



GESCHÄFTSBERICHT
2018

**kaufmännischer
verband**

*Baugenossenschaft
des Kaufmännischen Verbandes Zürich*



VORSTAND/REVISIONSSTELLE/VERWALTUNG	4
EINLADUNG GENERALVERSAMMLUNG 2019	5
JAHRESBERICHT 2018	6
KOMMENTAR ZUR RECHNUNG 2018	8
JAHRESRECHNUNG	10
BILANZ	10
ERFOLGSRECHNUNG	12
GELDFLUSSRECHNUNG	14
ANHANG	16
ANTRAG GEWINNVERWENDUNG	17
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	20
WERTBERICHTIGUNG LIEGENSCHAFTEN	21
ERNEUERUNGSFONDS	22
HYPOTHEKEN	23
LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS	26

VORSTAND / REVISIONSSTELLE / VERWALTUNG

VORSTAND		TELEFON	IM AMT SEIT
Präsident	Philipp Furrer Heugatterstrasse 9, 8600 Dübendorf	076 562 76 86	2010/15
Finanzen	Sylvia Benz Lättenstrasse 26, 8142 Uitikon Waldegg	044 715 28 62	1997
Bau und Unterhalt	Yanyck Couchet Kreuzgasse 3, 8716 Schmerikon	044 400 28 28	2015
Siedlung Rütihof	Bettina Kopta Rütihofstrasse 10, 8049 Zürich	044 242 16 39	2012
Siedlung Heugatter 1&2	Thomas Suremann Heugatterstrasse 7A, 8600 Dübendorf	044 820 09 82	2015
Compliance	Daniel Tiboldi Kaufmännischer Verband Zürich Pelikanstrasse 18, Postfach 8021 Zürich	044 211 33 22	2014
Revisionsstelle	BDO AG Fabrikstrasse 50, Postfach 8031 Zürich	044 444 35 55	1989
Verwaltung	Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof Mattenhof 25, Postfach 8051 Zürich	044 317 20 20	2017
Betriebspersonal	Heugatter 1: Susanne Sablatnig	044 317 20 20	2010
	Jürgen Clemens Heugatterstrasse 16, 8600 Dübendorf		2010
	Heugatter 2: Silvia Marchan Heugatterstrasse 7, 8600 Dübendorf	079 676 37 39	2002
	Rütihof: Heinz Diem Geeringstrasse 61, 8049 Zürich	043 311 19 80	2005

EINLADUNG GENERALVERSAMMLUNG 2019

Gerne laden wir Sie zur jährlichen Generalversammlung ein.

Wann Montag, 20. Mai 2019, 19 Uhr

Wo Kaufleuten
Pelikanstrasse 18, 8001 Zürich

TRAKTANDEN

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzählenden und Protokollprüfenden
2. Geschäftsbericht 2018
 - Jahresbericht
 - Bericht der Revisionsstelle
 - Abnahme der Jahresrechnung 2018 und der Bilanz per 31. Dezember 2018
 - Beschlussfassung über Verwendung des Reingewinns und Verzinsung des Anteilscheinkapitals
 - Entlastung des Vorstandes
3. Wahl der Revisionsstelle
4. Anträge
 - Antrag Haustierreglement Heugatter 1&2
 - Abwahl Vorstandsmitglied Thomas Suremann
 - Eventuell Ersatzwahl
 - Abberufung des Präsidenten Philipp Furrer
 - Eventuelle Ernennung eines neuen Präsidenten
5. Diverses

Benützen Sie die Gelegenheit, dem Vorstand bereits vorgängig der Generalversammlung Fragen schriftlich zu unterbreiten, damit diese an der Generalversammlung ausführlich beantwortet werden können. Die Stimmrechtsausweise erhalten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei der Türkontrolle ab 18.30 Uhr.

