

Wohnbaugenossenschaft Holberg

GESCHÄFTSBERICHT 2021



INHALT



Vorwort des Präsidenten	2/3
Aus dem Vorstand	4/5
Organe und Geschäftsstelle	6/7
Aus der Geschäftsstelle	8/9
Rückblick auf das Jahr 2021	10/11
Mitgliedermutationen/Veränderungen in der Mieterschaft	12/13
Finanzbericht/Mieterfranken	14/15
Bilanz per 31. Dezember	16/17
Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember	18
Anhang zur Jahresrechnung	19-22
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	23
Revisionsbericht	24

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

Sehr geehrte Genossenschafterinnen Sehr geehrte Genossenschafter

Vor mehr als zwei Jahren, am 25. Februar 2020, wurden die ersten Coronafälle im Tessin gemeldet und am 16. März 2021 rief der Bundesrat wegen des Coronavirus den Notstand aus, Truppen wurden mobilisiert und Veranstaltungen verboten, Geschäfte und Lokale mussten schliessen, nur Lebensmittel- und Gesundheitseinrichtungen blieben offen.

Ein für uns unvorstellbares Szenario ist eingetreten und hat für alle bedeutende Eingriffe ins tägliche Leben gebracht und uns vor neue gesellschaftliche Herausforderungen gestellt.

Der Bundesrat appellierte gebetsmühlenartig an die Solidarität der Jungen, die wir schon vielfach von der jungen Generation eingefordert haben. Doch genau deren Aussicht auf eine gesicherte AHV oder eine ausreichende Rentenleistung ist nicht mehr so klar absehbar.

Dies hat mehrere Ursachen wie zum Beispiel die Bestandegarantie beim Umwandelungssatz für die jetzigen Pensionskassenbezüger, wo jedes Jahr Milliarden aus der Kasse der aktiv Versicherten entnommen werden, oder die verschleppte AHV-Revision, die für die Sanierung der Kasse unumgänglich ist, wie auch die tiefen Zinsen respektive Negativzinsen auf Vermögen, die den Zuwachs auf das persönliche Rentenskapital substanziell beeinflussen.

Ich bin überzeugt, dass Solidarität nicht als Einbahnstrasse funktioniert, wie es derzeit der Fall ist, darum werden wir in

Zukunft umso mehr als Gesellschaft gefordert sein, Solidarität und Rücksichtnahme neu zu definieren und danach zu leben.

Sie, meine Damen und Herren, haben an der ausserordentlichen Generalversammlung eindrücklich demonstriert, wie eine solche Solidarität gelebt werden kann. Mit überwältigender Mehrheit haben Sie dem geplanten Ersatzneubau Holberg 2 zugestimmt und somit der jetzigen Generation und den kommenden Generationen den Weg geebnet, für mindestens 75 Jahre wieder guten und preiswerten Wohnraum beziehen zu können, sobald die Ersatzneubauten fertiggestellt sind. Für diese Weitsicht und für dieses solidarische Handeln bedanke ich mich ganz herzlich.

Am 24. Februar 2022 hat Russland mit einem Angriffskrieg den souveränen Nachbarstaat Ukraine angegriffen. Kaum haben wir die eine Krise bewältigt, ist wieder ein Ereignis eingetreten, das wir uns so nicht mehr vorstellen konnten, nachdem in Europa seit mehr als 75 Jahren Frieden herrschte.

Wiederum sind wir als Gesellschaft und als Weltgemeinschaft gefordert, Solidarität zu zeigen. Aber wie das bei jedem Konflikt ist, haben diese immer eine Vorgeschichte. Konflikte entstehen vielfach aus einer Anzahl von Kleinigkeiten.

Meistens mangelt es an Solidarität, an der Bereitschaft zur Rücksichtnahme wie auch an der Bereitschaft zum Dialog. Anschuldigungen und Gegenanschul-

digungen, ob falsch oder richtig, sind dann oft die Ursache für verhärtete Fronten und bilden die Grundlage einer Eskalation.

Wenn ich diese Betrachtungsweise auf das Wohnen reduziere, stelle ich immer wieder fest, dass ähnliche Voraussetzungen die Grundlage für Konflikte zwischen den Bewohnern/innen und der Verwaltung sind.

Ich verstehe gut, dass das Bedürfnis nach Individualität und Eigenbestimmung gross ist, doch wechselt dies schnell einmal zu Egoismus, Rücksichtslosigkeit und Gleichgültigkeit gegenüber den Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern, denn was einem selbst gefällt, muss für den anderen nicht richtig sein.

Darum sind wir auch in einer Hausgemeinschaft gefordert, all die Grundwerte wie Solidarität, Rücksichtnahme

und Gemeinschaft zu pflegen, sodass sich alle Bewohnerinnen und Bewohner in ihrem Zuhause wohl fühlen.

