Jahresbericht
2003

SONNEN GARTEN
Baugenossenschaft Zürich

Inhaltsverzeichnis

Baugenossenschaft Sonnengarten Jahresbericht 2003

Einladung zur
59. ordentlichen Generalversammlung ..... Seite 5

Rückblick und Ausblick ..... Seite 6

Generalversammlungsprotokoll
vom 22. Mai 2003 ..... Seite 7

Vorstand und Kommissionen ..... Seite 10

Bautätigkeiten ..... Seite 11

Personelles ..... Seite 13

Freizeit ..... Seite 14

Bilanz ..... Seite 18

Erfolgsrechnung ..... Seite 22

Bemerkungen zur Jahresrechnung ..... Seite 25

Hypothekardarlehen ..... Seite 28

Fonds und Rücklagen ..... Seite 29

Liegenschaftenverzeichnis ..... Seite 30

Organe und Verwaltung ..... Seite 32

Bericht Kontrollstelle ..... Seite 33

Baugenossenschaft Sonnengarten

Gegründet: 11. Januar 1944

Einladung zur 59. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 27. Mai 2004,
19.30 Uhr im Kongresszentrum
Hotel Spirgarten,
Lindenplatz 5, 8048 Zürich

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Abnahme des Protokolls
   der 58. ordentlichen Generalversammlung
   vom 22. Mai 2003
3. Jahresbericht
   3.1 Abnahme Jahresbericht
   3.2 Abnahme Jahresrechnung
   3.3 Entlastung Vorstand
4. Beschlussfassung über die Verwendung
   des Reingewinns
5. Wahlen
   5.1 Wahl des Präsidenten
   5.2 Wahl der übrigen Vorstandsmitglieder
6. Beschlussfassung Ersatzneubauten Etappe Triemli
   (Rossackerstrasse 15–21 und Triemlistrasse 158–210)
7. Verschiedenes

Stimmausweise werden bei der Türkontrolle abgegeben.
Stellvertretung durch ein erwachsenes Familienmitglied
ist gestattet.

Nach der Versammlung wird ein Nachtessen
mit musikalischer Unterhaltung offeriert.

Rückblick und Ausblick

Dieses Jahr feiert die Baugenossenschaft ihr 60-jähriges Bestehen. Grund genug, Rückschau zu halten. Innerhalb von nur 6 Jahren, nämlich von 1945 bis 1952, erstellten die Gründer 686 Wohnungen oder anders gesagt 80 Prozent unseres heutigen Wohnungsbestandes. Dieser pionierhaften Zeit folgte eine Zeit der Konsolidierung. Mit dem Bau der Etappen Rütihof 1 (1984) und Rütihof 2 (1997) wuchs die Baugenossenschaft Sonnengarten wieder kontinuierlich, dieses Jahr kommen die 41 Neubauwohnungen im Hagenbuchrain dazu.

Nebst dem, dass der Vorstand auch in Zukunft dafür besorgt ist, dass die BGS wachsen kann, werden wir uns auch vermehrt um die Erneuerung des bestehenden Liegenschaftsbestandes kümmern. An der Informationsveranstaltung vom Herbst 2003 und im Mitteilungsblatt vom Dezember 2003 hat Sie der Vorstand über die Absicht, die Etappe Triemli neu zu überbauen, informiert. Die Grösse der Wohnungen, meistens Dreizimmerwohnungen, und der bauliche Zustand verunmöglichen eine kostengünstige Renovation und eine Verbesserung der Grundriss-Situation. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind an der diesjährigen Generalversammlung aufgerufen, einen historischen Entscheid zu treffen, wenn es gilt, Weichen für die Zukunft zu stellen.

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ich möchte Sie bitten, zahlreich an unserer diesjährigen Generalversammlung teilzunehmen, sei es wegen der wichtigen Fragen zur Zukunft der Baugenossenschaft Sonnengarten oder wegen unseres Sechzigjahrjubiläums, das wir mit einem Nachtessen und einer gediegenen Unterhaltung würdig feiern werden.

Zum Schluss möchte ich Ihnen für das Interesse und die Mitwirkung in den Gremien unserer Genossenschaft herzlich danken.

Urs Erni, Präsident

Generalversammlung

Protokoll der 58. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Sonnengarten

Donnerstag, 22. Mai 2003, 19.30 Uhr
Kongresszentrum Spirgarten,
Lindenplatz 5, 8048 Zürich

Die Tanzgruppe Galactic Dance & Meeting-Point stimmt musikalisch auf den Abend ein. Um 19.55 Uhr begrüsst dann BGS-Präsident Urs Erni die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur diesjährigen Generalversammlung. Im Besonderen begrüsst er auch unseren Ehrenpräsidenten Herrn Reinhard und heisst die folgenden Gäste willkommen: Herrn Moser und Herrn Giordano von der ZKB, Herrn Blattmann von der BDO Visura, Herrn Stirnimann von Credit Suisse Banking, Herrn Nigg vom SVW, Herrn Zimmermann von der Förderstelle für gemeinnützigen Wohnungsbau des SVW, Herrn und Frau Fehr von der Baugenossenschaft Üetli, Herrn Daeniker, Herrn Bouvard von der BG Burgmatt, Herrn Schilling sowie den pensionierten BGS-Verwalter, Herrn Schrag, und unseren pensionierten Hauswart, Herrn Meier. Urs Erni nennt auch die geladenen Gäste, die sich entschuldigt haben.
Der Blumenschmuck wurde auch in diesem Jahr von der Gartenbaugenossenschaft offeriert, wofür Urs Erni den Dank der BGS ausspricht.
Urs Erni hält fest, dass die Einladungen zur GV und der Jahresbericht rechtzeitig versandt wurden, und er fragt die Generalversammlung an, ob sie mit der Reihenfolge der Traktanden einverstanden ist. Die Generalversammlung erhebt keine Einwände.
Der Präsident bittet die Anwesenden, sich in die zirkulierenden Präsenzlisten einzutragen.

1. Wahl der Stimmenzähler

Die Generalversammlung bestimmt die folgenden Stimmenzähler: Für Tisch 1: Herr Grossen (Triemlistrasse 176), für Tisch 2: Herr Aeberli (Wydäckerring 112), für Tisch 3: Frau Tribelhorn (Wydäckerring 83), für Tisch 4: Herr Hartmann (Triemlistrasse 174), für Tisch 5: Herr Suter (Rossackerstrasse 68), für Tisch 6 und für den Vorstandstisch: Herr Hochschorner (Rütihofstrasse 18), für Tisch 7: Herr Gnägi (Wydäckerring 91), für Tisch 8: Frau Schuppisser (Triemlistrasse 112) und für Tisch 9: Herr Ammann (Rütihofstrasse 14).
Die Türkontrolle hat ergeben, dass 188 GenossenschafterInnen an dieser Generalversammlung teilnehmen. Urs Erni stellt fest, dass die GV damit gemäss Statuten beschlussfähig ist.
Urs Erni begrüsst einen nachträglich eingetroffenen Gast, Herrn Dr. Aeschbacher, Präsident SVW.

2. Abnahme des Protokolls der 57. ordentlichen Generalversammlung vom 23. Mai 2002

Urs Erni hält fest, dass das Protokoll von der Kontrollstelle genehmigt und unterzeichnet wurde und dass es im Jahresbericht im vollen Wortlaut abgedruckt ist. Er fragt, ob dennoch jemand wünscht, dass das Protokoll vorgelesen wird. Da sich niemand zu Wort meldet, wird sogleich über die Abnahme des Protokolls abgestimmt. *Das Protokoll wird von der Generalversammlung ohne Gegenstimme genehmigt.* Der Präsident dankt für die Protokollführung.

3. Jahresbericht

3.1 Abnahme Jahresbericht

Nachdem er die Anwesenden gebeten hat, den Jahresbericht zur Hand zu nehmen, führt Urs Erni kurz durch diesen.
Auf Seite 13 des Jahresberichts wird Madeleine Hauser vorgestellt, die seit Januar 2002 in der Verwaltung der BGS tätig ist. Urs Erni bittet an dieser Stelle Frau Hauser, kurz aufzustehen. Die Versammlung begrüsst Frau Hauser mit Applaus.
Ebenfalls auf Seite 13 finden sich die Namen der verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Die Generalversammlung gedenkt ihrer in einer Schweigeminute. Der Präsident bekundet den Angehörigen unser aller Anteilnahme.
Auf den Seiten 14ff. berichten die Kultur- und Freizeitgruppen von ihren Aktivitäten. Urs Erni dankt an dieser Stelle allen, die in diesen Gruppen mithelfen und spornt die übrigen Genossenschafterinnen und Genossenschafter an, sich auch in einer der Gruppen zu betätigen.
Auch zu diesem Traktandum gibt es keine Wortmeldungen von Genossenschaftern.
Die Generalversammlung genehmigt den Jahresbericht einstimmig.
Der Präsident dankt allen, die am Jahresbericht mitgearbeitet haben.