JAHRESBERICHT 2018

DES VORSTANDES

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Unser Vorstand hat sich in neun Sitzungen und einer Retraite mit ganz unterschiedlichen Themen beschäftigt. Gerne vermitteln wir Ihnen mit nachstehendem Bericht einen Eindruck dazu:

Wie kann das Zusammenleben in unseren Siedlungen für alle Seiten so gut als möglich gestaltet werden? Welche Vorgaben und Reglemente sind nötig, was regelt sich von selbst? Auf diese und ähnliche Fragen gibt es selten einfache oder eindeutige Antworten. In unseren Diskussionen und Entscheiden versuchen wir, die verschiedenen Bedürfnisse und Wünsche zum Gemeinschaftsleben zu berücksichtigen und in unsere Entscheide einfließen zu lassen.

Langzeitplanung

In unserem Vorstandalltag beschäftigen uns auch ganz praktische Fragen zu unseren Liegenschaften: Was muss saniert oder repariert werden, was ist notwendig, was lohnt sich nicht? Auch hier gilt es, sowohl individuelle Vorstellungen als auch die Entwicklung der Infrastruktur in einer langfristigen Sicht zu beachten: Selbstverständlich wollen wir dabei auch einen haushalterischen Umgang mit unseren Finanzen gewährleisten.

Ersatz Heizung Rütihof

Ein eindeutiger Fall einer notwendigen Sanierung ist der Ersatz der Heizung in der Siedlung Rütihof. Das Ende der Lebensdauer ist erreicht. Eine Erneuerung kann nicht auf die lange Bank geschoben werden. Über längere Zeit durften wir davon ausgehen, Heizenergie von der geplanten Überbauung «Ringling» in der Nachbarschaft beziehen zu können. Aufgrund des überraschend negativen baurechtlichen Entscheids im Bewilligungsverfahren hat sich dieser Plan zerschlagen. Die Überbauung wird wohl noch Jahre auf sich warten lassen. Eine Alternative musste gefunden werden. Und sie hat sich mit dem neuen Fernwärmeangebot der Elektrizitätswerke der Stadt Zürich (ewz) aufgetan. Mit dem geplanten Energieverbund Altstetten wird das Quartier Höngg mit umweltfreundlicher Energie aus dem Klärwerk Werdhölzli

beliefert. Damit haben wir eine nachhaltige Lösung gefunden und selbst bei einem kurzfristigen Ausstieg der Heizung vor der Erschliessung konnten wir eine Übergangslösung mit ewz vereinbaren.

Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft Sonnengarten

Weiter stellt sich die Frage, ob mit dem Ersatz der Heizung nicht auch die Gebäudehülle und die Fenster ersetzt werden sollen. Damit könnten der Energieverbrauch und der Einsatz fossiler Energieträger nochmals deutlich reduziert werden. Zu guter Letzt hat sich mit der Änderung der Bau- und Zonenordnung auch die baurechtliche Voraussetzung verändert. All diese Themen gehen wir zusammen mit unserem Nachbarn der Baugenossenschaft Sonnengarten an und werden zu gegebener Zeit darüber informieren.

Entwicklung Siedlung Heugatter 1

Auch im Hinblick auf eine in den nächsten Jahren anstehende grosszyklische Sanierung der Siedlung Heugatter 1 möchten wir zeitlich angemessen und vorausschauend die Ausgangslage und die Entwicklungsmöglichkeiten klären. Deshalb haben wir eine spezialisierte Firma mit einer detaillierten Zustands- und Potenzialanalyse beauftragt. Über die weiteren Schritte werden wir die Bewohnerinnen und Bewohner frühzeitig informieren und einbeziehen.

Finanziell gut aufgestellt

Dank guter Kostenstruktur und tiefer Zinsen sind wir finanziell gut gestellt und können unsere Ausgaben mit den laufenden Mieterträgen gut decken und weiter Fremdkapital abbauen. Dies gibt uns zukünftig einen grösseren Handlungsspielraum.