Nun möchte ich mich noch bei allen Betriebsmitarbeiterinnen und Betriebsmitarbeitern und bei der Verwaltung für ihren Einsatz bedanken, den sie das ganze Jahr hindurch leisten. Alle unsere Liegenschaften und die Grünräume präsentieren sich in einem einladenden und gepflegten Zustand, sodass man gerne nach Hause kommt.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine friedliche und von Zuversicht geprägte Frühlings- und Sommerzeit und freue mich zur kommenden Generalversammlung auf eine zahlreiche und engagierte Teilnahme.

Mit herzlichen Grüssen
Ihr Präsident, Stefan Fricker



Vorstand

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

Ausserordentliche Generalversammlung

An der ausserordentlichen Generalversammlung am 15. April 2022, die aufgrund der COVID-Verordnung schriftlich abgehalten werden musste, wurde Herr Stefan Fricker als Mitglied des Vorstandes und gleichzeitig als Präsident mit einem sehr guten Wahlergebnis gewählt.

Ordentliche Generalversammlung

Am 24. Juni 2021 fand die 68. ordentliche Generalversammlung statt. Diese musste wiederum aufgrund der COVID-Verordnung in schriftlicher Form abgehalten werden. Alle Traktanden wurden mit deutlichem Mehr angenommen.

