhausen, Siedlungswart
(Bächliwis, Kaiserhof)

Fabian Moser, Hauswart (Holberg, Wi-
denstrasse)

André Michel, Hauswart (Bächliwis)

Dominik Frischknecht, Hauswart (Kai-
serhof)

Jahresbericht der Genossenschaft

Vorstand

Der Vorstand hat die anfallenden Geschäfte in elf ordentlichen Sitzungen behandelt.

Am 1. Januar 2020 trat Manuel Weber seine Stelle als Geschäftsführer an und hat mit viel Elan sowie Motivation und Interesse für Neues seine Arbeit angefangen. Somit wurde der erste wichtige Grundstein für die Neuorganisation gelegt, wie es bereits an der GV 2019 angekündigt worden war. Die neue Organisationsstruktur wird im Vorstand ein grosses Thema bleiben und mit den eingebrachten Ideen und Vorstellungen stets weiterentwickelt.

Coronavirus: Am 25. Februar 2020 wurde der erste Fall in der Schweiz bekannt und am 16. März 2020 kam der erste Lockdown in der Schweiz. Auch unser Vorstand musste Massnahmen ergreifen. So blieb die Geschäftsstelle sicherheitshalber «geschlossen». Frau Christa Migliaccio musste zuhause bleiben und Herr Manuel Weber arbeitete mehrheitlich im Home-Office. Der Briefkasten wurde weiterhin geleert, damit die Reparaturaufträge bearbeitet und die Waschkarten geladen werden konnten. Seit Mai 2020 finden die Vorstandssitzungen im Gemeinschaftsraum statt, wo die Abstandsregeln eingehalten werden können.

Das Coronavirus beschäftigte uns das ganze Jahr; so beschloss der Vorstand, die ordentliche Generalversammlung auf den Herbst (30. September) zu verschieben. Weiter wurde im Sommer ebenfalls der Entscheid gefällt, die GV schriftlich durchzuführen.

An der GV vom 30. September 2020 traten drei Mitglieder des Vorstandes zurück und es wurden drei neue Mitglieder gewählt. Das Präsidium konnte im ersten Wahlgang nicht besetzt werden. In der Folge stellte sich Esther Zellweger als Vizepräsidentin ad interim zur

Verfügung. Nach der Konstituierung und einer ausserordentlichen Vorstandssitzung wurde beschlossen, den zweiten Wahlgang auf den 15. April 2021 zu verschieben und das Präsidium intern sowie extern auszuschreiben.

Planung

Im neuen Jahr wird die Neuorganisation im Vorstand weiterhin ein grosses Thema sein. Es stellen sich Fragen zur klaren Trennung zwischen der Geschäftsstelle und dem Vorstand.

Bau

Die Baukommission hat die anfallenden Themen und Entscheidungen zum Ersatzneubau Holberg 2 in zehn ordentlichen Sitzungen (teils physisch, danach mehrheitlich online) behandelt. Seit Frühjahr 2020 ist das Vorprojekt abgeschlossen, das Bauprojekt ist in Bearbeitung.

Geschäftsstelle

Computer-Hardware und -Software

Dank dem Ersatz der Hardware im Frühjahr und der Lizenzerweiterung (Kreditoren und Lohn) in unserer Immobiliensoftware im Herbst konnten wir unsere Effizienz und Effektivität steigern und massgeblich verbessern.

Aus dem Genossenschaftsleben

Vorstand

Nachbarschaftshilfe ist ein Wort mit sehr grosser Aussagekraft. Sie bringt Menschen, die helfen wollen und können, zusammen mit Menschen, die Hilfe brauchen, sie verbindet Menschen. Dass Nachbar/-innen sich gegenseitig helfen und unterstützen, ist die Voraussetzung für ein gutes Zusammenleben in einer Genossenschaft, die sich als Gemeinschaft versteht. Man sollte sich trauen, um Hilfe zu bitten, denn hilfsbereite Personen möchten sich nicht aufdrängen oder kennen die hilfsbedürftigen Leute gar nicht.