3.2 Abnahme Jahresrechnung

Urs Erni macht darauf aufmerksam, dass anlässlich der Türkontrolle den GV-Teilnehmern ein Korrekturblatt abgeben wurde, da sich in der gedruckten Erfolgsrechnung ein kleiner Fehler eingeschlichen hat. Er erwähnt, dass die Jahresrechnung von der Kontrollstelle und der BDO/Visura geprüft wurde und sich deren Bericht auf Seite 33 des Jahresberichts findet. Zudem weist er darauf hin, dass die Kontrollstelle (mit Ausnahme von Hans Greissenegger, der sich entschuldigt hat) und Herr Blattmann von der BDO Visura heute Abend anwesend sind.
Der Präsident erläutert, dass die BGS ein erfolgreiches Jahr hinter sich hat und alle Wohnungen belegt werden konnten. Für die perfekt geordnete Buchhaltung spricht er Georges Tobler und Maria Guglielmino seinen Dank aus. Dann erteilt er Georges Tobler das Wort

Generalversammlung

für die näheren Ausführungen zur Jahresrechnung.
Georges Tobler weist auf einen Fehler im Jahresbericht hin, der auf dem von Urs Erni angesprochenen Korrekturblatt nicht berücksichtigt ist. Auf Seite 28 des Jahresberichts bei den Hypotheken im zweiten Rang bei der 2. Hyp. ZKB 1515-673312.02 (Diverse) sollte es in der Kolonne «Betrag ursprünglich» 2 248 000.– und nicht 2 284 000.– heissen.
Anhand ausgewählter Kennzahlen aus den Jahren 2000/2001 illustriert Georges Tobler die Situation der BGS und vergleicht sie mit entsprechenden Kennzahlen anderer Genossenschaften, die der SVW bei 13 Genossenschaften ähnlicher Grösse erhoben hat. Dabei zeigen sich folgende Auffälligkeiten: Der Erneuerungsfonds der BGS blieb sich gleich wie im Vorjahr, da die Sanierung des Hauses am Kellerweg und die Neueinlagen sich gegenseitig aufheben. Die Sanierung des Kellerweges ist auch die Ursache der erhöhten Anlagekosten und des erhöhten Buchwertes der Liegenschaften. Der Anstieg der durchschnittlichen Mietzinseinnahmen pro Wohnung geht unter anderem auf die Veränderungen der Wohnungsgrösse im Kellerweg zurück.
Etwa ein Drittel der Mietzinseinnahmen der BGS gingen 2002 an die Begleichung der Fremdkapitalzinsen, wobei rund 70 Prozent der Anlagen durch Hypotheken finanziert sind. (Das Eigenkapital setzt sich aus dem Anteilscheinkapital der Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie aus den versteuerten Reserven zusammen.)
Mit einer Grafik, die einen Fünf-Jahres-Vergleich besonders wichtiger Kennzahlen abbildet, legt Georges Tobler dar, dass die BGS finanziell gesund ist und wenig Schwankungen verzeichnet.
Urs Erni fragt die Generalsversammlung, ob es Fragen zur Jahresrechnung gibt. Herr Werren meldet sich zu Wort. Er fragt, was es mit den beiden Posten «Rückstellung Sanierung Liegenschaften» und «Rückstellung Fassadensanierung Rütihof 1» auf sich hat, insbesondere, da der Rütihof doch noch gar nicht so alt sei. Urs Erni gibt zur Antwort, dass mit der «Rückstellung Sanierung Liegenschaften» der Tatsache Rechnung getragen wird, dass in absehbarer Zukunft Altlastensanierungen anstehen. Die «Rückstellung Fassadensanierung Rütihof 1» wurde hinsichtlich der im Frühling 2003 begonnen Fassadenrenovation des mittlerweile doch bereits achtzehnjährigen Rütihof 1 gebildet. Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, *stimmt die Generalversammlung über die Jahresrechung ab und genehmigt sie ohne Gegenstimme.*

3.3 Entlastung des Vorstands
An dieser Stelle verweist Urs Erni nochmals auf den Bericht der Kontrollstelle auf Seite 33 des Jahresberichts.
Die Generalversammlung erteilt dem Vorstand einstimmig die Entlastung.
Urs Erni dankt den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern auch im Namen der VorstandskollegInnen für das entgegengebrachte Vertrauen.

4. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns
Urs Erni bittet die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, den Jahresbericht auf Seite 24 aufzuschlagen. Hier findet sich der Vorschlag des Vorstandes, den Reingewinn für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals mit drei Prozent zu verwenden. *Die Generalversammlung nimmt den Antrag einstimmig an.*

5. Wahlen
5.1 Wahl der Kontrollstelle
Urs Erni erklärt, dass gemäss Art. 42 der Statuten die Amtszeit der Mitglieder der Kontrollstelle vier Jahre beträgt. Er teilt mit, dass sich alle bisherigen Mitglieder der Kontrollstelle, Hans Greissenegger, Martin Hochschorner und Kurt Seiler, zur Wiederwahl zur Verfügung stellen. Da die Generalversammlung auf Anfrage von Urs Erni keine weiteren Kandidaten nennt, schlägt der Präsident vor, in globo über die Wiederwahl abzustimmen. Auch dazu gibt es keine Wortmeldungen. *Die Generalversammlung wählt Hans Greissenegger, Martin Hochschorner und Kurt Seiler einstimmig wieder in die Kontrollstelle.* Urs Erni gratuliert den Wiedergewählten und verleiht seiner Hoffnung auf weiterhin gute Zusammenarbeit Ausdruck.

6. Informationen Triemli
Auf dem Hellraumprojektor zeigt Urs Erni einen Lageplan der Etappe Triemli. Er erzählt, dass die bereits 58-jährigen Häuser die erste Bauetappe der Baugenossenschaft Sonnengarten überhaupt waren. Vor etwa 30 Jahren wurden diese Häuser renoviert. Nun fasst der Vorstand als nächste Baumassnahme in den nächsten fünf Jahren die Etappe Triemli ins Auge.
Urs Erni sagt, dass die Wohnungen im Triemli generell eher klein sind. Er legt auf dem Hellraumprojektor eine Fotografie auf, die den Pavillon und die angrenzenden Häuser um 1945 zeigen. Ebenfalls projiziert er eine aktuelle Fotografie aus der gleichen Perspektive. Der Präsident erzählt, dass das Triemli vom bedeutenden Architekten Karl Egender erbaute wurde, der unter anderem auch die Kunstgewerbeschule und das Warenhaus Globus erbaute. Im heute als Freizeitlokal genutzten Pavillon war ursprünglich ein Lebensmittelgeschäft untergebracht; die Strasse davor war noch bescheiden befahren, während heute dort eine Autobahn durchführt. Der Strassenlärm wirkt sich denn heute auch auf die Vermietbarkeit aus.
Urs Erni sagt, dass der Vorstand seit einiger Zeit nach Lösungen für diese Etap-

Generalversammlung

pe sucht. Zunächst hatte die BGS eine Studie über die Frage der Ausnützung des Gebietes in Auftrag gegeben, die gezeigt hat, dass noch grosses Potenzial vorhanden ist. In einer weiteren Studie wurden dann die Möglichkeiten der Erneuerung genauer ausgeleuchtet.
Der Präsident kündigt an, dass am 16. September 2003 im Spirgarten eine separate Veranstaltung speziell zum Thema Erneuerung Etappe Triemli stattfinden wird, da die detaillierte Erörterung dieses Fragenkomplexes den Rahmen der Generalversammlung sprengen würde. Urs Erni bekräftigt, dass der zeitliche Horizont für dieses Projekt sehr weit gefasst ist und einfach in den nächsten fünf Jahren ein Entschluss gefasst werden sollte, wie es im Triemli weitergeht.
Urs Erni informiert, dass die BGS von der Stadt Zürich angefragt wurde, ob sie sich an einer Überbauung im Rütihof beteiligen würde. Dabei wird die letzte grosse zusammenhängende Baulandreserve im Rütihof überbaut werden. Für die BGS allein wäre das Projekt zwar viel zu gross, sie könnte es aber zusammen mit anderen Genossenschaften realisieren, weshalb die BGS der Stadt ihr grundsätzliches Interesse mitgeteilt hat.
Von Seiten der Generalversammlung gibt es keine Wortmeldungen zu diesem Traktandum.

7. Verschiedenes

Urs Erni sagt, dass Ernst Meier seit 15 Jahren Mitglied des Vorstands der BGS ist und in dieser Zeit mit seinem Sachverstand im Vorstand und in der Baukommission wesentliche Mitarbeit leistete. Urs Erni hebt auch Ernst Meiers Humor hervor, der schon oft als Eisbrecher gewirkt habe. Der Präsident dankt Ernst Meier – auch im Namen des übrigen Vorstands – für seinen unermüdlichen Einsatz. Doris Fehrenbacher überreicht Ernst Meier einen Blumenstrauss und ein Präsent, begleitet vom Applaus der Generalversammlung.
Des weiteren weist Urs Erni auf Reto Wirths Jubiläum hin, der auch bereits seit 15 Jahren als Hauswart für die Baugenossenschaft Sonnengarten tätig ist. Urs Erni gratuliert ihm, wünscht ihm gute Gesundheit und sagt, er hoffe, dass Herr Wirth schon bald wieder im Rütihof tätig sein könne. Auch Reto Wirth wird ein Blumenstrauss überreicht. Die Versammlung applaudiert.
Der Präsident berichtet noch kurz vom Stand der Bauarbeiten im Hagenbuchrain, die planmässig voranschreiten.

Da sich auf Urs Ernis Frage nach weiteren Voten niemand meldet, schliesst er die Versammlung und dankt dem Regiebetrieb, der Verwaltung und den VorstandkollegInnnen und GenossenschafterInnen. Er wünscht guten Appetit zum anschliessenden Imbiss, noch ein paar gemütliche Stunden im Spirgarten, anschliessend eine gute Heimkehr und ein gutes Jahr. Damit endet die diesjährige Generalversammlung um 20.50 Uhr.

Für das Protokoll:
Barbara Fritschi

Vorstand und Kommissionen

Der Vorstand traf sich zur Behandlung der anstehenden Geschäfte im Berichtsjahr zu zehn ordentlichen Sitzungen. An einer ganztägigen, ausserordentlichen Sitzung an einem Samstag wurde das weitere Vorgehen für die Erneuerung der Etappe Triemli festgelegt. Die jährliche Wohnungskontrolle wurde an einem Samstag im November durchgeführt. Der Vorstand konnte sich über den guten baulichen Zustand der Einfamilienhäuser der Etappe 2 (Baujahr 1948) und der Wohnungen der Etappe Wydäcker 3 (Baujahr 1952) informieren.

Die Geschäftsleitung hat an sechs Sitzungen Geschäfte, die in ihrer Kompetenz liegen, erledigt und andere für die Behandlung im Vorstand vorbereitet.