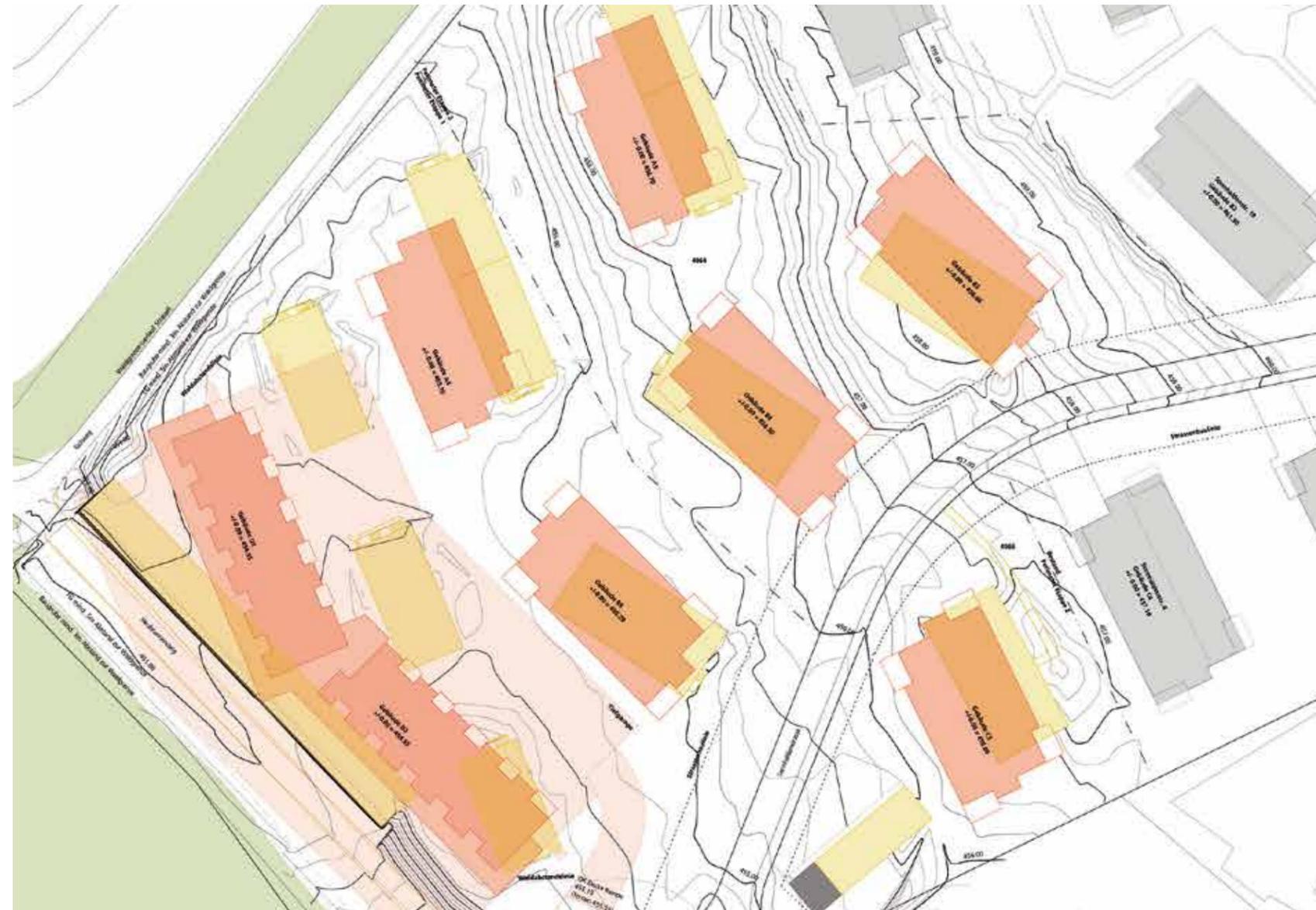
Diverse Anlässe

Aufgrund der COVID-Verordnung war es schwierig, Anlässe zu planen und anschliessend auch durchzuführen. Diverse Anlässe konnten im Sommer und im Herbst stattfinden und wiederum andere mussten abgesagt werden oder wurden gar nicht geplant. Wir hoffen, dass sich die Lage bald wieder normalisiert und die Geselligkeit vermehrt gepflegt werden kann.

Planung Ersatzneubau Holberg 2, zweite Etappe

An zahlreichen Sitzungen hatten die Baukommission und der Vorstand mit ihren Entscheidungen die Planung der Bauten vorangetrieben. Die Vorprojektphase konnte im Juni abgeschlossen werden. Der Vorstand beschloss anschliessend, die nächste Phase nicht freizugeben, solange keine Einigung bezüglich des Baurechtszinses vorliegt.

Im ersten Quartal 2022 fand die ausserordentliche Generalversammlung zum Thema «Planungs- und Baukredit für den Ersatzneubau Holberg 2» statt, in welcher der Kredit genehmigt wurde. Der Beginn für die Rückbauten ist im Frühling 2023 geplant.



2. Etappe

ORGANE UND GESCHÄFTSSTELLE

VORSTAND



Präsident

Stefan Fricker
Schaffhauserstrasse 105
8302 Kloten
stefan.fricker@wbgholberg.ch
Mobile +41 79 207 39 58



Vizepräsidentin

Nadin Diallo
Sonnhaldenstrasse 17
8302 Kloten
nadin.diallo@wbgholberg.ch
Mobile +41 76 308 59 76



Aktuarin

Esther Zellweger
Sonnhaldenstrasse 17
8302 Kloten
esther.zellweger@wbgholberg.ch
Mobile +41 79 274 12 09



Mitglied

Christoph Höber
Sonnhaldenstrasse 25
8302 Kloten
christoph.hoeber@wbgholberg.ch
Mobile +41 79 502 26 70



Mitglied

Roland Stockhausen
Sonnhaldenstrasse 23
8302 Kloten
roland.stockhausen@wbgholberg.ch
Mobile +41 76 373 83 02

GESCHÄFTSSTELLE



Geschäftsführer

Manuel Weber
manuel.weber@wbgholberg.ch
Mobile +41 79 418 40 77

Wohnbaugenossenschaft Holberg
Sonnhaldenstrasse 23
CH-8302 Kloten

Telefon +41 44 814 30 90
info@wbgholberg.ch
www.wbgholberg.ch

Finanzen

Nadin Diallo

Administration

Esther Zellweger

Siedlungswart (Bächliwis, Kaiserhof)

Roland Stockhausen

Hauswart (Holberg, Widenstrasse)

Fabian Moser

Hauswart (Bächliwis)

André Michel

Hauswart (Kaiserhof)

Dominik Frischknecht

REVISIONS-/PRÜFSTELLE

Ostschweizerische Treuhand
Zürich AG
Giesshübelstrasse 45
8045 Zürich

AUS DER GESCHÄFTSSTELLE

Geschäftsstelle Computer-Hardware

Dank dem Ersatz einer weiteren Hardwarekomponente (Multifunktionssystem – Kopierer, Drucker, Scanner) im Sommer 2021 konnten wir unsere Effizienz und Effektivität steigern und massgeblich verbessern.

UNTERHALT UND REPARATUREN



Kloten, Holberg

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

Ältere, manchmal aber auch jüngere Elektrogeräte in den Küchen und

Waschküchen mussten repariert oder ersetzt werden. In den Neubauten der ersten Bauetappe mussten bereits mehrere Kühlschränke inkl. Tiefkühler zu einem Spezialpreis ersetzt werden, da eine Reparatur nicht mehr möglich war.

Im Jahr 2021 wurden erneut 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.

Wie bereits im Geschäftsbericht 2020 angesprochen, wurde das Garagentor der Einstellhalle ersetzt, da eine Instandstellung zu teuer und ein langfristiger Betrieb des alten Garagentors nicht sichergestellt war. Ein Teil der Torsteuerung konnte übernommen werden.