Website in Planung

Für ein seit langem diskutiertes Projekt haben wir im vergangenen Jahr den Startschuss gegeben: die Erstellung einer Homepage für unsere Genossenschaft. Damit können wir rasch und zeitgemäss über unsere Genossenschaft informieren und uns einer breiten Öffentlichkeit im Internet präsentieren. Wir gehen davon

aus, dass die Homepage bis zur Generalversammlung fertig erstellt ist und wir sie Ihnen vorstellen können.

Ergänzung im Vorstand

Die Stadt Zürich hat uns vor Jahren beim Bau unserer Siedlungen finanziell mit Darlehen unterstützt. Sie hat deshalb auch das Recht, zur Vertretung ihrer Interessen eine städtische Delegierte oder einen städtischen Delegierten in unseren Vorstand zu entsenden. Über Jahre konnten wir so in der Person von Eugen Hajas von seinem Fachwissen als Architekt profitieren. Seit seinem Rücktritt ist diese Position jedoch verwaist. Es freut uns deshalb, dass uns die Stadt Zürich einen neuen Vorschlag unterbreitet hat. Mit Monika Sprecher als neuer städtischer Delegierten haben wir eine im Genossenschaftswesen äusserst erfahrene und engagierte Persönlichkeit begrüßen können. Sie wird unser Vorstandsteam optimal ergänzen und sich Ihnen an der Generalversammlung vorstellen.

Wie Sie sehen, gibt es einige neue und spannende Themen, über die wir an unserer Generalversammlung noch genauer und aktueller informieren werden. Dazu laden wir Sie herzlich am 20. Mai 2019 in den Kaufleutensaal ein.

Zusammenfassend können wir feststellen: Das 2018 war für unsere Genossenschaft ein Jahr der Stabilität und Kontinuität. Solide, beständige Arbeit hat den ganz «normalen» Alltag des Vorstandes und unserer Verwaltung geprägt.

Ihr Vorstand

KOMMENTAR ZUR RECHNUNG 2018

Die Jahresrechnung der Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes Zürich schliesst 2018 mit einem Gewinn von knapp CHF 81'000 ab.

BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG 2018

Der Liegenschaftenertrag liegt leicht unter dem Vorjahr und die Bruttorendite (Liegenschaftenertrag im Verhältnis zum Anlagewert) beträgt 5.5%, was im aktuellen Zinsumfeld einen guten Wert darstellt. Der Liegenschaftenaufwand liegt um CHF 359'000 über dem Vorjahr. Dies vor allem aufgrund der höheren Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen. Für die Zunahme des Unterhalts sind u.a. die Handlaufergänzungen und die Fassadenreinigung im Heugatter 1 sowie diverse Parketterneuerungen im Heugatter 2 verantwortlich. Die ordentliche Einlage in den Erneuerungsfonds (1% vom Gebäudeversicherungswert) beträgt CHF 546'000 wie im Vorjahr. Die Fondsbestände aller Siedlungen liegen aktuell noch unter dem steuerlichen Maximum von 15% des Gebäudeversicherungswertes.

Der übrige betriebliche Aufwand ist um CHF 25'000 tiefer als im Vorjahr. Die Abnahme ist u.a. darauf zurückzuführen, dass die Gebäudeversicherung bei der Helvetia neu im Liegenschaftenaufwand ausgewiesen wird.

Wie im Vorjahr sind auf den Liegenschaften die steuerlich maximal möglichen Abschreibungen von CHF 347'000 (0.75% vom Anlagewert inklusive Land) vorgenommen worden.

Der Verschuldungsgrad (Hypotheken/Darlehen in % Anlagekosten) ist von 65.5% auf 63.6% zurückgegangen. Der Finanzaufwand konnte aufgrund der weiterhin günstigen Zinsen sowie der im Berichtsjahr zurückbezahlten Hypotheken nochmals um CHF 9'000 reduziert werden.

Für das Geschäftsjahr 2018 sind aufgrund des tieferen Ergebnisses weniger Steuern geschuldet. Die Steuerschuld ist in der passiven Rechnungsabgrenzung enthalten.