Egal, in welcher Art und Weise, es ist wichtig, die Isolation und die Einsamkeit so klein wie möglich zu halten. In der Geschäftsstelle wissen wir von zwei Bewohner/-innen, die Mitmenschen aus der Risikogruppe und gesundheitlich Beeinträchtigte unterstützten; mit Lebensmitteleinkäufen, einem Gang zur Apotheke. Das zeugt von der Solidarität einer Genossenschaft und stärkt die Lebensqualität aller Beteiligten. Die Pandemie hat gezeigt, wie wichtig das nächste Wohnumfeld ist. Schweizweit haben Wohnbaugenossenschaften ihre Qualitäten in dieser Hinsicht nutzen können.

Ein Leben ohne Nachbarin, ohne Nachbar ist unschön, führt zu Einsamkeit und Isolation und ist nicht der Gedanke einer Genossenschaft. Nur schon das Wissen, dass man sich beim Nachbar, der Nachbarin melden kann, hat einen positiven Effekt auf das Leben. Für alleinstehende Menschen, ob älter oder jünger, die aus gesundheitlichen oder psychischen Gründen nicht mehr so aktiv sein können, ist diese Gewissheit viel wert.

Niemand weiss, ob man nicht selber einmal auf Hilfe angewiesen ist – darum sollten wir uns wenn immer möglich für die Nachbar-

schaftshilfe stark machen, sie leben und zeigen. Es braucht nicht viel, aber der Erfolg ist riesig und zaubert vielen Menschen ein Lächeln aufs Gesicht, erzeugt Dankbarkeit und Vertrauen. Hoffen wir, dass eine solche Solidarität nicht nur während der Corona-Pandemie gezeigt und gelebt wird.

Esther Zellweger, Vizepräsidentin ad interim

Siedlungen Holberg/Widenstrasse

Holberg, Kloten



Unterhalt und Reparaturen

Eines vorweg: In der Siedlung Holberg ist aus verschiedenen Gründen im Jahr 2020 sehr viel an Unterhalt und Reparaturen angefallen.

Das Jahr hat mit sehr schönem, warmem Wetter begonnen. Deshalb hatten wir mit diversen Tieren einen kleinen «Kampf». Die Wespen, Hornissen, Ohrwürmer, Mäuse und auch Vögel hielten uns auf Trab und mussten mit angemessenen Massnahmen in die Schranken gewiesen werden.

Aufgrund der vielen Wohnungswechsel oder Umsiedlungen von Genossenschafter/-innen wurden kleinere und teilweise auch grössere Instandstellungsarbeiten nötig, um die Wohnungen wieder neu vermieten zu können. Diese Arbeiten beinhalteten vor allem das Ersetzen von Böden, Streichen von Wänden und Instandstellen von Sanitäreinrichtungen.

Ältere, manchmal aber auch jüngere Elektrogeräte (<5 Jahre) in den Küchen und Waschküchen mussten repariert oder ersetzt werden. In den Neubauten der 1. Bauetappe mussten bereits mehrere Kühlschränke inkl. Tiefkühler zu einem Spezialpreis ersetzt werden, da eine Reparatur nicht mehr möglich war.

Die Aufzugsanlagen in den Neubauten verursachten ebenfalls kleinere und grössere Re-

paraturaufwendungen, die meistens auf elektronische Defekte zurückzuführen waren. Leider wurden auch Sachbeschädigungen an den Aufzugsanlagen festgestellt, die für uns sehr schwer nachvollziehbar sind und von einer Respektlosigkeit gegenüber der ganzen Genossenschaft zeugen.

Im Jahr 2020 wurden auffallend viele Verstopfungen von Ablaufrohren (Küche, WC usw.) im Neubau gemeldet, die auf verschiedene Ursachen (z.B. starke Fettablagerungen in Anschluss- und Sammelleitungen sowie bauliche Mängel) zurückzuführen waren.

Auch in der Umgebung mussten diverse Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. An der Sonnhaldenstrasse 25 drohte ein Bord immer weiter abzurutschen und musste durch eine Stützmauer gesichert werden. Bei den Jungbäumen wurden Wassersäcke über den Sommer angebracht. Leider mussten wir im Herbst aus Sicherheitsgründen einen grossen Baum an der Sonnhaldenstrasse 17 fällen.

Das Garagentor der Einstellhalle streikte immer wieder, so dass sich eine Instandstellung oder ein Ersatz im Jahr 2021 aufdrängt.