Die sieben Liegenschaften aus dem Jahre 2016 (Neubauten) und die Sonnhaldenstrasse 27+29 wurden mit dem Glasfaseranschluss der Swisscom nachgerüstet, um für die Zukunft gewappnet zu sein und dem heutigen Standard gerecht zu werden.

In den Waschküchen der Neubauten wurde das Cash-Card-Zahlungssystem durch ein digitales Zahlungssystem für Waschküchen (washMaster) ersetzt. Somit wird die Geschäftsstelle vom Aufladen der Karten entlastet und der Zahlungsverkehr den heutigen Standards angepasst.

Kloten, Widenstrasse

Der Unterhaltsaufwand bei der Liegenschaft bewegt sich im erwarteten Rahmen.



Bachenbülach, Bächliwis

Aufgrund der Wohnungswechsel oder Wohnungsauffrischungen wurden kleinere und teilweise auch grössere Instandstellungsarbeiten nötig. Diese Arbeiten beinhalteten vor allem das Ersetzen von Böden, das Streichen von Wänden/Decken und das Instandstellen von Sanitäreinrichtungen.

Ältere Elektrogeräte in den Küchen und Waschküchen mussten repariert oder ersetzt werden.

Im Jahr 2021 wurden erneut auffallend viele Liftstörungen gemeldet und mit teuren Reparaturrechnungen das Budget der Wohnbaugenossenschaft strapaziert. Aus diesem Grund werden alle Aufzugsanlagen im Herbst 2022 modernisiert und dem heutigen Standard angepasst.

In der Liegenschaft Bächliwis 25+27 wurde die periodische Kontrolle der elektrischen Installationen durchgeführt und im Anschluss musste unter anderem der in die Jahre gekommene allgemeine Stromverteiler im Keller ersetzt werden. Bei der Liegenschaft Bächliwis 25+27 wurde eine neue Aussenbeleuchtung montiert und in Betrieb genommen.

Alle Fenster im allgemeinen Bereich wurden in einer letzten Etappe ersetzt und somit ist das Projekt Fensterersatz im Bächliwis in Bachenbülach abgeschlossen.

Eglisau, Kaiserhof

Der Unterhaltsaufwand bei der Liegenschaft bewegt sich im erwarteten Rahmen.

Aufgrund eines Wohnungswechsels wurden kleinere und teilweise auch grössere Instandstellungsarbeiten nötig. Diese Arbeiten beinhalteten vor allem das Ersetzen von Böden, das Streichen von Wänden/Decken und das Instandstellen von Sanitäreinrichtungen.

Neben der Beleuchtungsanierung und dem Ersatz der Hauseingangstüre wurde ein neuer, grösserer Velounterstand angeschafft.



Dank an unsere Mitarbeitenden und Mietparteien

Die Covid-19-Situation hat uns auch in diesem Jahr die Arbeit erschwert. Ich bin stolz auf unser Team und bedanke mich herzlich für die erbrachte Arbeit zugunsten unserer Genossenschaft. Ein Dank auch an die Mieterinnen und Mieter für die gute Zusammenarbeit im letzten Jahr.

Ihr Geschäftsführer, Manuel Weber

RÜCKBLICK AUF DAS JAHR 2021

Auch im Jahr 2021 lief nicht alles nach den bekannten und gewohnten Regeln ab. Das war auch in unserer Genossenschaft spürbar. So konnten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei der Generalversammlung vom 24. Juni 2021 nicht physisch teilnehmen. Corona-bedingt musste diese wichtige Veranstaltung erneut schriftlich durchgeführt werden.

Der Wettergott hatte kein Einsehen und war dem geplanten Kinder-Flohmarkt Ende August in Kloten nicht gut gesinnt. Das schlechte Wetter machte den Organisatorinnen einen Strich durch die Rechnung, ein Ausweichdatum gab es leider nicht. Die Enttäuschung der Kinder war gross, freuten sie sich doch sehr, nicht mehr gebrauchte Spielsachen zu verkaufen und mit dem verdienten Geld etwas Neues zu erstehen. Aber wie heisst es so schön, aufgeschoben ist nicht aufgehoben. Hoffen wir, dass die Veran-

staltung zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden kann.

Erstmals besuchte der Gesamtvorstand das regelmässig stattfindende Grillfest in Bachenbülach. Bei herrlichem Septemberwetter war das Fest, das von Roland Stockhausen organisiert wurde, rege besucht. Festtische und Bänke luden beim Grillplatz vor dem Haus Bächliwis 34/36 zum Verweilen ein. Für das leibliche Wohl der Besucherinnen und Besucher gab es Würste und Fleisch sowie Salat und Brot. Der Grillmeister Roland Stockhausen persönlich grillierte und erhielt dafür das verdiente Lob. Diverse Getränke standen für den Durst und den Genuss zur Verfügung.