GELDFLUSSRECHNUNG

Wegen des höheren Unterhalts hat der Cashflow gegenüber dem Vorjahr abgenommen. Da praktisch keine Investitionen getätigt wurden, konnte der Cashflow zur Schuldentilgung verwendet werden. Per Saldo aller Bewegungen haben die flüssigen Mittel per Bilanzstichtag um CHF 31'000 abgenommen.

GEWINNVERWENDUNG

Der verfügbare Gewinn (Gewinnvortrag und Jahresgewinn) beträgt CHF 587'000. Der Vorstand empfiehlt die Verzinsung des Anteilscheinkapitals mit 1.5% (Vorjahr 1.5%). Nach Abzug der Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve und nach Verzinsung des Anteilscheinkapitals soll der Restbetrag von CHF 531'000 auf die neue Rechnung vorgetragen werden.



BILANZ VOR GEWINNVERWENDUNG

AKTIVEN

	31.12.2018 in CHF	31.12.2017 in CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'151'548	1'182'918
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen	2'353	7'837
Übrige kurzfristige Forderungen	0	1'225
Aktive Rechnungsabgrenzungen	148'698	165'979
Total Umlaufvermögen	1'302'599	1'357'960
Anlagevermögen		
AK BG mehr als wohnen	16'500	16'500
AK Emissionszentrale EGW	5'000	5'000
Total Finanzanlagen	21'500	21'500
Sachanlagen		
Heugatter 1	14'565'518	14'559'000
Heugatter 2	16'634'000	16'634'000
Rüthof	15'000'000	15'000'000
Wertberichtigung Liegenschaften	-6'707'000	-6'360'000
Total Liegenschaften	39'492'518	39'833'000
Projekte	0	1'141
Mobile Sachanlagen	3'152	5'253
Total Sachanlagen	39'495'670	39'839'394
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	17'000	0
Total Anlagevermögen	39'534'170	39'860'894
Total Aktiven	40'836'769	41'218'853

BILANZ VOR GEWINNVERWENDUNG

PASSIVEN

	31.12.2018 in CHF	31.12.2017 in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	179'993	156'120
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	90'230	890'230
Passive Rechnungsabgrenzungen	373'615	413'882
Total Kurzfristiges Fremdkapital	643'838	1'460'233
Langfristiges Fremdkapital		
Hypotheken Heugatter 1	9'001'620	9'019'960
Hypotheken Heugatter 2	11'000'000	11'000'000
Hypotheken Rüthof	9'278'620	9'350'510
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	29'280'240	29'370'470
Diverse Rückstellungen	40'000	40'000
Erneuerungsfonds	6'812'000	6'266'000
Total Rückstellungen	6'852'000	6'306'000
Total Langfristiges Fremdkapital	36'132'240	35'676'470
<i>in % der Bilanzsumme</i>	88%	87%
Total Fremdkapital	36'776'078	37'136'703
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	3'322'000	3'374'000
Gesetzliche Gewinnreserve	152'000	130'000
Gewinnvortrag Vorjahr	505'827	152'326
Jahresgewinn	80'865	425'825
Total Eigenkapital	4'060'691	4'082'151
Total Passiven	40'836'769	41'218'853

ERFOLGSRECHNUNG

	31.12.2018 in CHF	31.12.2017 in CHF
Mieten	2'555'627	2'589'158
Miet-Zuschüsse	1'900	1'900
Liegenschaftenertrag	2'557'527	2'591'058
Unterhalt und Reparaturen	-681'582	-374'291
Versicherungen	-30'733	-16'575
Abgaben und Gebühren	-113'174	-94'977
Liegenschaftsverwaltung	-133'206	-125'741
Einlagen Erneuerungsfonds	-546'000	-546'000
Hauswartung	-167'078	-155'105
Liegenschaftenaufwand	-1'671'773	-1'312'689
Bruttoergebnis	885'754	1'278'369
Büromaterial, Drucksachen	-3'938	-2'941
Veranstaltungen	-10'354	-12'172
Verbandsbeiträge	-6'575	-7'306
Übriger Verwaltungsaufwand	-4'523	-14'629
Übrige Versicherungen	-1'730	-12'348
Vorstand	-57'720	-60'298
Revisionsstelle	-7'001	-7'020
Übriger betrieblicher Aufwand	-91'839	-116'714
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	793'915	1'161'655
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-349'101	-350'502
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	444'814	811'153