Widenstrasse, Kloten

Unterhalt und Reparaturen



Die Unterhalts- und Reparaturarbeiten hielten sich an der Widenstrasse sehr im Rahmen:

Es wurde in einem Korridor der Boden erneuert und ein Kühlschrank inkl. Tiefkühler aus dem Jahre 2008 ersetzt.

In den Frühlings- und Sommermonaten sanierte die Stadt den Hinterwidenweg. An-

schliessend liessen wir aus Sicherheitsgründen den Zaun, der in die Jahre gekommen und verletzungsgefährlich war, ersetzen.

Manuel Weber, Geschäftsführer

Siedlungen Bächliwis/Kaiserhof

Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten

Bächliwis, Bachenbülach



Maler: Zimmer, Korridore, Küchen und Bad/WC wurden deren 6 renoviert.

Bodenleger: Bodenbelag wurde in 1 Zimmer ersetzt.

Fenster: Es wurden die Fenster Seite 34/36 inkl. Treppenhäuser ersetzt.

Garage: In der oberen und unteren Garage haben wir die Beleuchtung ersetzt.

Umgebung: Wegleuchten Seite 25/27 und die Beleuchtung vor und hinter den Häusern wurden erneuert.

Die Hecke wurde auf dieser Seite auch durch eine neue ersetzt.



Kaiserhof, Eglisau

Treppenhaus und Estrich

Die Beleuchtung im Haus wurde optimiert.

Anschaffung und Erneuerungen

Bächliwis, Bachenbülach

Fenster Seite 34/36

Wegleuchten

*Roland Stockhausen, Siedlungswart
Bächliwis/Kaiserhof*

Dank an unsere Mitarbeitenden

Es war kein einfaches Jahr, Covid 19 hat uns allen das Arbeiten erschwert! Wir bedanken uns bei allen Mitarbeitenden der Genossenschaft!

Danke auch an alle Mieterinnen und Mieter, die uns in diesen Zeiten so gut unterstützt haben!

Ersatzneubau Siedlung Holberg | 2. Etappe

Seit mehr als zehn Jahren beschäftigt sich die Wohnbaugenossenschaft Holberg mit der Siedlungserneuerung am Holberg. Zahlreiche Schritte waren nötig, bis voraussichtlich im Verlauf des Jahres 2021 der Baukredit für die

Das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag soll bis zu einer ausserordentlichen GV 2021 entscheidungsreif sein. Die Baukommission hat im Geschäftsjahr 2020 etliche Details des Bauprojekts festgelegt. Gleichzeitig trieb der



zweite Bauetappe zur Abstimmung kommt – und bei einem Ja voraussichtlich 2022 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

Wie bereits 2010 mit dem Strategieentscheid vorgesehen, startete die Baukommission 2018 mit der Planung der zweiten Bauetappe. Zur Vorbereitung sammelte sie in Workshops mit den Genossenschaftsmitgliedern wertvolle Erkenntnisse aus der ersten Bauetappe. Die Generalversammlung genehmigte dann 2019 den Projektierungskredit.

Vorstand die Verhandlungen um ein erneuertes Baurecht voran, denn das bestehende läuft bereits 2036 aus.

Mit der zweiten Bauetappe werden nochmals 113 attraktive, aber auch zahlbare Wohnungen entstehen. Ebenfalls ist eine grosse Einstellhalle geplant.

Der Neubau ist in zwei Phasen geplant: Der Baustart ist ab Ende 2022 bzw. 2024 vorgesehen. Bezugsbereit wären die Wohnungen ca. ab 2024 und ca. ab 2026.

Voraussichtlich Ende 2026 ist dann die Erneuerung der Siedlung Holberg nach mehr als 15 Jahren Vorbereitungs-, Planungs- und Realisierungszeit abgeschlossen. Es darf festgehalten werden, dass die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler über alle Schritte transparent informiert waren und jeder Entscheid durch die Generalversammlung genehmigt wurde. Damit konnte sichergestellt werden, dass die Erneuerung der Siedlung Holberg auch im Sinne der Genossenschaft ist.