Danke, Roland, für die Organisation und das feine Essen.

Die regen Unterhaltungen wurden einige Male durch die musikalischen Einlagen von Frau Zita Fuchs mit ihrer Mund-

harmonika unterbrochen. Die bekannten Lieder luden zum Mitsingen ein.

Der Vorstand bedankt sich bei allen Beteiligten für die Gastfreundschaft, die interessanten Gespräche und die grossartige Atmosphäre.

Dafür durften sich die Seniorinnen und Senioren auf ihren Hock freuen. Wie immer wurde der Kirchgemeindegarten der reformierten Kirche dafür Ende Oktober gemietet. Trotz des vorverschobenen Datums und der Coronabestimmungen war die Teilnehmerzahl beachtlich. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer erfreuten sich an den herbstlich dekorierten Tischen und dem obligatorischen Essen, welches mit verschiedenen selbst gebakenen Torten und Kuchen abgerundet wurde.

Für die musikalische Unterhaltung war das bereits bestens bekannte Trio der

Glattal Musig zuständig. Ihre leichten und bekannten Melodien entlockten einigen Anwesenden ein Lächeln oder regten sogar zum Mitsingen an.

Unsere Kleinen und Kleinsten durften am 6. Dezember wieder mal den Samichlaus mit Schmutzli begrüssen. Ein paar Minuten vor der vereinbarten Zeit um 18 Uhr trafen die beiden Gäste ein und wurden von einer grossen Kinderschar und deren Eltern freudig begrüsst. Vor dem beleuchteten Weihnachtsbaum beim Gemeinschaftsraum sagten die teils nervösen Kinder ihre Versli auf oder gaben ein Lied zum Besten. Samichlaus und Schmutzli bedankten sich dafür bei jedem Kind mit einem Chlaussack, gefüllt mit vielen feinen Leckereien. Aufwärmen konnten sich die anwesenden Eltern und Kinder mit warmem Apfel- und Orangepunsch.

Aktuarin, Esther Zellweger



MITGLIEDERMUTATION

Neue Genossenschaftsmitglieder 2021

Rusznáková Karin	Holberg, Kloten	01.02.2021
Schlatter Sabrina	Bächliwis, Bachenbülach	01.02.2021
Bosshard Oscar	Holberg, Kloten	01.03.2021
Kläusli Andreas	Holberg, Kloten	01.03.2021
Pacheco Veronica	Holberg, Kloten	01.03.2021
Silva Piedra Yailin	Holberg, Kloten	01.03.2021
Cartolano Domenica	Bächliwis, Bachenbülach	01.04.2021
Gander Bernhard	Bächliwis, Bachenbülach	01.04.2021
Kika Shemsi	Bächliwis, Bachenbülach	01.04.2021
Kika Visare	Bächliwis, Bachenbülach	01.04.2021
Mbemba Guerlain	Holberg, Kloten	01.05.2021
Mbemba Hanan	Holberg, Kloten	01.05.2021
Bartholet Sven	Bächliwis, Bachenbülach	01.09.2021
Quarto Alessandro	Bächliwis, Bachenbülach	01.09.2021
Quarto Tanja	Bächliwis, Bachenbülach	01.09.2021
Vogt Emanuel	Kaiserhof, Eglisau	01.11.2021

VERÄNDERUNGEN IN DER MIETERSCHAFT

Weitere Veränderungen in der Mieterschaft

Vier Mietparteien haben im Berichtsjahr intern die Wohnung gewechselt, mehrheitlich wegen der Umsiedlung Holberg. Weggezogen und verstorben sind 14 Mieter/-innen.

Wegen des bevorstehenden Abbruchs von Holberg 2 werden die sieben neuen 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 Mietverträge.

Geburten

Rashiti Lara	Holberg, Kloten	28.01.2021
Frischknecht Pia	Kaiserhof, Eglisau	09.07.2021
Quarto Samuele Enzo	Bächliwis, Bachenbülach	30.07.2021
Crosariol Louise	Holberg, Kloten	27.09.2021
Priulovic Mihael	Holberg, Kloten	18.10.2021
Nnebe Kamsiyochukwu	Bächliwis, Bachenbülach	17.11.2021

Todesfälle

Rast Gottfried	Bächliwis, Bachenbülach	25.03.2021
Gloor Lonie	Holberg, Kloten	13.05.2021
Sturzenegger Peter	Bächliwis, Bachenbülach (ehemaliger Siedlungswart)	22.07.2021
Tanner Jörg	Holberg, Kloten	05.08.2021
Schumacher Dieter	Bächliwis, Bachenbülach	05.12.2021