An Stelle der zweitägigen Klausurtagung fand an drei Samstagen ein Weiterbildungszyklus für die Vorstandsmitglieder statt.

Die Baukommission traf sich zu neun Sitzungen und behandelte diverse Geschäfte. An zweien davon wurde die Fassadensanierung Rütihof und an einer Garantiemängel am Umbau Kellerweg 2 behandelt. Unter der Rubrik Bautätigkeiten werden die behandelten Geschäfte ausführlich erläutert.

An vier Sitzungen behandelte die Betriebskommission Fragen im Zusammenhang mit der Vermietung und entschied Mieterstreitigkeiten. Die Betriebskommission ist auch für die Kulturkommissionen der Baugenossenschaft Sonnengarten zuständig. An zwei der vier Sitzungen wurde mit den Kulturgruppen über die Zusammenarbeit und weitere Fragen diskutiert. Unter anderem wurde der Kauf eines Festzeltes bewilligt. Dadurch können Veranstaltungen in einem grösseren Rahmen als wie bisher im Pavillon durchgeführt werden.

Zu den Vorstandssitzungen sind jeweils auch die drei Vertreter der Kontrollstelle eingeladen; sie erhalten auch sämtliche Sitzungsprotokolle und sind damit immer à jour.

Bautätigkeiten und Bauvorhaben

Triemli

Seit geraumer Zeit macht sich der Vorstand Gedanken über die Zukunft der Etappe Triemli, welche die erste von der BGS erstellte Wohnsiedlung aus dem Jahre 1945 ist und deren letzte Renovation schon 31 Jahre zurückliegt. Deshalb liess er vom Planungsbüro Wüest & Partner den aktuellen Zustand und die Erneuerungsmöglichkeiten prüfen. An einer Infoveranstaltung vom 16. September 2003 sind den interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschaftern sechs mögliche Vorschläge vorgestellt worden, reichend von sanfter Renovation bis hin zu einem Neubau. Dabei hat sich als vorteilhafteste Lösung die Variante Neubau ergeben, weil damit am kostengünstigsten zeitgemässe und grosszügige Wohnungen – auf eigenem Grund – realisiert werden können.

Triemli, Goldacker

Im Geschäftsjahr 2003 hat das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ) in diesen beiden Etappen die periodische Kontrolle der elektrischen Installationen durchgeführt. Daraus resultierte eine ansehnliche Liste von Mängeln. Nebst Mängeln in den Hausverteilungen wurden in den Wohnungen lose oder defekte Schalter und Steckdosen, fehlende Schutzleiter bei Steckdosen, provisorisch verlegte Leitungen und anderes mehr beanstandet. Ab Herbst 2003 hat nun der von uns beauftragte Elektriker mit der Mängelbehebung begonnen; diese dürfte sich noch weit ins Jahr 2004 erstrecken.

Kellerweg 2

Dieses Haus mit ehemaligen Alterswohnungen wurde im Jahre 2000 in eines mit Familienwohnungen umgebaut und verfügt über einen Lift, der nach dem damaligen Stand der Technik keine Kabinentüre aufwies. Da nun vermehrt Kinder im Haus anzutreffen sind, wurde in der Liftkabine eine zusätzliche Schiebetüre eingebaut, welche während der Fahrt das unfallträchtige Berühren der Liftschachtwände und das Herabfallen von Gegenständen in den Liftschacht verhindert.

Wydäcker 1, 2 und 3

Kanalreinigung:

Im Frühling 2003 sind in all diesen Häusern die Grund- und Sickerleitungen durch eine Kanalreinigungsfirma durchgespült und wo nötig Kalk- und Schmutzverkrustungen weggefräst worden. Schwerwiegende und kostspielige Schäden wie Leitungsverschiebungen und Rohrbrüche sind glücklicherweise keine festgestellt worden. Somit besteht die Gewissheit, dass Schmutz- und Sickerwasser wieder einige Jahre einwandfrei abfliessen könne.

Fusswegsanierung:

Nachdem im vorangegangenen Jahr die Fusswege des inneren Wydäckers saniert worden sind, waren im Jahr 2003 die schadhaften Fusswege des äusseren Wydäckers an der Reihe. Zusätzlich sind noch zwei Garagenvorplätze hinzugekommen. Aus Witterungsgründen wird bei einigen Häusern das Aufbringen des Deckbelages erst im folgenden Jahr vorgenommen.

Rütihof 1

Fassadenrenovation:

Der Erstbezug der Etappe 10 Rütihof 1 datiert aus dem Jahre 1984. Die verflossenen 19 Jahre haben ihre Spuren an der Fassade in Form von Algenbildung sowie Rissen und Ablösungen im Verputz hinterlassen. So entschlossen sich im Jahre 2002 die Vorstände beider Überbauungspartner – Baugenossenschaft Sonnengarten und Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes – zu einer gemeinsamen Ausführung der Fassadenrenovation im Jahre 2003. In das Vorhaben einbezogen wurden zusätzlich auch eine Kontrolle mit Reparaturen des Dachgeschoss-Eternitbereiches und eine Renovation der Hofbauten. Weiter rundete der Ersatz der alten, noch nie ersetzten Lamellenstoren und Rollläden, die Montage von zeitgemässeren Senkrechtstoren anstelle der Balkonvorhänge, Verbesserungen der Sicherheit an den Wohnungstüren und Erdgeschossfenstern und ein Ersatz der Briefkastenfronten das Renovationsprogramm ab.
Die Arbeiten begannen im März 2003 und dauerten bis zu den Sommerschulferien. Nun präsentiert sich die Überbauung in einem neuen und frischen Kleid: Hellbeiger Fassadenanstrich kontrastiert mit den hellgrauen Balkonbrüstungen und den anthrazitfarbenen Balkonstützen. Ergänzt wird das Erscheinungsbild durch passende Sonnenstoren mit weiss-/anthrazit-gestreiftem Stoff. Die Farbtöne der Fassaden setzen sich konsequenterweise an den Hofbauten fort.

Grundstück Urdorf

Für dieses Grundstück von 1651 m^2 in Niederurdorf ist die BGS seit einiger Zeit auf der Suche nach einem Käufer, da es von der Grösse und der Lage her nicht dem Zielgebiet entspricht, wo die Genossenschaft inskünftig geeignete Wohnüberbauungen erstellen möchte. Nun konnte mit einem Interessenten ein Kaufvertrag abgeschlossen werden, der jedoch erst Rechtsgültigkeit erlangen wird, wenn eine rechtskräftige Bau-

Bautätigkeiten und Bauvorhaben

bewilligung sowie eine Finanzierungszusicherung vorliegen. Dazu muss das folgende Geschäftsjahr abgewartet werden.

Werkstatt Rossackerstrasse 16

Zusammen mit der Wegsanierung Wydäcker konnte die Strassenbaufirma auch gleich den Vorplatz vor der Werkstatt erneuern, wo sich im Lauf der Jahre Risse und Löcher als Stolperfallen gebildet hatten.

Hagenbuchrain

Zu Beginn des Jahres durften die definitiven Rückzüge beider hängiger Rekurse verzeichnet werden, womit die Baubewilligung rechtskräftig wurde. Danach wurde das Submissionsverfahren vorangetrieben und die Unternehmergespräche geführt, um anschliessend die ersten Arbeitsgattungen zu vergeben. Am 3. März 2003 folgte dann der grosse Moment: Der Vorstand, die Architekten und Unternehmer traten an zum Spatenstich, der den eigentlichen Beginn der Aushubarbeiten bildete. Ein weiterer gemütlicher Anlass folgte in Form des Baugrubenfestes, an welchem das Ende der Aushub-/Tiefbauarbeiten und die Übergabe der Baustelle an den Hochbau symbolisch gefeiert wurden. Bald schon machten vier grosse Turmdrehkrane auf die Grossbaustelle Hagenbuchrain aufmerksam und die ersten Kellerwände und Fassaden schossen aus den Baugruben empor. Die regelmässigen Sitzungen zwischen Baukommission, Architekten und Bauleitung konnten bald einmal vom Pavillon in die Baubaracke verlegt werden. So erfolgten bereits die Vergebungen der Innenausbauarbeiten. Anhand der Baukostenkontrolle durfte erfreulicherweise festgestellt werden, dass sich die Kosten im vorgesehenen Rahmen bewegen.

Bernhard Züger,
Liegenschaftenverwalter

Personelles

Regula Auckenthaler, kaufmännische Lehrfrau

Nachdem in verschiedenen Zeitungen über fehlende Lehrstellen für Schulabgänger berichtet wurde, hat sich der Vorstand entschieden, Lehrstellen in der Baugenossenschaft Sonnengarten zu schaffen.

Neben der Lehrstelle im kaufmännischen Bereich bieten wir auch eine Lehrstelle für Betriebspraktiker im Regiebetrieb an. Die neu geschaffene Berufsausbildung zum Betriebspraktiker steht selbstverständlich jungen Frauen und Männern gleichermassen offen.

Durch diese zwei Lehrstellen nimmt die Baugenossenschaft Sonnengarten auch im Bereich der Berufsbildung ihre soziale Verantwortung wahr und bietet so zwei Jugendlichen einen Start ins Berufsleben.
Die kaufmännische Lehrstelle konnten wir auf den Lehrbeginn August 2003 besetzen. In Regula Auckenthaler haben wir eine junge, interessierte und motivierte Frau gefunden. Regula hat die obligatorische Schulzeit im Sommer 2002 beendet. In einem neunmonatigen Sprachaufenthalt in Toronto, Kanada, hat sie die englische Sprache gelernt und erste Erfahrungen in der Selbstständigkeit gesammelt. Regula begann die Lehre am 11. August 2003. Die Erfahrungen der ersten Monate der Zusammenarbeit mit Regula bestätigen, dass wir die richtige Wahl getroffen haben. Die neue kaufmännische Grundausbildung (NKG), die auf Lehrbeginn 2003 eingeführt wurde und die frühere KV-Lehre abgelöst hat, erweist sich als grosse Herausforderung für die BGS. Die NKG bindet die Lehrfirma vermehrt in die Verantwortung der Beurteilung der Leistungen der Auszubildenden ein. Neu müssen diverse Aufgaben aus dem Arbeitsumfeld des Lehrbetriebes im Betrieb gelöst und auch bewertet werden. Diese Bewertung fliesst schlussendlich in die Benotung der Lehrabschlussprüfung ein.