	31.12.2018 in CHF	31.12.2017 in CHF
Hypothekarzinsen	-320'892	-329'556
Post- und Bankspesen	-1'428	-1'612
Finanzaufwand	-322'320	-331'169
Finanzertrag	104	66'026
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern	122'597	546'011
Ertrags- und Kapitalsteuern	-41'733	-120'186
Jahresgewinn	80'865	425'825

GELDFLUSSRECHNUNG

	31.12.2018 in CHF	31.12.2017 in CHF
Jahresgewinn	80'864	425'825
Abschreibungen	349'101	350'502
Veränderung langfristiger Rückstellungen	546'000	546'000
Buchgewinn Verkauf Wertschriften	0	-62'526
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	975'966	1'259'801
Veränderung kurzfristiger Forderungen	6'710	191'445
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	17'281	-140'985
Veränderung kurzfristiger Verbindlichkeiten	23'873	-118'119
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	-40'267	143'785
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	983'562	1'335'927
Devestitionen in Finanzanlagen	0	100'000
Investitionen in Liegenschaften	-6'518	0
Veränderung Anlageprojekte	1'141	-1'141
Entnahme aus Erneuerungsfonds	0	0
Investitionen Betriebseinrichtungen	0	-8'755
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-5'377	90'104
Veränderung verzinsliche Verbindlichkeiten	-890'230	-1'290'230
Veränderung Genossenschaftskapital	-69'000	84'000
Verzinsung Genossenschaftskapital	-50'324	-57'520
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1'009'554	-1'263'750
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	-31'370	162'281

	31.12.2018 in CHF	31.12.2017 in CHF
VERÄNDERUNG FONDS FLÜSSIGE MITTEL		
per 1. Januar	1'182'918	1'020'637
per 31. Dezember	1'151'548	1'182'918
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	-31'370	162'281

ANHANG

PER 31. DEZEMBER 2018

1. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962 OR) erstellt. Sofern bei den einzelnen Bilanzpositionen nichts anderes aufgeführt wird, erfolgt die Bilanzierung höchstens zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Erneuerungsfonds

Für zukünftige Grossreparaturen wird ein Erneuerungsfonds geführt. Die jährliche Einlage erfolgt gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

2. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DER BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

	2018 in CHF	2017 in CHF
2.1 Aktive		
Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Aufwendungen	0	5
Aufgelaufene Heizkosten	148'698	165'979
Total Aktive		
Rechnungsabgrenzungen	148'698	165'984
2.2 Passive		
Rechnungsabgrenzungen		
Aufwandabgrenzungen	132'981	190'381
Vorausbezahlte Mietzinse	102'249	85'319
Akontozahlungen Heizung/ Warmwasser	138'385	138'182
Total Passive		
Rechnungsabgrenzungen	373'615	413'882

3. NETTOAUFLÖSUNG STILLER RESERVEN

	2018 in CHF	2017 in CHF
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven	0	62'526

4. SONSTIGE ANGABEN

4.1 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

	2018 in CHF	2017 in CHF
Liegenschaften (Buchwert)	39'492'518	39'833'000
Hypotheken und Darlehen	29'370'470	30'260'700

4.2 Gebäudeversicherungen

	2018 in CHF	2017 in CHF
Gebäudeversicherungswerte der Sachanlagen	54'563'000	54'563'000

4.3 Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen

	2018 in CHF	2017 in CHF
Nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	zutreffend	zutreffend

5. RISIKOBEURTEILUNG

Der Vorstand hat sich an einer Sitzung mit den Risiken der Genossenschaft befasst und einen Risikokatalog erstellt. Die Schlüsselrisiken werden periodisch geprüft und notwendige Massnahmen getroffen.

6. GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Die Auszahlung erfolgt innert sechs Monaten nach Beendigung des Mietvertrages.

ANTRAG DES VORSTANDES ZUR GEWINNVERWENDUNG

	31.12.2018 in CHF	31.12.2017 in CHF
Gewinnvortrag	505'827	152'326
Jahresgewinn	80'865	425'825
Verfügbarer Gewinn	586'691	578'151
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-5'000	-22'000
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1.5%	-50'508	-50'324
Vortrag auf neue Rechnung	531'183	505'827



BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR EINGESCHRÄNKTEN REVISION

AN DIE GENERALVERSAMMLUNG DER
BAUGENOSSENSCHAFT DES KAUFMÄNNISCHEN VERBANDES ZÜRICH

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes Zürich für das am 31.12.2018 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.

Berichterstattung im Auftragsverhältnis

Für die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe gemäss Auftrag des Vorstandes vom 23. Juni 2008 darin besteht diese zu prüfen. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Gemäss unserer Beurteilung entspricht die Geschäftsführung Gesetz und Statuten.

Zürich, 6. Februar 2019

BDO AG



Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



i.V. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisor

WERTBERICHTIGUNG LIEGENSCHAFTEN

	2018 in CHF	2017 in CHF
Heugatter 1		
Bestand am 1. Januar	2'641'000	2'532'000
Einlage	109'000	109'000
Bestand am 31. Dezember	2'750'000	2'641'000
Heugatter 2		
Bestand am 1. Januar	1'684'000	1'559'000
Einlage	125'000	125'000
Bestand am 31. Dezember	1'809'000	1'684'000
Rütihof		
Bestand am 1. Januar	2'035'000	1'922'000
Einlage	113'000	113'000
Bestand am 31. Dezember	2'148'000	2'035'000
Total Wertberichtigung Liegenschaften	6'707'000	6'360'000

ERNEUERUNGSFONDS

	2018 in CHF	2017 in CHF
Heugatter 1		
Bestand am 1. Januar	2'692'000	2'488'000
Einlage	204'000	204'000
Bestand am 31. Dezember	2'896'000	2'692'000
Heugatter 2		
Bestand am 1. Januar	2'111'000	1'942'000
Einlage	169'000	169'000
Bestand am 31. Dezember	2'280'000	2'111'000
Rütihof		
Bestand am 1. Januar	1'463'000	1'290'000
Einlage	173'000	173'000
Bestand am 31. Dezember	1'636'000	1'463'000
Total Erneuerungsfonds Liegenschaften	6'812'000	6'266'000

HYPOTHEKEN PER 31. DEZEMBER 2018

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung im Rechnungsjahr in CHF	Abzahlung total in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
Zürcher Kantonalbank	4'500'000	0	0	4'500'000	0.970% f bis 25.05.2024
	2'500'000	0	0	2'500'000	1.520% f bis 15.10.2020
	2'500'000	0	0	2'500'000	1.420% f bis 17.10.2022
	2'000'000	0	0	2'000'000	0.700% f bis 20.11.2020
	2'000'000	0	0	2'000'000	1.170% f bis 31.05.2023
	2'000'000	0	0	2'000'000	1.340% f bis 30.05.2025
	1'500'000	0	0	1'500'000	0.650% f bis 21.11.2019
	1'400'000	0	0	1'400'000	1.500% f bis 31.10.2022
	1'300'000	0	0	1'300'000	1.450% f bis 01.06.2020
	1'000'000	-800'000	-1'000'000	0	0.700% f bis 11.05.2018
	500'000	0	0	500'000	2.350% f bis 20.12.2023
	1'000'000	-1'000'000	-1'000'000	0	
	Total Zürcher Kantonalbank	22'200'000	-1'800'000	-2'000'000	20'200'000