FINANZBERICHT MIETERFRANKEN

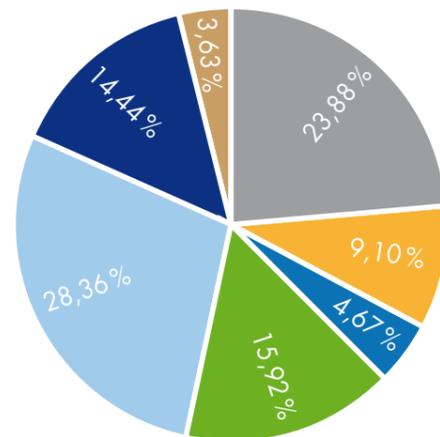
Finanzbericht Geschäftsjahr 2021

Das Jahr 2021 war wie die Vorperiode ein erfolgreiches Jahr für die Wohnbaugenossenschaft Holberg. Die Kosten der Leerstände konnten auf einem tiefen Niveau von 0,6% gehalten werden. Der Liegenschaftenunterhalt lag gegenüber dem Vorjahr um CHF 121'000.- (-12%) tiefer. Das ist den tieferen Unterhalts- und Reparaturkosten zu verdanken. Weiter haben sich die Kosten für die Verwaltung um CHF 47'000.- (-12%) vermindert. Dies ist unter anderem auf die Neuorganisation der Geschäftsstelle und des Vorstandes zurückzuführen. Das Betriebsergebnis des Geschäftsjahres vor Zinsen,

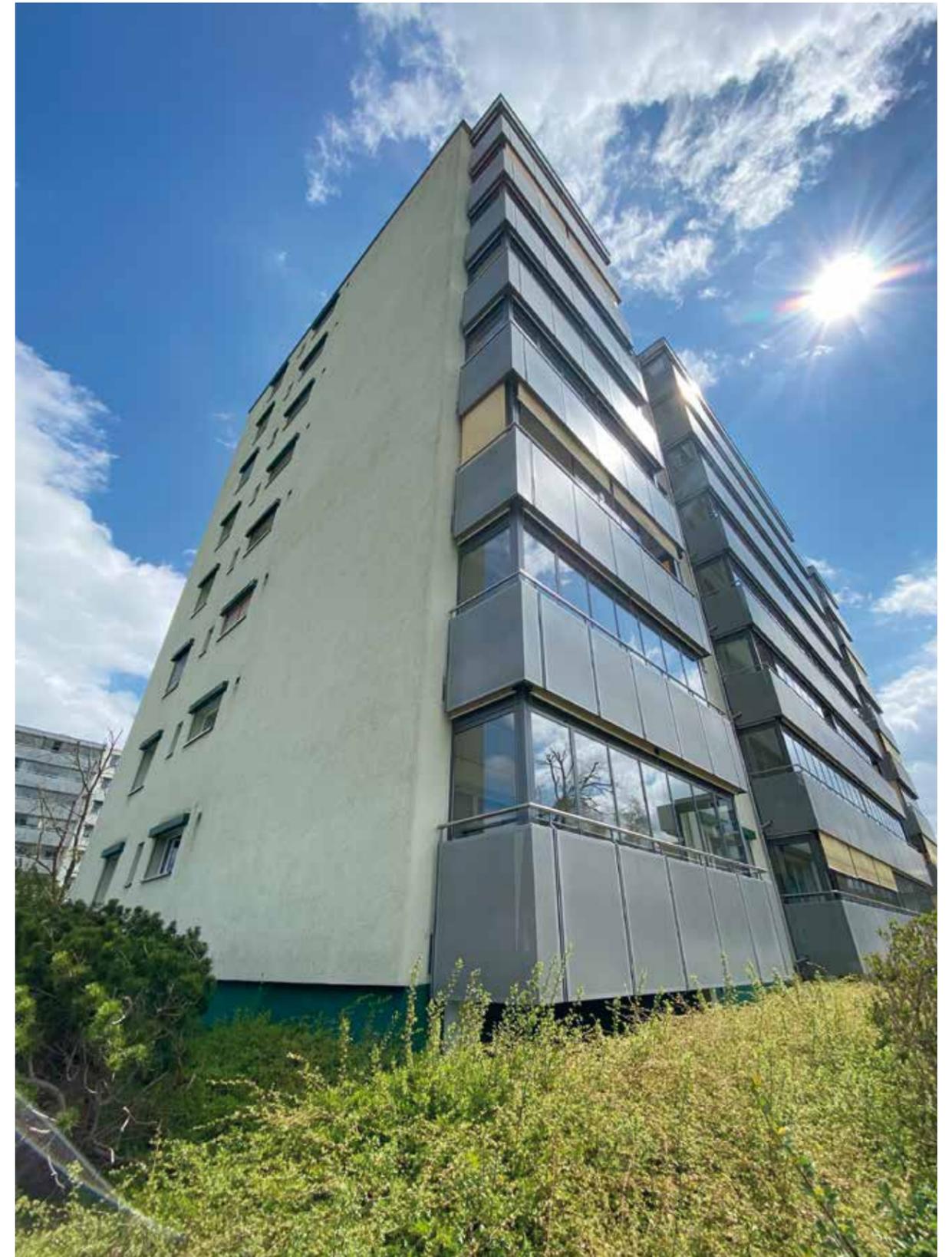
Steuern und Abschreibungen nahm um rund CHF 323'000.- auf CHF 620'000.- ab. Diese Abnahme ist mit der zusätzlichen Rückstellung für die Altlastensanierung von CHF 480'000.- der abzureisenden Liegenschaften zu erklären. Die Jahresrechnung 2021 zeigt einen Gewinn von CHF 15'044.15 (Vorjahr CHF 92'495.70). 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 2021