Wir freuen uns auf die weitere lehrreiche Zeit mit Regula Auckenthaler.

Mitgliederbewegung 2003

Genossenschafterinnen und Genossenschafter am 1. Januar 2003		945*
Austritte		
Todesfälle	2	
Wegzüge aus der BGS	49	
Externe Mitglieder	0	
Eintritte		
Zuzüge	51	
Externe Mitglieder	9	
Genossenschafterinnen und Genossenschafter am 31. Dezember 2003		954

* inkl. externe Mitglieder

Geburten*

Mädchen

Qerimi Vanesa	Triemlistrasse 148	18. 6. 2003
Fehrenbacher Sarah	Wydäckerring 122	18. 8. 2003

Knaben

Erlbacher Nathan	Wydäckerring 87	03. 1. 2003
Tribelhorn Jan	Wydäckerring 83	09. 3. 2003
Koster Sandro	Rossackerstrasse 48	09. 5. 2003

Den jungen Erdenbürgerinnen und Erdenbürgern wünschen wir viel Glück auf ihrem Lebensweg, und den stolzen Eltern gratulieren wir herzlich.

* Wurden uns durch eine Anzeige gemeldet.

Verstorbene*

Elsa Hausegger	Rossackerstrasse 17
Kaspar Buchli-Biedermann	Triemlistrasse 178
Elisa Dahinden	Wydäckerring 114
Paul Ernst Nachbur	Rütihofstrasse 24
Ernst Schneider	Wydäckerring 130
Edmund Keller	Triemlistrasse 172
Annemarie Weber	Wydäckerring 105
John Hürner	Rossackerstrasse 15
Rudolf Müller	Rütihofstrasse 16
Margrit Zehnder-Gertsch	Triemlistrasse 116
Berta Gubler	Wydäckerring 86

Der Verstorbenen werden wir ehrend gedenken, und wir sprechen den Hinterbliebenen unser Beileid aus.

* Wurden uns durch Angehörige offiziell gemeldet.

Kulturgruppe Triemli

Skitag
in der Lenzerheide, 1. Februar

Bei strahlendem Sonnenschein genossen alle den wunderschönen Tag im Schnee.

Brunch
im Triemli-Pavillon, 30. März

Der Pavillon war zum Bersten voll und einige Gäste hatten sogar keinen Platz mehr an einem Tisch. Bei diesem grossen Buffet mit all den guten Sachen ist dies auch nicht verwunderlich.

Flohmarkt
im Triemli-Pavillon, 24. Mai

Auch dieses Jahr fand der «Flomi» nicht das gewünschte Interesse bei den Genossenschaftern. Die an diesem Wochenende durchgeführte Gleiserneuerung am Triemliplatz und der damit verbundene Werkverkehr waren für einen Erfolg sicher nicht förderlich.

Grillplausch *mit Senioren der Alterswohnungen, 28. Juni*

Der bei schönem Wetter erstmals durchgeführte Grillplausch mit den BewohnerInnen der Alterswohnungen war ein voller Erfolg. Alle liessen sich die wundervollen Grilladen schmecken. Walter Koller begleitete diesen Anlass auf seiner Handorgel musikalisch.

Altersausflug
11. September

Dieses Jahr war uns der Wettergott anfänglich nicht gut gesinnt. Bei schlechtem Wetter starteten wir in Zürich Richtung Schwägalp. Hier genossen wir Kaffee und Gipfeli. Nach diesem Halt fuhren wir Richtung Maienfeld weiter. Im Schloss Brandis kehrten wir zum Mittagessen ein. Anschliessend konnten alle Teilnehmer bei Sonnenschein die abwechslungsreiche Kutschenfahrt durch die Weinberge der Bündner Herrschaft geniessen. Unterwegs genehmigten wir uns in einem Torggel einen Zvieri mit Weindegustation. So gestärkt begaben wir uns auf die gesellige und lustige Rückfahrt nach Zürich.

Spaghettiplausch
im Triemli-Pavillon, 9. November

Wie alle kulinarischen Anlässe war auch der Spaghettiplausch ein voller Erfolg. Der Pavillon war überfüllt und die Gäste mussten ihre Spaghetti zum Teil auf dem Fenstersims essen.

Fondueplausch
im Triemli-Pavillon, 6. Dezember

Nach dem ersten Fondueplausch vor einem Jahr fand sich heuer eine grosse Zahl von Gästen im Pavillon ein und liess sich diese Schweizer Spezialität schmecken.

Der jeweils grosse Ansturm zu unseren kulinarischen Anlässen zeigt, dass der Pavillon mit seinem beschränkten Platz- und Infrastrukturangebot an seine Grenzen kommt. Für die Zukunft machen wir uns Gedanken, in welcher Form und an welchem Ort wir diese beliebten Anlässe durchführen können.

Wir von der Kulturgruppe freuen uns über jede Anregung und Mitarbeit seitens der GenossenschafterInnen.

Wenn Sie also Ideen haben oder an der einen oder anderen Veranstaltung mitarbeiten wollen, melden Sie sich bitte bei:

Werner Heim
Triemlistrasse 144
8047 Zürich
Telefon 01 463 08 54

Freizeit

Kulturgruppe Rütihof

Raclette 19. Januar

Die Anwesenden genossen ein herrliches Raclette, Salatbuffet, Mineralwasser, Wein und Kaffee sowie einen gemütlichen Abend.

Fasnacht 3. Februar

Auch dieses Jahr nahmen wieder viele kleine und grosse Narren an unserem Umzug teil. Bei guter Stimmung, Kuchenbuffet und Punsch genoss man diesen Nachmittag.

Sonntagsbrunch 24. August

Unser Sonntagsbrunch konnte dieses Jahr bei strahlendem Sonnenschein und heissen Temperaturen durchgeführt werden. Beim Frühstücksbuffet mit Zopf, Schwarzbrot, Aufschnitt und Käse herrschte eine gute Stimmung. Der Blasio für unsere kleinen Gäste wurde rege benutzt.

Räbeliechtliumzug 5. November

Der Umzug wurde nicht durchgeführt, da zu wenige Kinder anwesend waren.

Samichlaus 6. Dezember

Wenige Kinder und Erwachsene kamen, um den Samichlaus zu feiern. Wir begrüssten ihn mit einem Lied. Einige Kinder sagten einen Reim auf. Der Samichlaus las eine Geschichte vor. Bei Nüssli, Mandarinen und Schokolade sassen wir noch eine Weile beisammen.

Nachbarschaftstreff

Der Nachbarschaftstreff findet von November bis Juni immer am 1. Donnerstag statt.

Für die Kulturgruppe Rütihof
Barbara Schulthess

13 Jahre Kompostgruppe Wydäcker

An der Hauptversammlung vom 25. März 2003 traten wiederum zwei neue Mitglieder ein, sodass der Sollbestand von 26 wieder erreicht worden ist. Es erstaunt immer wieder, dass Genossenschafter bereit sind, die Küchenabfälle der Mieter in der Kompostanlage zu bearbeiten, die Gitterinhalte auf den Walm zu schaufeln und nach der Verrottung zu sieben. Diese Arbeiten sind vielfach mit üblen Gerüchen begleitet, weil nicht immer frische Küchenabfälle von den Mietern gebracht werden. Frische Abfälle verrotten gut, Abfälle, die zu lange gelagert werden, verfaulen schon im Abfallkübel und faulen und stinken dann weiter. Penac-Steinpulver, das dem Kompost beigefügt wird, reduziert die Gerüche nur teilweise.

Empfehlung an die Mieter: Bringt uns doch frische Küchenabfälle!

Da von der letzten Grillparty wiederum Geld übrig blieb und weitere Sponsoren tätig waren, wurde der Grillabend abermals im Kinderspielplatz wiederholt. Das Wetter war einigermassen gut, und bei milden Temperaturen genoss man das Gegrillte sowie die Salate und Kuchen, die von Frauen der Kompostgruppe gemacht wurden. Herzlichen Dank an diese Frauen. Ja, wenn die Frauen nicht wären...! Ein spezieller Dank gebührt auch Peter Fehr, der uns half, den Spielplatz Bergwiese zur Grillparty wiederum einzurichten.

Und letzten Endes danken wir an dieser Stelle allen GenossenschafterInnen, die ihren kompostiertauglichen frischen Küchenabfall in die Abfallgitter bringen.

Erwin Aeberli

50 Jahre Fotogruppe *Gründung 1953*

Die Mitglieder wurden auf den 4. Dezember 2003 zur Hauptversammlung und Feier der «50 Jahre Fotogruppe» ins Restaurant Oberes Triemli eingeladen. Nach einem würdigen Nachtessen wurden entsprechend der Traktandenliste verschiedene Themen besprochen. Weil der uns zur Verfügung gestellte Fotolaborraum in den letzten Jahren praktisch kaum mehr benützt worden ist, wurde beschlossen, diesen wertvollen Raum dem Vorstand zurückzugeben. Das eigene Kopieren und Vergrössern von Schwarzweissnegativen im BGS-eigenen Fotolaborraum lohnt sich nicht mehr, weil diese Arbeiten in den grossen Fotolaborgeschäften zu Tiefstpreisen angeboten werden. Und neuerdings verdrängen zudem die Digitalkameras langsam, aber sicher das herkömmliche Fotografieren. Digitale Aufnahmen werden mit dem Computer bearbeitet und die Fotos werden mit dem Farbdrucker hergestellt.

Die Fotogruppe aber bleibt weiterhin bestehen. Sie gibt den Mitgliedern nach wie vor die Zirkulationsmappe mit den Fotofachschriften: Foto-Magazin, Foto-Video, Leica, Nikon-News und Foto Plus.