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung im Rechnungsjahr in CHF	Abzahlung total in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
EGW	2'900'000	0	0	2'900'000	0.750% f bis 24.09.2024
	2'900'000	0	0	2'900'000	1.125% f bis 24.09.2029
	1'000'000	0	0	1'000'000	0.375% f bis 27.05.2030
	1'000'000	0	0	1'000'000	0.375% f bis 27.05.2030
Total EGW	7'800'000	0	0	7'800'000	

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung im Rechnungsjahr in CHF	Abzahlung total in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
wbg CH (Fonds de Roulement)	1'000'000	-26'320	-157'920	842'080	1.000% v
	330'000	-18'340	-136'360	193'640	1.000% v
Total EGW	1'330'000	-44'660	-294'280	1'035'720	

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung im Rechnungsjahr in CHF	Abzahlung total in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
Stadt Zürich					
unverzinslich	200'000	0	0	200'000	0.000% v
Total Stadt Zürich	200'000	0	0	200'000	

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung im Rechnungsjahr in CHF	Abzahlung total in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
Kanton Zürich					
Vorzugszins	230'000	-11'500	-149'500	80'500	0.500% v
Vorzugszins	155'000	-7'750	-100'750	54'250	0.500% v
Total Kanton Zürich	385'000	-19'250	-250'250	134'750	

Total Hypotheken	31'915'000	-1'863'910	-2'544'530	29'370'470
-------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

f = fixer Zinsfuss / v = variabler Zinsfuss

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS PER 31. DEZEMBER 2018

LIEGENSCHAFT HEUGATTER 1 – HEUGATTERSTRASSE 10 – 18, 8600 DÜBENDORF

Erstbezug 1. Juli 1968 - seit 1. Oktober 1988 im freitragenden Wohnungsbau
Heugatter 10 (mit 12 Wohnungen) dazu erworben: 31. Mai 2007

Anlagewert	CHF 14'565'518	2-Zimmer-Wohnungen	15
Gebäudeversicherungswert	CHF 20'421'000	3-Zimmer-Wohnungen	38
		4-Zimmer-Wohnungen	21
		Total Wohnungen	74
		Autoabstellplätze in der Garage	49
		im Freien	35
		Motorradabstellplätze	3