Kapital-, Baurechtszinsen	14,44%	520'619.52
Steuern, Versicherungen	3,63%	131'039.80
Unterhalt	23,88%	860'954.21
Verwaltungskosten	9,10%	328'086.55
Diverse Kosten	4,67%	168'459.92
Abschreibungen	15,92%	574'163.20
Rückstellungen	28,36%	1'022'500.00
Total	100%	3'605'823.20



BILANZ PER 31. DEZEMBER

Aktiven	Anhang	2021 CHF	2020 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		2'349'730.80	2'307'879.60
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Mietern		3'296.30	3'408.95
./ .Delkredere		–3'000.00	–3'000.00
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		20'094.80	6'432.60
Aktive Rechnungsabgrenzungen		54'042.20	72'473.45
Total Umlaufvermögen		2'424'164.10	2'387'194.60
Anlagevermögen			
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen		6'337.00	1'315.00
Antennenanlagen		2.00	2.00
Immobilien			
– Gebäude im Baurecht		57'482'149.10	57'482'149.10
./ . Wertberichtigung für Heimfall		–12'360'801.54	–11'789'801.54
– Gebäude im Bau / Baukonten	1)	2'890'330.40	1'615'875.90
Total Anlagevermögen		48'018'016.96	47'309'540.46
Total Aktiven		50'442'181.06	49'696'735.06

BILANZ PER 31. DEZEMBER

Passiven	Anhang	2021 CHF	2020 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Dritten		295'090.95	73'559.45
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten		0.00	511'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen			
– Vorauszahlungen von Mietern		471'945.10	459'062.00
– Übrige		10'628.45	111'770.15
Total kurzfristiges Fremdkapital		777'664.50	1'155'391.60
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten		38'500'260.60	38'334'228.00
– gegenüber Mietern (Depots)		36'583.00	41'035.00
Rückstellung Baunachträge		0.00	59'435.65
Sonstige Rückstellung	3)	1'010'623.00	0.00
Erneuerungsfonds	2)	5'789'877.00	5'778'000.00
Total langfristiges Fremdkapital		45'337'343.60	44'212'698.65
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile		1'705'784.00	1'722'300.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		1'920'000.00	1'910'000.00
Rücklage für Genossenschaftsentwicklung	4)	600'000.00	600'000.00
Bilanzgewinn			
– Gewinnvortrag		86'344.81	3'849.11
– Jahresgewinn		15'044.15	92'495.70
Total Eigenkapital		4'327'172.96	4'328'644.81
Total Passiven		50'442'181.06	49'696'735.06

ERFOLGSRECHNUNG

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

Passiven	Anhang	2021 CHF	2020 CHF
Sollmietertrag		3'578'182.20	3'577'336.20
Ertrag aus Nebenkostenverrechnung		64'007.65	58'886.55
./. Kosten der Leerstände –		-21'872.50	-23'626.65
./. Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere		0.00	0.00
Übriger betrieblicher Ertrag		550.00	850.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		3'620'867.35	3'613'446.10
Liegenschaftenunterhalt		-860'954.21	-981'845.49
Einlagen Erneuerungsfonds		-1'022'500.00	-542'500.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen		-47'048.90	-35'641.25
Nebenkostenaufwand		-127'144.00	-134'358.95
Betrieblicher Nettoerfolg		1'563'220.24	1'919'100.41
Personalaufwand, Verwaltung		-231'397.25	-251'019.15
Büro- und Verwaltungsaufwendungen		-96'689.30	-123'661.90
Genossenschafteraufwand und Generalversammlung		-18'867.80	-10'418.45
Übriger betrieblicher Aufwand		-22'448.12	-12'103.90
Abschreibungen			
– Mobilien		-3'163.20	0.00
– Immobilien		-571'000.00	-579'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		619'654.57	942'897.01
Finanzaufwand			
– Hypothekar-, Darlehenszinsen		-301'161.70	-337'552.95
– Baurechtszinsen		-209'779.30	-209'780.00
– Übriger Finanzaufwand		-8'497.38	-15'143.46
Periodenfremder und a.o. Aufwand/Ertrag	4)	-1'181.14	-200'000.00
Jahresergebnis vor Steuern		99'035.05	180'420.60
Direkte Steuern		-83'990.90	-87'924.90
Jahresgewinn		15'044.15	92'495.70