Neue Mitglieder sind stets willkommen. Mit einem Jahresbeitrag von Fr. 10.– sind Sie dabei. Anmeldungen nehmen entgegen:

Erwin Aeberli, Wydäckerring 112
Telefon 044 463 76 85
oder
Dominik Arnold, Rossackerstrasse 93
Telefon 044 492 91 55.

Jahresrechnung 2003

Bilanz

Bilanz per 31. Dezember 2003

Aktiven	2003	2002
Umlaufsvermögen		
Flüssige Mittel		
Kasse	10 624.20	41 808.85
Postcheckkonto	69 268.60	31 253.40
Bankkonten	5 383 636.60	4 264 728.45
Total Flüssige Mittel	**5 463 529.40**	**4 337 790.70**
Total Wertschriften	**13 055 201.80**	**12 811 797.30**
Forderungen		
Allgemeine Debitoren	59 564.85	31 997.85
Mieterdebitoren	60 846.45	160 049.70
– Delkredere	– 31 000.00	– 45 000.00
Verrechnungssteuer	32 648.15	40 968.30
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	41 800.00	43 600.00
Total Forderungen	**163 859.45**	**231 615.85**
Total Inventar Regiebetrieb	**18 000.00**	**23 000.00**
Aktive Rechnungsabgrenzung		
Heizungsaufwand	330 136.81	328 795.75
Diverse Rechnungsabgrenzungen	33 943.98	13 382.70
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	**364 080.79**	**342 178.45**
Total Umlaufsvermögen	**19 064 671.44**	**17 746 382.30**
Anlagevermögen		
Liegenschaften		
Gebäude auf eigenem Land	67 173 609.90	67 028 425.95
Gebäude auf Land im Baurecht	39 683 448.90	39 658 084.75
Unüberbautes Land	1 312 238.35	1 279 485.80
Baukonti	8 796 759.08	1 627 517.45
Total Liegenschaften	**116 966 056.23**	**109 593 513.95**
Mobiliar und Maschinen		
Büromobiliar/Büromaschinen	12 719.10	3 336.85
Werkstattmobiliar	4 457.00	6 156.25
Freizeitraum Rütihof	3 408.70	4 869.60
EDV-Anlage	25 362.65	30 032.20
Maschinen und Geräte Regiebetrieb	11 901.30	15 378.30
Total Mobiliar und Maschinen	**57 848.75**	**59 773.20**
Total Anlagevermögen	**117 023 904.98**	**109 653 287.15**
Total Aktiven	**136 088 576.42**	**127 399 669.45**

Passiven	2003	2002
Fremdkapital		
Kreditoren		
Lieferanten	473 680.55	698 223.35
Verrechnungssteuerschulden	61 006.80	70 142.35
Total Kreditoren	**534 687.35**	**768 365.70**
Übrige Verpflichtungen		
Kautionen	57 742.45	57 369.60
Vorausbezahlte Mietzinse	648 927.65	585 729.35
Total Übrige Verpflichtungen	**706 670.10**	**643 098.95**
Total Depositenkasse	**8 186 797.85**	**7 256 629.65**
Banken		
ZKB fester Vorschuss Hagenbuchrain	5 000 000.00	–
Total Banken	**5 000 000.00**	**–**
Hypothekar- und Darlehensschulden		
1. Rang	46 199 000.00	46 275 000.00
2. Rang	20 354 520.00	20 451 520.00
3. Rang	2 942 280.00	2 677 260.00
4. Rang	1 345 000.00	1 502 500.00
Total Hypothekar- und Darlehensschulden	**70 840 800.00**	**70 906 280.00**
Total Anleihen	**9 163 000.00**	**9 223 000.00**
Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Heizraten	466 535.60	415 353.40
Marchzinsen (auf Anleihen)	171 022.80	185 100.30
Diverse Rechnungsabgrenzungen	375 018.50	218 108.20
Total Passive Rechnungsabgrenzung	**1 012 576.90**	**818 561.90**
Total Fremdkapital	**95 444 532.20**	**89 615 936.20**
Wertberichtigungen		
Amortisationskonto	16 904 756.35	15 382 035.70
Heimfallkonto	519 974.15	487 912.00
auf Liegenschaften	1 024 120.10	1 024 120.10
Total Wertberichtigungen	**18 448 850.60**	**16 894 067.80**
Rückstellungen		
Rückstellung für Sanierung Liegenschaften	302 400.00	302 400.00
Rückstellung für Fassadensanierung Rütihof 1	–	100 000.00
Total Rückstellungen	**302 400.00**	**402 400.00**

Fonds		
Erneuerungsfonds	14 289 456.05	12 954 690.80
Solidaritätsfonds	80 000.00	77 000.00
Fonds für Mietzinsausfälle	200 000.00	200 000.00
Spezialreserve für Angestellte	200 000.00	200 000.00
Total Fonds	**14 769 456.05**	**13 431 690.80**
Total Wertberichtigungen, Fonds und Rückstellungen	**33 520 706.65**	**30 728 158.60**
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital und Reserven		
Gezeichnetes Anteilscheinkapital	6 258 100.00	6 208 100.00
Gesetzliche Reserven	559 000.00	544 000.00
Allgemeine Reserven	90 000.00	90 000.00
Total Anteilscheinkapital und Reserven	**6 907 100.00**	**6 842 100.00**
Bilanzgewinn		
Vortrag aus Vorjahr	13 100.85	17 799.30
Jahresgewinn	203 136.72	195 675.35
Total Bilanzgewinn	**216 237.57**	**213 474.65**
Total Eigenkapital	**7 123 337.57**	**7 055 574.65**
Total Passiven	**136 088 576.42**	**127 399 669.45**

Jahresrechnung 2003

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2003

Aufwand	2003	2002
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	1 940 725.85	2 393 541.75
Baurechtszinsen	533 422.78	553 200.25
Pachtzinsen	26 054.00	26 054.00
Zinsen auf Depositenkasse	155 574.05	200 079.50
Zinsen auf Anleihen	311 715.00	260 922.40
Total Finanzaufwand	**2 967 491.68**	**3 433 797.90**
Betriebsaufwand		
Reparaturen und Unterhalt	2 077 034.80	2 418 990.95
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	604 402.35	523 396.75
Kehricht	107 035.45	107 177.70
Allgemeine Stromkosten	37 961.15	37 437.40
Gebäudeversicherung	55 687.25	45 328.20
Übriger Betriebsaufwand	42 053.70	56 738.30
Total Betriebsaufwand	**2 924 174.70**	**3 189 069.30**
Steuern		
Bundessteuern	87 957.50	–
Staats- und Gemeindesteuern	236 237.40	4 813.35
Total Steuern	**324 194.90**	**4 813.35**
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand und Entschädigungen		
Personalaufwand	584 773.25	589 854.10
Entschädigungen Vorstand	88 000.00	62 000.00
Entschädigungen Kommissionen	16 812.75	17 913.85
Entschädigungen Kontrollstelle	8 800.05	6 199.95
Total Personalaufwand und Entschädigungen	**698 386.05**	**675 967.90**
Sachaufwand		
Mietzins Büroräume	40 013.25	43 022.55
Büromaterial und Drucksachen	60 552.45	44 063.00
Porti, Telefon, Post- und Bankspesen	28 764.12	30 904.50
Unterhalt EDV-Anlage	31 833.15	37 962.65
Versicherungsprämien	32 438.50	32 426.90
Veranstaltungen und Kurse	71 982.10	41 743.20
Kosten Rechnungsprüfung (Visura)	16 261.35	16 462.80
Beratungsaufwand	22 528.55	11 543.10
Verschiedenes	55 200.28	57 266.15
Total Sachaufwand	**359 573.75**	**315 394.85**
Total Verwaltungsaufwand	**1 057 959.80**	**991 362.75**

Aufwand	2003	2002
Abschreibungen und Rückstellungen		
Liegenschaften auf eigenem Land	1 157 948.30	305 928.80
Liegenschaften auf Land im Baurecht	396 834.50	472 607.35
Büromaschinen und Mobiliar	34 171.20	108 166.85
Rückstellung Sanierung Liegenschaften	–	302 400.00
Rückstellung Fassadensanierung Rütihof 1	–	100 000.00
Total Abschreibungen und Rückstellungen	**1 588 954.00**	**1 289 103.00**
Fondseinlagen		
Erneuerungsfonds	1 334 765.25	1 334 765.25
Solidaritätsfonds	1 812.00	1 303.00
Total Fondseinlagen	**1 336 577.25**	**1 336 068.25**
Betriebserfolg	**203 136.72**	**195 675.35**
Total Aufwand	**10 402 489.05**	**10 439 889.90**

Ertrag		
Mietzinseinnahmen		
Wohnungen	8 976 354.50	9 273 345.25
Gewerberäume	366 277.00	365 724.00
Garagen	283 257.00	283 332.00
Abstellplätze	126 477.00	129 662.00
Mietzinszuschüsse	123 177.00	27 827.00
– Mindereinnahmen (durch Leerstände, Verluste)	– 83 633.25	– 76 037.25
Total Mietzinseinnahmen	**9 791 909.25**	**10 003 853.00**
Finanzertrag		
Bank- und Postzinsen	9 780.35	16 092.90
Zinsen und Dividenden auf Wertschriften	292 971.30	291 900.63
Wertschriftenerfolg	–120 775.10	– 46 205.83
Total Finanzertrag	**181 976.55**	**261 787.70**
Entschädigung für die Verwaltung		
Verwaltungskosten Heizung	19 621.30	21 491.25
Total Entschädigung für die Verwaltung	**19 621.30**	**21 491.25**
Diverser Ertrag		
Aufnahmegebühren	2 450.00	2 500.00
Diverse Einnahmen	406 531.95	150 257.95
Total Diverser Ertrag	**408 981.95**	**152 757.95**
Total Ertrag	**10 402 489.05**	**10 439 889.90**