Marianne Dutli Derron, Vorsitzende der Baukommission

Erdbeerfelder für den neuen Holberg

Die Siedlung Holberg wurde zwischen 1955 bis 1975 in vier Etappen erstellt. Ab dem Jahr 2000 stiegen die Unterhaltskosten, und vor allem junge Familien fanden in der Siedlung keinen passenden Wohnraum. Das veranlasste den damaligen Vorstand zur sorgfältigen Prüfung unterschiedlicher Erneuerungsmassnahmen sowie der baurechtlichen Rahmenbedingungen. Die Genossenschaftsmitglieder wurden laufend über diese Abklärungen informiert.

2011 bestätigte die Generalversammlung dann aufgrund der Abklärungen eine Erneuerung der Siedlung Holberg in Etappen und genehmigte dafür einen Planungskredit für einen Studienauftrag. Dieser konnte 2012 abgeschlossen werden und alle Projekte waren für die Genossenschaftsmitglieder zu besichtigen. Das ausgewählte Projekt „strawberry fields“ von Helle Architektur GmbH überzeugte vor allem durch die gute und stufenweise Überführung der bestehenden baulichen Struktur in eine neue Form und den Erhalt des wertvollen Aussenraums.

An der ordentlichen Generalversammlung 2012 wurde der Projektierungskredit und an einer a.o. GV 2013 der Baukredit für die erste Bauetappe genehmigt. Vom Neubau betroffenen Mitgliedern wurden ab dann Ersatzwohnungen angeboten.

Bis zum Spatenstich am 30. Juni 2014 waren noch einige Hürden zu nehmen. Als grösste Herausforderung zeigte sich die benachbarte Radaranlage. Damit das Radarbild nicht durch hohe Kräne verzerrt wurde, musste mit kleineren Pneukränen gebaut werden. Dies führte zu zeitlichen Verzögerungen und zu Mehrkosten. Die 80 neuen Wohnungen konnten ca. sechs Monate verspätet Mitte 2016 bezogen werden.

Mitgliedermutation | Veränderungen in der Mieterschaft

Neue Genossenschaftsmitglieder 2020

Kqiku-Tahiri Shqipe	Holberg, Kloten	01.01.2020
Gloor Martin	Bächliwis, Bachenbülach	01.05.2020
Zehnder Yves	Holberg, Kloten	01.08.2020
Vilpponen Emilia	Holberg, Kloten	01.08.2020
Loor Ramirez Alexander	Holberg, Kloten	01.09.2020
Gutierrez Costa Maria	Holberg, Kloten	01.09.2020
Horvat Danijel	Bächliwis, Bachenbülach	01.10.2020
Horvat Marijana	Bächliwis, Bachenbülach	01.10.2020
Andri Katharina	Bächliwis, Bachenbülach	01.12.2020

Weitere Veränderungen in der Mieterschaft

Elf Mietparteien haben im Berichtsjahr intern die Wohnung gewechselt, mehrheitlich wegen der Umsiedlung Holberg. Weggezogen oder verstorben sind 15 Mieter/-innen.

Wegen des bevorstehenden Abbruchs von Holberg 2 werden neue Mieter/-innen an der Neubrunnenstrasse 53 / 55 / 57 und der Sonnhaldenstrasse 1 / 3a / 3b nicht in die Genossenschaft aufgenommen. Es handelt sich hier um befristete Mietverhältnisse.

Geburten

Tairi Una	Holberg, Kloten	* 02.09.2020
-----------	-----------------	--------------

Todesfälle

Chavan Mirko	Bächliwis, Bachenbülach	† 25.04.2020
Zimmermann Hildegard Sophie	Bächliwis, Bachenbülach	† 23.08.2020

Finanzbericht

Geschäftsjahr 2020

Das Jahr 2020 war ein erfolgreiches Jahr für die Wohnbaugenossenschaft Holberg. Die Kosten der Leerstände konnten auf einem tiefen Niveau von 0.7% gehalten werden.

Der Liegenschaftenunterhalt lag gegenüber dem Vorjahr um Fr. 133'000 (-12%) tiefer. Das ist den tieferen Unterhalts- und Reparaturkosten zu verdanken.

Demgegenüber haben sich die Kosten für die Verwaltung um Fr. 108'000 (+41%) erhöht. Dies ist unter anderem auf die Neuorganisation der Geschäftsstelle per 1. Januar 2020 zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis des Geschäftsjahres vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen nahm um rund Fr. 50'000 auf Fr. 943'000 zu. Daher war auch für dieses Jahr eine Einlage in den Spezialfonds für Genossenschaftsentwicklung von Fr. 200'000 möglich. Die

Einlagen werden uns für die langfristige Planung der Genossenschaft unterstützen.