LIEGENSCHAFT HEUGATTER 2 – HEUGATTERSTRASSE 7 – 9, 8600 DÜBENDORF

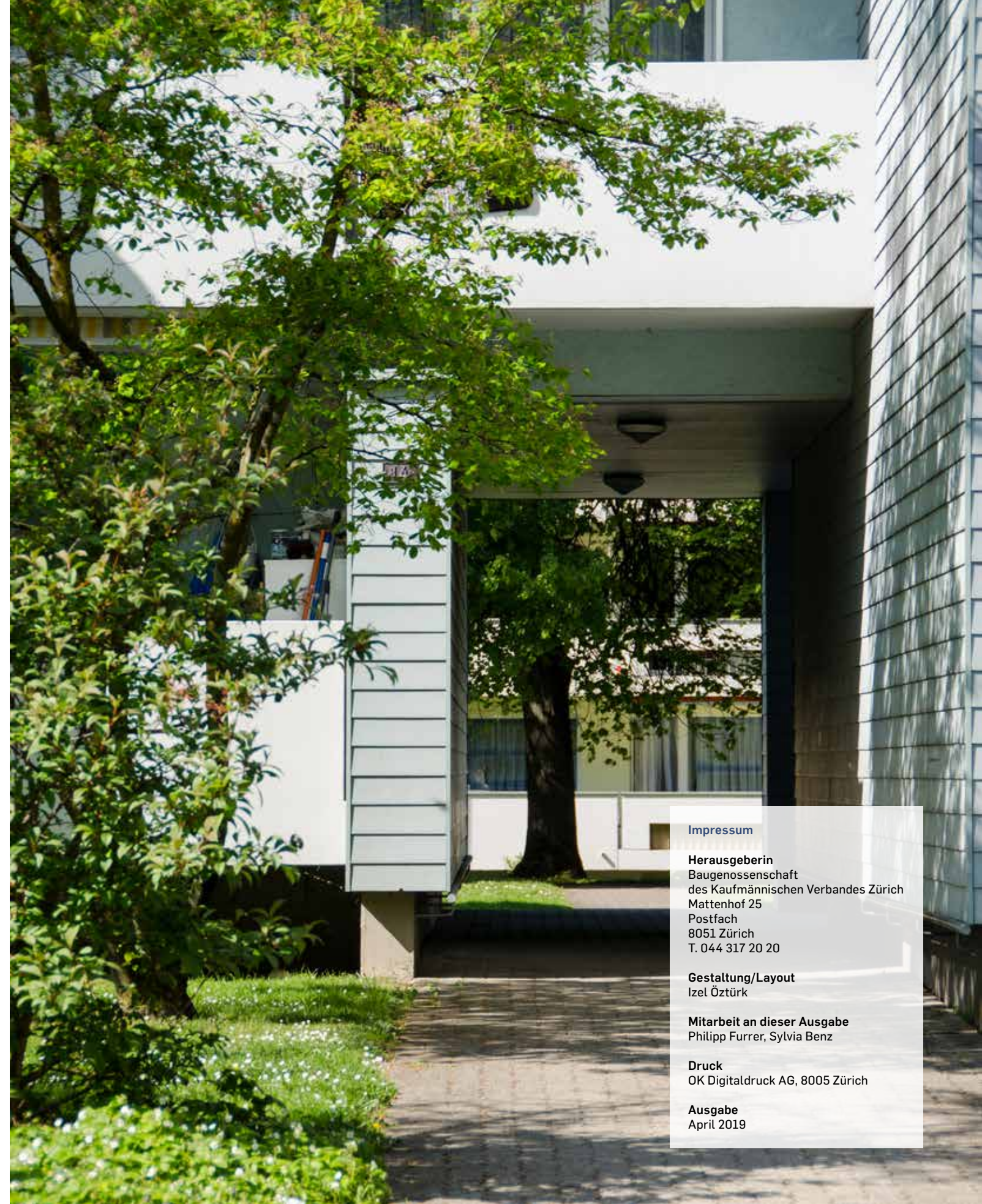
Erstbezug 1. Januar und 1. April 2002

Anlagewert	CHF 16'634'000	4½-Zimmer-Wohnungen	32
Gebäudeversicherungswert	CHF 16'867'000	5½-Zimmer-Wohnungen	8
		Total Wohnungen	40
		Autoabstellplätze in der Garage	62
		Bastelräume	4

LIEGENSCHAFT RÜTIHOF – RÜTIHOFSTRASSE 2 – 12, 8049 ZÜRICH-HÖNGG

ERSTBEZUG 1. MÄRZ 1984

Anlagewert	CHF 15'000'000	2-Zimmer-Invalidenwohnungen	4
Gebäudeversicherungswert	CHF 17'275'000	2½-Zimmer-Alterswohnungen	6
		2-Zimmer-Wohnungen	5
		3½-Zimmer-Wohnungen	18
		4½-Zimmer-Wohnungen	11
		5½-Zimmer-Wohnungen	4
		2½-Zimmer-Attikawohnung	1
		4½-Zimmer-Attikawohnung	1
		5½-Zimmer-Attikawohnung	1
		Total Wohnungen	51
		Autoabstellplätze in der Garage	45
		Motorradabstellplätze	6
		Lager	3
		Bastelräume	5



Impressum

Herausgeberin
Baugenossenschaft
des Kaufmännischen Verbandes Zürich
Mattenhof 25
Postfach
8051 Zürich
T. 044 317 20 20

Gestaltung/Layout
Izel Öztürk

Mitarbeit an dieser Ausgabe
Philipp Furrer, Sylvia Benz

Druck
OK Digitaldruck AG, 8005 Zürich

Ausgabe
April 2019