Details zu Reparaturen und Unterhalt

	2003	2002
Hauswartung	371 550.20	400 956.65
Spengler/Dachdecker	96 952.00	64 527.90
Äussere Malerarbeiten	104 178.42	10 753.40
Läden/Rollläden/Storen	203 568.13	4 535.65
Transportanlagen	47 422.20	42 691.50
Elektroreparaturen	66 081.58	25 602.95
Reparaturen Kühlschränke	62 493.60	46 490.05
Reparaturen Kochherde	45 736.40	22 696.95
Reparaturen Geschirrwaschmaschinen	17 886.35	12 023.15
Heizungen	68 357.85	587 960.55
Sanitär	18 503.40	10 723.40
Reparaturen Badewannen	1 880.45	3 452.40
Reparaturen Waschautomaten	41 676.35	43 605.40
Reparaturen Trockengeräte	20 808.85	10 416.60
Metallbauarbeiten	12 920.45	3 270.20
Schreinerarbeiten	36 073.55	12 789.15
Fenster, Aussentüren	54 940.20	242 228.20
Schliessanlagen	6 036.25	5 023.25
Böden	75 637.80	99 913.80
Plattenleger/Maurer	53 201.37	13 929.70
Innere Malerarbeiten	306 075.60	286 245.90
Wohnungsreinigungen	37 055.80	5 935.05
Umgebungsarbeiten	440 585.50	515 641.05
Übrige Reparaturen	29 645.95	6 966.55
Antennenanlagen	4 837.30	–
Subtotal	**2 224 105.55**	**2 478 379.40**
Rechnungen an Mieter	– 153 283.65	– 80 698.60
Debitorenverluste (Delkredere)	6 212.90	21 310.15
Subtotal	**–147 070.75**	**–59 388.45**
Total Reparaturen und Unterhalt	**2 077 034.80**	**2 418 990.95**

Antrag des Vorstandes für die Gewinnverwendung 2003

Gewinnvortrag	13 100.85	17 799.30
Jahresgewinn	203 136.72	195 675.35
Total zur Verfügung der Generalversammlung	**216 237.57**	**213 474.65**
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 3%	187 151.65	185 373.80
Einlage in die gesetzliche Reserve	15 000.00	15 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	14 085.92	13 100.85
Kontrolltotal wie oben	**216 237.57**	**213 474.65**

Bemerkungen zur Jahresrechnung

Allgemeines

Durch die erfreulich tiefen Hypothekarzinse im 2003 betrug der durchschnittliche Zinssatz für das Fremdkapital (Hypotheken und Darlehen) nur 1,83 Prozent, im Vorjahr belief er sich auf 2,24 Prozent (im Jahre 2001 auf 2,67 Prozent). Dadurch reduzierten sich die Zinskosten um rund Fr. 453 000.– Durch die im Jahre 2002 begonnene Liquiditätsplanung für den Bau Hagenbuchrain konnten von den bis heute rund Fr. 8 600 000.– aufgelaufenen Baukosten deren Fr. 4 000 000.– aus Eigenmitteln finanziert werden. Damit sind bisher erst Fr. 14 565.– an Baukreditzinsen aufgelaufen.

Bilanz

Aktiven

Die allgemeine Zahlungsmoral der Mieter verbesserte sich im Berichtsjahr. Ein Indiz dafür sind die um Fr. 100 000.– tieferen Mieterdebitoren und auf der Passivseite der Bilanz die um rund Fr. 64 000.– höheren Vorauszahlungen. Die konsequente Zahlungskontrolle und die eingeleiteten Betreibungen wirken sich hier zu unseren Gunsten aus. Nicht zuletzt wegen dieser Vorgehensweise konnten verschiedene als verloren gegoltene Guthaben teilweise wieder eingebracht werden.

Die aufgelaufenen Baukosten Hagenbuchrain von rund Fr. 8 600 000.– sind unter der Position Baukonti bei den Liegenschaften ersichtlich.

Passiven

Die Fr. 5 000 000.– unter der Position ZKB fester Vorschuss Hagenbuchrain werden im Laufe des Jahres 2004 in Hypotheken umgewandelt. Die kurzfristige Finanzierung mittels eines festen Vorschusses bringt aktuell eine Zinseinsparung von rund 1,25 Prozent oder Fr. 62 500.– auf die Laufzeit von einem Jahr.

Bis anhin wurde bei den Abschreibungen lediglich 0,5 Prozent auf dem Anlagewert ohne Land dem Amortisationsfonds zugewiesen. Ab dem Berichtsjahr wird der maximale, steuerlich zugelassene Satz von 1 Prozent ausgeschöpft. Hier ist auch die zusätzliche Abschreibung von Fr. 550 000.– auf der Etappe Triemli enthalten.

Vom gezeichneten Anteilscheinkapital von Fr. 6 258 100.– sind Fr. 47 800.– noch nicht einbezahlt.

Für die Gewinnverteilung verbleiben nach der gesetzlichen Zuweisung an die Fonds und an die gesetzlichen Reserven wiederum genügend Mittel, um das Anteilscheinkapital mit 3 Prozent überdurchschnittlich hoch zu verzinsen.

Erfolgsrechnung

Aufwand

Zum Finanzaufwand wurde unter der Einleitung schon ein Kommentar abgegeben.

Beim Betriebsaufwand fallen die Kosten der Heizungssanierung und der Aluaufdoppelung der Fenster im Wydäcker von rund Fr. 800 000.– weg.

Die Verrechnung der aufgelösten versteuerten Reserven von rund Fr. 1 000 000.– mit den Gewinnen der letzten fünf Jahre ist abgeschlossen, dadurch fallen wieder Gewinnsteuern beim Bund und beim Kanton an.

Das Steueramt Zürich rechnete die im Jahre 2002 vorgenommene Sanierung der Heizungen auf Grund der Luftreinhalteverordnung sowie die Aluaufdoppelung der Fenster im Wydäcker auf. Ebenso wurde die Rückstellung für die Fassadensanierung im Rütihof 1 aufgerechnet. Dadurch erhöht sich der steuerliche Gewinn 2002 um rund Fr. 858 000.–. Die daraus resultierende Steuernachzahlung von rund Fr. 262 000.– ist unter den Positionen Bundessteuern (rund Fr. 72 000.–) und Staats- und Gemeindesteuern (rund Fr. 190 000.–) enthalten.

Durch die Revision des Rechnungsreglements für von der Stadt Zürich unterstützte Wohnbauträger erhöht sich die Vorstandsentschädigung um Fr. 26 000.– und die Entschädigung für die Kontrollstelle um Fr. 2600.–.

Bemerkungen zur Jahresrechnung

Beim Sachaufwand sind die Mehrkosten durch das Entwickeln des neuen Logos, die Programmierung der Homepage sowie die Weiterbildungen des Vorstandes und des Geschäftsführers begründet.

Die Erhöhung der Abschreibungen wurde bereits unter der Bilanz erläutert.

Ertrag

Bei den Mietzinseinnahmen sind die Reduktionen per 1. April und 1. Juli 2003 berücksichtigt.

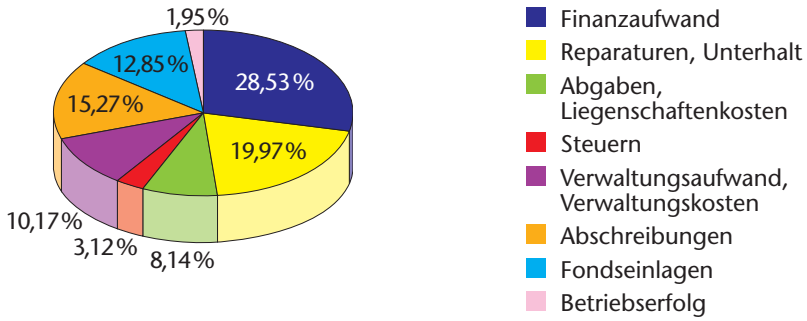
Der Finanzertrag reduziert sich dadurch, dass die nicht realisierten Kursgewinne nicht verbucht wurden. Die detaillierten Erläuterungen zum Finanzertrag sind unter den Ausführungen unseres Finanzdelegierten, Ariel Sergio Goekmen, ersichtlich.

Unter den diversen Einnahmen sind Fr. 301 000.– Zusatzverbilligungen vom Bund für den Rütihof 2 enthalten. Diese Zahlung betrifft die Jahre 1998 bis 2002 und wurde vom Bund erst im Jahre 2003 getätigt, nach erfolgter Abnahme der Bauabrechnung durch den Kanton Zürich. Die Zusatzverbilligung für das Berichtsjahr ist unter den Mietzinszuschüssen enthalten.

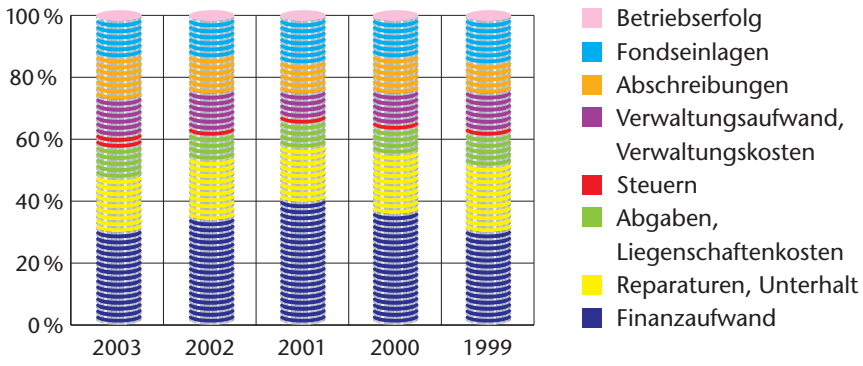
Georges Tobler,
Geschäftsführer

Prozentuale Aufteilung des Aufwandes

Verwendung des Mieterfrankens im Jahr 2003



Entwicklung des Mieterfrankens über 5 Jahre



Bemerkungen zur Jahresrechnung

Jahreskommentar Wertpapiervermögen

Übersicht

Trotz schwierigem Umfeld hat sich das Jahr 2003 etwas freundlicher als die Vorjahre gezeigt. Wie bekannt ist, hat die BGS zwei Banken den Auftrag erteilt, unsere Vermögen innerhalb von sehr konservativen Richtlinien für uns zu verwalten. Konservativ bedeutet, dass wir einen grossen Anteil an Liquidität und festverzinslichen Werten halten und ein wenig Aktien und aktienähnliche Anlagen. Wenn wir uns vor Augen halten, dass die kurzfristigen Zinsen irgendwo um 0,25 Prozent herum liegen, was als «risikofreier Zinssatz» gilt, muss das Ertragsziel nicht zu hoch gesteckt werden.