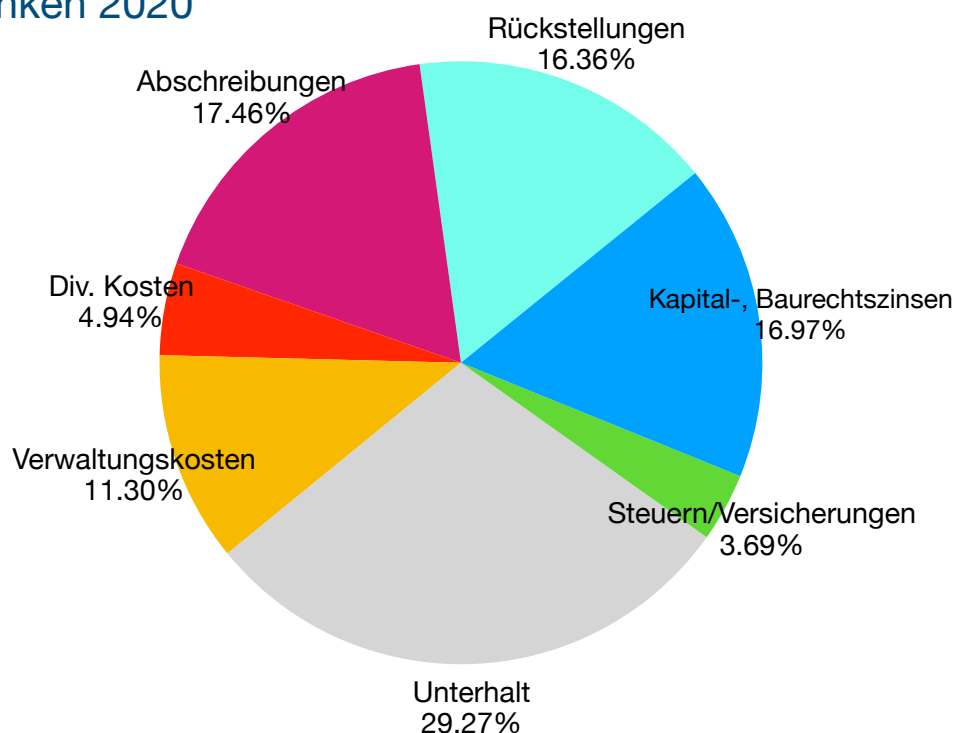
Dank neuen Verhandlungen mit unserer Hypothekbank konnte der Aufwand für die Hypothekarzinsen um Fr. 37'000 gegenüber dem Vorjahr gesenkt werden. Ebenfalls konnten die Negativzinsen um Fr. 31'000 gesenkt werden.

Die Jahresrechnung 2020 zeigt einen Gewinn von Fr. 92'495.70 (Vorjahr Fr. 10'489.38), budgetiert war einen Gewinn von Fr. 79'312.

An dieser Stelle möchte ich mich bei allen Mieterinnen und Mietern für die pünktliche Bezahlung der Mietzinsen bedanken. Die Ausstände per Ende Jahr bewegen sich auf einem sehr tiefen Niveau.

Nadin Diallo, Finanzen

Mieterfranken 2020



Bilanz per 31. Dezember

2020

2019

	<i>Verweis im Anhang</i>	Fr.	Fr.
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		2'307'879.60	2'222'763.18
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- gegenüber Mietern		3'408.95	13'043.55
./. Delkreder		-3'000.00	-3'000.00
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten		6'432.60	18'132.30
Aktive Rechnungsabgrenzungen		72'473.45	57'184.05
Total Umlaufvermögen		2'387'194.60	2'308'123.08
Anlagevermögen			
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen		1'315.00	7.00
Antennenanlagen		2.00	2.00
Immobilien			
- Gebäude im Baurecht		57'482'149.10	57'482'149.10
./. Wertberichtigung für Heimfall		-11'789'801.54	-11'210'801.54
- Gebäude im Bau / Baukonten	1)	1'615'875.90	852'634.85
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		0.00	21'928.70
Total Anlagevermögen		47'309'540.46	47'145'920.11
Total Aktiven		49'696'735.06	49'454'043.19