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

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 Baurechtsvertrages geäußert.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschaftlern) werden auch als «Mieter» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftlermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

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 wird jährlich in der Regel 1 Prozent des Gebäudevversicherungswertes 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.



2021
CHF

2020
CHF

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

1) Gebäude im Bau/Baukonten

Noch nicht abgerechnete Baunachträge Holberg	123'067.30	162'207.95
Ersatzneubau Holberg 1, 2. Etappe	2'767'263.10	1'453'667.95
Bestand am 31. Dezember	2'890'330.40	1'615'875.90

2) Erneuerungsfonds

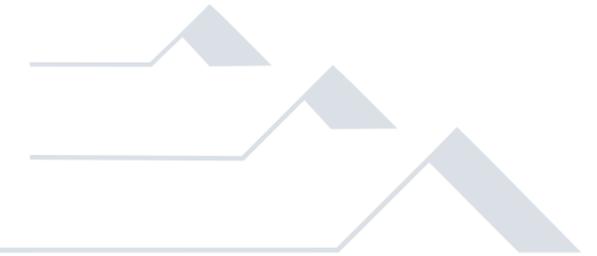
Bestand am 1. Januar	5'778'000.00	5'385'500.00
Ordentliche Einlagen	542'500.00	542'500.00
Überführung in sonstige Rückstellungen für Altlastensanierung	-530'623.00	0.00
Entnahmen für Fenstersanierung/Belaginstandsetzung	0.00	-150'000.00
Bestand am 31. Dezember	5'789'877.00	5'778'000.00

3) Sonstige Rückstellungen

Bestand am 1. Januar	0.00	0.00
Einlagen für Altlastensanierung	480'000.00	0.00
Überführung aus Erneuerungsfonds für Altlastensanierung	530'623.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	1'010'623.00	0.00

Die sonstigen Rückstellungen werden für die Altlastensanierung der abzureissenden Liegenschaften Holberg 2a und 2b (Ersatzneubauten) benötigt.

Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
---	----------------	----------------



2021
CHF

2020
CHF

Künftige Verbindlichkeiten aus leasingähnlichen Verträgen

Baurechtsverträge	5'244'290.85	5'454'070.85
Energiecontractingvertrag	1'810'775.44	1'887'228.07

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	48'011'677.96	47'308'223.46
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	38'500'260.60	38'845'228.00

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

Diverse einmalige, periodenfremde Aufwendungen	1'181.14	0.00
Bildung einer Rücklage für künftige Genossenschaftsentwicklung zulasten des laufenden Jahresergebnisses	0.00	200'000.00
	1'181.14	200'000.00

Weitere reglementarisch/statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl	Anzahl	Anzahl
1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	8	8
2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	18	18
3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	42	42
4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	150	150
5- und 5½-Zimmer-Wohnungen	6	6
Total	224	224



	2021 CHF	2020 CHF
Brandversicherungswerte der Liegenschaften		
Holberg	50'473'500.00	50'473'500.00
Widenstrasse	1'826'900.00	1'826'900.00
Bächliwis	19'290'000.00	19'290'000.00
Eglisau	1'850'000.00	1'850'000.00
Total	73'440'400.00	73'440'400.00

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

– Entschädigung für Geschäftsleitung und Neubautätigkeit, ohne Spesenentschädigung (in den Personalkosten Verwaltung enthalten)	195'662.70	209'421.90
---	------------	------------

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

Revisionsstelle (Revisionsgesellschaft)

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

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS



	2021 CHF	2020 CHF
Gewinnvortrag	86'344.81	3'849.11
Jahresgewinn	15'044.15	92'495.70
Der verfügbare Jahresgewinn beträgt	101'388.96	96'344.81

Die Geschäftsleitung beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	10'000.00	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	91'388.96	86'344.81

Total verfügbarer Bilanzgewinn	101'388.96	96'344.81
---------------------------------------	-------------------	------------------

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 die neue Rechnung vorzutragen.



GESUNDER UND PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM



Herausgeber:
Wohnbaugenossenschaft Holberg
Sonnhaldenstrasse 23
CH-8302 Kloten

Telefon +41 44 814 30 90
info@wbgholberg.ch
www.wbgholberg.ch