Dementsprechend ist auch unser Resultat mit der Rendite von Obligationen zu vergleichen und nicht etwa mit der teilweise zweistelligen Performance von Aktien im letzten Jahr. Nach Spesen erzielten die Portefeuilles einen Ertrag von 2,59 Prozent, während Vergleichsindices, so genannte «Benchmarks», im gleichen Zeitraum ohne Spesen auf 2,36 Prozent kamen. Das bedeutet eine Mehrperformance nach Spesen, die zu unseren Gunsten ausfällt. Da unsere Buchhaltung nach dem Prinzip des vorsichtigen Kaufmannes bzw. «Niedrigstwertprinzip» nur realisierte Kursgewinne beinhaltet, ist jenes Ergebnis nicht direkt mit dem von den Banken ausgewiesenen zu vergleichen.

Rückblick

Innerhalb der an sie erteilten Mandate sind die Banken frei, ihre Gewichtung anzupassen. Dies war für 2003 sehr günstig. Aktien wurden im Januar verkauft, aber bereits im März/April mit Beginn des Irak-Krieges zurückgekauft, was nach Spesen einen sehr guten Einstiegspunkt ergab, um die nachfolgende positive Performance der Aktienmärkte mitzumachen. Interessanterweise sagt eine Börsenweisheit: «buy on gunfire» – also sinngemäss, «kaufe bei Beginn der Kampfhandlungen», und die scheint dieses Mal recht erhalten zu haben. Im Bereich der Obligationen wurden diese sukzessive etwas reduziert ab Mai, aber dann mit der Versteifung der Zinssätze im Herbst wieder zurückgekauft. Wir halten wenige Fremdwährungen, was uns insbesondere bei US-Dollar-Anlagen in diesem Jahr zugute kam. Der US-Dollar verlor etwa 10 Prozent gegenüber dem Franken.

Ausblick

Aus Anlegersicht glauben wir, dass 2004 ein noch schwierigeres Jahr werden wird als 2003. Ohne auf die allzu oft in der Fachpresse erwähnten Gründe einzugehen, können wir sagen: 2004 ist ein Jahr, in welchem Zinserhöhungen erwartet werden. Zinserhöhungen sind grundsätzlich schlecht für die Aktienmärkte, weil sie die Refinanzierungskosten der Unternehmen erhöhen. Sie sind aber auch schlecht für Obligationen, welche man bereits hält: diese fallen im Preis etwas, um dem höheren Zins am Markt zu entsprechen. Man kann sich gegen beide Übel ein bisschen schützen: nicht zu lange Laufzeiten in Obligationen halten – dann bleibt die negative Wertveränderung klein – und relativ konservative Aktienanlagen zu tätigen, sowohl vom Gesamtvermögen her als auch von den Branchen. Zurzeit halten wir etwa 10 Prozent unserer Anlagen in Aktien oder aktienähnlichen Anlagen, die breit diversifiziert sind. Die Obligationen zu verkaufen wäre nicht klug, weil es eine nicht unerhebliche Renditedifferenz gibt zwischen dem kurzfristigen Geldmarkt und dem mittelfristigen Obligationenmarkt. Wir würden – solange die Zinsen nicht steigen – mindestens 1 bis 2 Prozent weniger Ertrag erwirtschaften, was im heutigen Umfeld viel ist.

Im Zeitpunkt der Verfassung dieses Artikels ist die Welt leider bereits um die Erfahrung eines weiteren scheusslichen Terroraktes – dieses Mal in Madrid – reicher. Auch diese Unsicherheiten addieren sich zu einem wirtschaftlich noch nicht etablierten Umfeld, welches von grosser Volatilität – kurzfristigen Ausschlägen in Kursen – weltweit und in allen Anlagemärkten gekennzeichnet ist. Als Optimisten glauben wir an das Gute. Trotzdem müssen wir uns vorbereiten, falls unsere Hoffnung in der kurzen Frist nicht erfüllt würde. Deshalb hat die BGS ihren Banken weiterhin dasselbe, unverändert konservative Mandat erteilt.

Ariel Sergio Goekmen,
Finanzdelegierter

Hypothekardarlehen

	Betrag ursprünglich	Amortisation 2003	Amortisation gesamt	Stand am 31. 12. 2003
Hypotheken im 1. Rang				
1. Hyp. Stadt Zürich, 50.10039/1 (Diverse Überf.)	3 600 000	36 000	216 000	3 384 000
1. Hyp. Stadt Zürich, 50.10040/1 (Renov. Wyd 1)	1 000 000	10 000	60 000	940 000
1. Hyp. Stadt Zürich, 50.10041/1 (Renov. Wyd 2)	1 000 000	10 000	60 000	940 000
1. Hyp. Stadt Zürich, 50.10042/1 (Renov. Wyd 3)	1 000 000	10 000	60 000	940 000
1. Hyp. Stadt Zürich, 50.10199/1 (Überf. Triemli)	1 000 000	10 000	80 000	920 000
1. Hyp. ZKB, 1915-181083.01 (Renov. Wyd 2)	4 965 000	–	–	4 965 000
1. Hyp. ZKB, 1915-186578.01 (Renov. Wyd 3)	3 060 000	–	–	3 060 000
1. Hyp. ZKB, 1915-630179.02 (Kellerweg 2)	3 350 000	–	–	3 350 000
1. Hyp. Rentenanstalt 01-102526-00 (Wyd 1)	1 800 000	–	–	1 800 000
1. Hyp. Kant. Beamten-Versicherungskasse (Diverse)	11 000 000	–	–	11 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Triemli)	1 500 000	–	–	1 500 000
1. Hyp. Credit Suisse (Hagenbuchrain)	1 000 000	–	–	1 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rue 2)	3 100 000	–	–	3 100 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rue 2)	1 300 000	–	–	1 300 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rue 2)	1 000 000	–	–	1 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rue 2)	4 000 000	–	–	4 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rue 2)	3 000 000	–	–	3 000 000
Total	**46 675 000**	**76 000**	**476 000**	**46 199 000**
Hypotheken im 2. Rang				
2. Hyp. Stadt Zürich, 50.01555/2 (Renov. Go 2)	270 000	1 500	199 000	71 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01764/2 (Renov. Go 3)	1 800 000	11 000	1 186 000	614 000
2. Hyp. Stadt Zürich, 50.10600/2 (Renov. Go 2)	2 448 000	24 500	98 000	2 350 000
2. Hyp. Stadt Zürich, 50.10618/2 (Subv. Rue 2)	6 000 000	60 000	120 000	5 880 000
Darl. Stadt Zürich, 24.42558 (Subv. Go 1, Go 2)	102 000	–	–	102 000
Darl. Stadt Zürich, 30.49006 (Subv. Rue 2) *	1 609 520	–	–	1 609 520
2. Hyp. ZKB 1915-186577.04 (Renov. Wyd 1)	4 480 000	–	–	4 480 000
2. Hyp. ZKB 1515-615791.05 (Diverse)	3 000 000	–	–	3 000 000
2. Hyp. ZKB 1515-673312.02 (Diverse)	2 248 000	–	–	2 248 000
Total	**21 957 520**	**97 000**	**1 603 000**	**20 354 520**
Hypotheken im 3. Rang				
Darl. Stadt Zürich, 23.42204 (Subv. Rue 1)	270 500	–	–	270 500
Darl. Stadt Zürich, 23.42305 (Subv. Rue 1)	525 000	–	–	525 000
Darl. Kanton Zürich (Rue 1)	332 000	13 280	185 920	146 080
Darl. Kanton Zürich (Rue 1)	307 000	–	–	307 000
Darl. Kanton Zürich (Rue 1)	148 000	–	–	148 000
Darl. Kanton Zürich (Rue 2) *	1 392 300	–	–	1 392 300
Darl. Kanton Zürich (Go 2, Go 3)	153 400	–	–	153 400
Total	**3 128 200**	**13 280**	**185 920**	**2 942 280**
Hypotheken im 4. Rang				
4. Hyp. Stadt Zürich, 50.01786/2 (Subv. Rue 2)	1200 000	9 500	447 000	753 000
Darl. SVW (Rue 2)	1480 000	148 000	888 000	592 000
Total	**2 680 000**	**157 500**	**1 335 000**	**1 345 000**
Total Hypothekardarlehen	**74 440 720**	**343 780**	**3 599 920**	**70 840 800**

* Die definitive Höhe des Darlehensbetrages wurde erst im Jahr 2003 durch den Kanton Zürich festgelegt.

Fonds und Rücklagen per 31. Dezember 2003

	Einlagen	Bestand
Amortisationskonto		
Bestand am 1. Januar		15 382 035.70
Zuweisung gemäss Reglement	1 522 720.65	
Bestand am 31. Dezember		16 904 756.35
Heimfallkonto Altstetten		
Bestand am 1. Januar		487 912.00
Zuweisung gemäss Baurechtsvertrag	32 062.15	
Bestand am 31. Dezember		519 974.15
Wertberichtigung auf Liegenschaften		
Bestand am 1. Januar		1 024 120.10
Bestand am 31. Dezember		1 024 120.10
Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar		12 954 690.80
Zuweisung nach Reglement	1 334 765.25	
Bestand am 31. Dezember		14 289 456.05
Solidaritätsfonds		
Bestand am 1. Januar		77 000.00
Spenden	1 188.00	
Zuweisung gemäss Statuten	1 812.00	
Bestand am 31. Dezember		80 000.00
Mietzinsausfallreserve		
Keine Veränderung		
Bestand am 31. Dezember		200 000.00
Spezialreserve für Angestellte		
Keine Veränderung		
Bestand am 31. Dezember		200 000.00
Gesetzliche Reserve		
Bestand am 1. Januar		544 000.00
Zuweisung aus Gewinn Vorjahr	15 000.00	
Bestand am 31. Dezember		559 000.00
Allgemeine Reserve		
Keine Veränderung		
Bestand am 31. Dezember		90 000.00

Liegenschaftenverzeichnis

Etappe	Strasse	Nr.	*Total Häuser*	*Total Garagen/Parkplätze*	*1-Zimmer-Wohnungen*	*2-Zimmer-Wohnungen*	*2½-Zimmer-Wohnungen*	*3-Zimmer-Wohnungen*	*3½-Zimmer-Wohnungen*	*4-Zimmer-Wohnungen*	*4½-Zimmer-Wohnungen*	*5-Zimmer-Wohnungen*	*5½-Zimmer-Wohnungen*
Triemli	Rossackerstrasse	15 – 21	4			12		12					
	Triemlistrasse	158 – 210	23	75				108		12			
Goldacker 1	Rossackerstrasse	86 – 88	2						12				
	Triemlistrasse	112 – 148	15	40				60	24				
Goldacker 2	Rossackerstrasse	35 – 95	31								31		
	Rosshalde	1, 3, 5, 7	4								4		
	Rosshalde	15 – 51	19								19		
Goldacker 3	Bergwiesen	4+6	2					12					
	Bergwiesen	15 – 29	8			24		24					
	Rossackerstrasse	16	1										
	Rossackerstrasse	32	1										
	Rossackerstrasse	31 – 33	3					12					
	Rossackerstrasse	36 – 68	6						36				
	Triemlistrasse	126 – 128	2	23				12					
Wydäcker 1	Wydäckerring	84 – 86	2			3		6	3				
	Wydäckerring	108 – 112	3			1		10		7			
	Wydäckerring	126 – 132	4			6		12	6				
	Wydäckerring	101 – 135	10			9		36	9	6			
Wydäcker 2	Wydäckerring	75 – 85	6			6		18		16			
	Wydäckerring	80 – 82	2			3		6	3				
	Wydäckerring	114 – 124	6	10		6		18		12			
Wydäcker 3	Triemlistrasse	179 – 185	4			1		23		2			
	Wydäckerring	87 – 93	4			6		12		8			
	Wydäckerring	102 – 106	3	35		3		9		6			
Altstetten	Altstetterstrasse	188	1	8	6	6		9					
Kellerweg	Kellerweg	2	1	8			4				8		1
Rütihof 1	Rütihofstrasse	14 – 24	6	49		9	9		15		17		5
Villa	Triemlistrasse	134	1							1		2	
Hagenbuchrain	Hagenbuchrain	8	2										
Parkplatz Bach	Triemlistrasse	140		22									
Rütihof 2	Rütihofstrasse	26 – 30							10		15	1	4
	Geeringstrasse	57 – 67	9	84					22		22		
Urdorf	Dorfstrasse												
Schlieren	Engstringerstrasse												
Spielplatz	Bergwiesen		1										
Parkplatz Triemli	Birmensdorferstrasse			35									
Total			186	389	6	95	13	399	140	70	116	3	10

7½-Zimmer-Wohnungen	*Total Wohnungen*	Gewerberäume	*Bezugsjahr*	Versicherungswert 900 %	Bruttoanlagekosten	Landkosten	Nettoanlagekosten
		Freizeitraum	1945	26 613 000.00	9 763 681.40	1 039 024.90	8 724 656.50
	144						
		Ladenlokal,	1947	18 207 000.00	7 654 583.95	644 430.05	7 010 153.90
	96	Gewerberaum					
			1948	18 036 000.00	8 370 809.55	855 577.60	7 515 231.95
	54						
		Doppelkindergarten,	1948	21 285 000.00	11 460 089.20	1 291 982.55	10 168 106.65
		Tagesheim,					
		Lager,					
		Werkstatt,					
		Waschsalon,					
		Textilwerkstatt					
	120						
			1950	17 919 000.00	9 579 295.10	781 460.30	8 797 834.80
	114						
			1951	14 103 000.00	7 312 265.00	526 720.25	6 785 544.75
	88						
		Verwaltung, Apotheke,	1952	14 112 000.00	7 443 628.60	403 941.50	7 039 687.10
		Restaurant, Gesundheits-					
	70	salon, Büro					
	21		1968	3 771 000.00	3 206 214.00	Baurecht	3 206 214.00
1	14	Pflegewohnung	1977	4 689 000.00	4 303 534.85	99 901.30	4 203 633.55
	55		1984	12 267 000.00	9 877 234.90	Baurecht	9 877 234.90
	3	Pflegewohnung	1927	1 575 000.00	356 197.15	41 875.55	314 321.60
		Lager		463 500.00	1 507 590.90	1 308 245.65	199 345.25
					121 420.00	121 420.00	
		28 Bastelräume,	1997	24 903 000.00	26 600 000.00	Baurecht	26 600 000.00
	74	Freizeitraum, Töpferei					
					90 000.00	90 000.00	0.00
					540 752.55	540 752.55	
				25 200.00		Pacht	
						Pacht	
1	853			177 968 700.00	108 187 297.15	7 745 332.20	100 441 964.95

Organe und Verwaltung

Präsident Mitglied Geschäftsleitung, Baukommission, Betriebskommission	Urs Erni	Rütihofstrasse 20, 8049 Zürich Telefon 01 341 38 17 u.erni@dplanet.ch
Vizepräsident Mitglied Geschäftsleitung	Peter Seidler	Wasserschöpfi 77, 8055 Zürich Telefon 043 960 90 92 pseidler@swissonline.ch
Finanzdelegierter Mitglied Geschäftsleitung	Ariel Sergio Goekmen	Birmensdorferstrasse 192 8003 Zürich Telefon 01 451 50 60 asgoekmen@aol.com
Aktuarin Mitglied Betriebskommission	Barbara Fritschi	Rütihofstrasse 30, 8049 Zürich Telefon 01 342 32 39 barbara-fritschi@bluewin.ch
Städtischer Vertreter Mitglied Baukommission	Thomas Braun	Witikonerstrasse 359, 8053 Zürich Telefon 01 381 30 81 braunfamily@bluewin.ch
Mitglied Betriebskommission	Doris Fehrenbacher	Wydäckerring 105, 8047 Zürich Telefon 01 46146 87
Mitglied Baukommission	Ernst Meier	Triemlistrasse 174, 8047 Zürich Telefon 01 462 48 95 ernst.meier@heierli.ch
Kontrollstelle		
	Kurt Seiler	Rossackerstrasse 41, 8047 Zürich Telefon 01 491 29 34 kurtseiler@bluewin.ch
	Hans Greissenegger	Rütihofstrasse 18, 8049 Zürich Telefon 01 341 50 74 hans.greissenegger@bluewin.ch
	Martin Hochschorner	Rütihofstrasse 18, 8049 Zürich Telefon 01 342 31 61 martinh@ifg.ch
Rechnungsprüfung	BDO Visura Wirtschaftsprüfung	Fabrikstrasse 50, 8031 Zürich Telefon 01 444 35 55
Verwaltung		
Geschäftsführer	Georges Tobler	Butzenstrasse 46 8910 Affoltern am Albis Telefon 01 761 16 28 g.tobler@bg-sonnengarten.ch
Liegenschaftenverwalter	Bernhard Züger	Im Heimgärtli 6, 8047 Zürich Telefon 01 491 83 46 b.zueger@bg-sonnengarten.ch
Geschäftsstelle		Triemlistrasse 179, 8047 Zürich Telefon 01 454 10 70 info@bg-sonnengarten.ch
	Gisela Fäh	g.faeh@bg-sonnengarten.ch
	Madeleine Hauser	m.hauser@bg-sonnengarten.ch
	Regula Auckenthaler	r.auckenthaler@bg-sonnengarten.ch
Schalterstunden	Montag/Mittwoch/Freitag	8.30 bis 10.30 Uhr
Werkstatt Triemli	Urs Kehl Roland Baur	Rossackerstrasse 16, 8047 Zürich Telefon 01 454 10 79 werkstatt@bg-sonnengarten.ch
Werkstatt Rütihof	Reto Wirth	Geeringstrasse 61, 8049 Zürich Telefon 01 342 04 69

Bericht der Kontrollstelle für das Geschäftsjahr 2003

zuhanden der Generalversammlung 2004
der Baugenossenschaft Sonnengarten

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter

In Ausübung des uns übertragenen Auftrages konnten wir die Führung der Geschäfte des Vorstandes und der Geschäftsstelle durch Sitzungsbesuche und Protokollprüfungen mitverfolgen. Dabei haben wir festgestellt, dass der Vorstand die Geschäfte im Sinne der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen im Interesse der Genossenschaft führte.

In unserem Auftrag hat wiederum die Visura Treuhand-Gesellschaft als externe Kontrollstelle die auf den 31. Dezember 2003 abgeschlossene Jahresrechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften geprüft.

Dabei wurde festgestellt, dass

- *die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen,*
- *bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften eingehalten sind,*
- *der Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung Gesetz und Statuten entspricht.*

Aufgrund der Ergebnisse unserer Prüfung empfehlen wir Ihnen, die geleisteten Arbeiten des Vorstandes und der Mitarbeiter der Verwaltung zu verdanken sowie den Jahresbericht und die Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, im April 2004

Hans Greissenegger *Martin Hochschorner* *Kurt Seiler*