Bilanz per 31. Dezember

2020

2019

	<i>Verweis im Anhang</i>	Fr.	Fr.
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- gegenüber Dritten		73'559.45	0.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- gegenüber Dritten		511'000.00	661'180.00
Passive Rechnungsabgrenzungen			
- Vorauszahlungen von Mietern		459'062.00	458'047.60
- übrige		111'770.15	194'559.88
Total kurzfristiges Fremdkapital		1'155'391.60	1'313'787.48
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- gegenüber Dritten		38'334'228.00	38'604'951.95
- gegenüber Mietern (Depots)		41'035.00	12'819.00
Rückstellung Baunachträge		59'435.65	59'435.65
Erneuerungsfonds	2)	5'778'000.00	5'385'500.00
Total langfristiges Fremdkapital		44'212'698.65	44'062'706.60
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile		1'722'300.00	1'763'700.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		1'910'000.00	1'900'000.00
Rücklage für Genossenschaftsentwicklung	3)	600'000.00	400'000.00
Bilanzgewinn			
- Gewinnvortrag		3'849.11	3'359.73
- Jahresgewinn		92'495.70	10'489.38
Total Eigenkapital		4'328'644.81	4'077'549.11
Total Passiven		49'696'735.06	49'454'043.19

Erfolgsrechnung

2020

2019

	<i>Verweis im Anhang</i>	Fr.	Fr.
Sollmietertrag		3'577'336.20	3'574'733.50
Ertrag aus Nebenkostenverrechnung		58'886.55	42'159.45
./.. Kosten der Leerstände		-23'626.65	-26'443.15
./.. Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere		0.00	-2'000.00
Übriger betrieblicher Ertrag		850.00	550.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		3'613'446.10	3'588'999.80
Liegenschaftenerhaltung		-981'845.49	-1'114'514.28
Einlagen Erneuerungsfonds		-542'500.00	-542'500.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen		-35'641.25	-34'728.35
Nebenkostenaufwand		-134'358.95	-136'289.80
Betrieblicher Nettoerfolg		1'919'100.41	1'760'967.37
Personalaufwand, Verwaltung		-251'019.15	-187'049.45
Büro- und Verwaltungsaufwendungen		-123'661.90	-79'210.48
Genossenschafteraufwand und Generalversammlung		-10'418.45	-13'581.85
Übriger betrieblicher Aufwand		-12'103.90	-9'213.47
Abschreibungen			
- Immobilien		-579'000.00	-579'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		942'897.01	892'912.12
Finanzaufwand			
- Hypothekar-, Darlehenszinsen		-337'552.95	-374'800.05
- Baurechtszinsen		-209'780.00	-209'780.00
- übriger Finanzaufwand		-15'143.46	-46'640.79
Periodenfremder und a.o. Aufwand / Ertrag	3)	-200'000.00	-200'000.00
Jahresergebnis vor Steuern		180'420.60	61'691.28
Direkte Steuern		-87'924.90	-51'201.90
Jahresgewinn		92'495.70	10'489.38

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigungen und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben. Die Wertberichtigung für Heimfall wird nach Massgabe des Bauvertrages geäuft.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Mieter/-innen: Hier wird aus Wesentlichkeitsgründen nicht unterschieden zwischen Mitgliedern und Nicht-Mitgliedern der Genossenschaft.

Hypotheken und Darlehen werden – selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als

ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen wurden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

In die Erneuerungsfonds werden jährlich in der Regel ein Prozent des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben, Aufschlüsselung zu Positionen der Jahresrechnung

	2020	2019
<i>1) Gebäude im Bau / Baukonten</i>		
Noch nicht abgerechnete Baunachträge Holberg	162'207.95	162'207.95
Ersatzneubau Holberg I, 2. Etappe	1'453'667.95	690'426.90
Bestand am 31. Dezember	<u>1'615'875.90</u>	<u>852'634.85</u>
<i>2) Erneuerungsfonds</i>		
Bestand am 1. Januar	5'385'500.00	4'873'000.00
Ordentliche Einlagen	542'500.00	542'500.00
Entnahmen für Fenstersanierung / Belaginstandsetzung	-150'000.00	-30'000.00
Bestand am 31. Dezember	<u>5'778'000.00</u>	<u>5'385'500.00</u>
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10

Künftige Verbindlichkeiten aus leasingähnlichen Verträgen

Baurechtsverträge	5'454'070.85	5'663'850.85
Energiecontractingvertrag	1'887'228.07	1'963'680.70

Aktuelle jährliche vertragliche Kosten, multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Verträge. Infolge Neubaus, laufender Anpassung der Kostenindices, Landwerte und Zinssätze werden sich die Kosten bis Vertragsende noch wesentlich verändern können.

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	47'308'223.46	47'123'982.41
darauf errichtete Grundpfandrechte, nominell	50'892'040.00	50'892'040.00
- davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	50'392'040.00	50'392'040.00
- davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	500'000.00	500'000.00
in Anspruch genommene Kredite	38'845'228.00	39'266'131.95

3) Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:

Bildung einer Rücklage für künftige Genossenschaftsentwicklung zulasten des laufenden Jahresergebnisses	200'000.00	200'000.00
	<u>200'000.00</u>	<u>200'000.00</u>

Weitere reglementarisch/statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte

<u>Wohnungsbestand nach Zimmerzahl</u>	Anzahl	Anzahl
1 und 1 1/2 Zimmer-Wohnungen	8	8
2 und 2 1/2 Zimmer-Wohnungen	18	18
3 und 3 1/2 Zimmer-Wohnungen	42	42
4 und 4 1/2 Zimmer-Wohnungen	150	150
5 und 5 1/2 Zimmer-Wohnungen	6	6
Total	<u>224</u>	<u>224</u>

Brandversicherungswerte der Liegenschaften

Holberg	50'473'500.00	50'473'500.00
Widenstrasse	1'826'900.00	1'826'800.00
Bächliwis	19'290'000.00	19'290'000.00
Eglisau	1'850'000.00	1'850'000.00
Total	<u>73'440'400.00</u>	<u>73'440'300.00</u>

Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden

Die Genossenschaft erhält Leistungen von Bund, Kanton und Gemeinden beispielsweise durch subventionierte Wohnungen, Darlehen, Einräumung von Baurechten sowie weitere Massnahmen im Rahmen der Wohnbauförderung. Diese durch Mittel der öffentlichen Hand erfolgten Vergünstigungen dienen zur Abgeltung von Nutzungsbeschränkungen und -auflagen, komplexeren Vermietungsprozessen und weiteren sozialen Mehrleistungen, welche gegenüber den entsprechenden Stellen erbracht werden.

Entschädigung der Organe

Verwaltung	209'421.90	163'865.70
- Entschädigung für Geschäftsleitung und Neubautätigkeit, ohne Spesenentschädigung (in den Personalkosten Verwaltung enthalten)		

In diesen Entschädigungen sind pauschale und effektive Spesen sowie Kosten von den Entschädigten nahestehenden Unternehmen im Auftragsverhältnis nicht enthalten.

Revisionsstelle

- Revisionshonorar des Vorjahres (inkl. Beratungsdienstleistungen)	6'731.25	7'969.80
--	----------	----------

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2020	2019
	Fr.	Fr.
Gewinnvortrag	3'849.11	3'359.73
Jahresgewinn	92'495.70	10'489.38
Der verfügbare Jahresgewinn beträgt	<u>96'344.81</u>	<u>13'849.11</u>

Die Geschäftsleitung beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	10'000.00	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>86'344.81</u>	<u>3'849.11</u>
Total verfügbarer Bilanzgewinn	<u>96'344.81</u>	<u>13'849.11</u>

Da die gesetzliche Gewinnreserve bereits die Hälfte des Genossenschaftskapitals übersteigt, wäre eine Zuweisung im Sinne von Art. 860, Abs. 3 OR nicht mehr notwendig. Die Geschäftsleitung beantragt dennoch, den Gewinn nicht vollumfänglich auf neue Rechnung vorzutragen.

Revisionsbericht



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT HOLBERG, Kloten

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT HOLBERG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 Gesetz und Statuten entsprechen.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Gmünder

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Harsch

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 26. März 2021

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes