Jahresbericht 2020



WohnBaugenossenschaft
Geissberg, Kloten
8302 Kloten

www.wbg-kloten.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Verwaltung der Genossenschaft 3

2. Vorwort des Präsidenten 4

3. Jahresbericht des Vorstandes 5

4. Finanzbericht 2020 9

1. Verwaltung der Genossenschaft

Stand 1. Januar 2021

Internet:	http://www.wbg-kloten.ch info@wbg-kloten.ch	

Verwaltung im Nebenamt

Präsident	Walter Hohl Im Bahnhofgarten 8 8157 Dielsdorf	079 515 43 30 walter.hohl@wbg-kloten.ch info@wbg-kloten.ch
Vizepräsident und Kassier	Jakob Hans Auenstrasse 1 8302 Kloten	044 813 25 03 079 640 46 29 hans.jakob@wbg-kloten.ch
Obmann Betrieb und Unterhalt	Andreas Nef Auenstrasse 9 8302 Kloten	079 750 88 89 reparaturmeldung@wbg-kloten.ch
Aktuarin	Nadine Elgendy Auenstrasse 7 8302 Kloten	043 558 13 49 nadine.elgendy@wbg-kloten.ch
Beisitzer	Regula Bächler Auenstrasse 3 8302 Kloten	081 250 11 65 regula.baechler@wbg-kloten.ch

Hauswarte im Nebenamt

Osman Sipic Auenstrasse 7 8302 Kloten	044 813 31 05 079 774 55 04
Werner & Annemarie Schürmann Auenstrasse 7 8302 Kloten	044 813 56 68
Werner Baumgartner Auenstrasse 37 8302 Kloten	044 813 58 28

Revisionsstelle

Sovaria Treuhand AG
Sonja Kaspar
Graswinkelstrasse 14
8302 Kloten

2. Vorwort des Präsidenten

Die Coronakrise stellte die Schweiz in den letzten Monaten auf die Probe. Das ging auch an unserer Genossenschaft nicht spurlos vorüber. Die GV 2020 konnte nicht wie statuarisch definiert im Frühling stattfinden, wurde in den Spätsommer verschoben und musste schlussendlich in einer aussergewöhnlichen und gewöhnungsbedürftigen Form in unserer Tiefgarage und ohne kulinarische Verköstigung durchgeführt werden. Zudem waren auch Mieter*innen von erweitertem Homeoffice, Quarantäne und bedauerlicherweise auch von Erkrankungen betroffen. Glücklicherweise wurden wir aber von sehr schweren Krankheitsverläufen verschont.

Leider wurde durch die Coronaregeln auch meine Absicht tangiert, Mietergespräche mit möglichst allen durchzuführen und den Entwurf unseres Leitbildes mit euch zu diskutieren. Apropos Leitbild. WBG Schweiz hat im letzten Jahr folgende Leitsätze definiert:

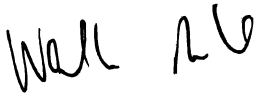
Leitsätze WBG Schweiz	**Leitbild WBG Geissberg (Entwurf)**
1. Faire Mieten 2. not for profit 3. Mitsprache 4. Mehr als wohnen 5. Für alle offen 6. Sicherheit 7. Wohnqualität 8. Fit für die Zukunft 9. Wachstum 10. Gute Partner	1. Faire Preise 2. selbstverwaltend 3. gemeinschaftlich & fürsorglich 4. zeitgemässes wohnen 5. diskriminierungsfrei 6. persönlich – jeder kennt jeden 7. gemeinsamer Bezug SBB 8. familienfreundlich 9. genossenschaftliche Aktivitäten 10. ausgewogener Mietermix

Obenstehende Leitsätze der WBG Schweiz können für uns als übergeordnete Grundlage betrachtet werden. In vielen Punkten sind wir ähnlich. Einige Punkte wie «Für alle offen» passt nur bedingt zu «Bezug SBB» oder das Wachstum war für uns bisher kein Thema, was auch in Zukunft so bleiben soll.

Glücklicherweise wurden unsere Sanierungspläne in der Umsetzung aber kaum von Corona beeinflusst und konnten wie geplant durchgeführt werden. Also mir gefällt das neue Erscheinungsbild und ich bin gespannt, wie unsere Überbauung wirkt, nachdem auch die REFH saniert sein werden.

Letztes Jahr habe ich euch über meine Absicht, die Mieterschaft in den REFH mit jungen Familien zu verjüngen, in Kenntnis gesetzt. Es freut mich deshalb umso mehr, dass wir bereits im Frühling 2021 drei neue Mietparteien des gewünschten Zielpublikums nach ihrem Zuzug in unserer Genossenschaft begrüssen dürfen.

Herzlichst, euer Präsident



3. Jahresbericht des Vorstandes

Vorstandstätigkeit
Im Jahr 2020 ist der Vorstand zu acht Sitzungen zusammengekommen, wovon wegen Corona vier (je zwei im Frühling und zum Jahresende) virtuell über MS-Teams abgewickelt wurden. In den Sitzungen wurden die operativen Verwaltungsthemen besprochen und das Projekt-Controlling der Sanierungsvorhaben sichergestellt. Aber auch die langwierigen Pendenzen wie beispielsweise die Fluglärmklage gepflegt.

Am 25.01.2020 hat sich der Vorstand im Seminarhotel Riverside einen Tag Zeit genommen strategische Themen wie WBG-Leitbild, Finanzplanung, Sanierungskonzept, Mietermix und Weiterentwicklung von Genossenschaftsanlässen in einem Workshop gemeinsam zu vertiefen.

Per 25.03.2020 wurde die letzte ZKB-Hypothek durch eine weitere Hypothek der SBB Pensionskasse abgelöst. Seither liegen alle zehn Hypotheken über 6.964 MCHF bei der SBB Pensionskasse.

Unterjährig wurden zwei Brandschutzaudits im UG der MFH und in der Tiefgarage durchgeführt und wo nötig Massnahmen getroffen.

Leider musste sich der Vorstand auch mit Vandalismus auseinandersetzten. Die neue Aussenbeleuchtung wurde mehrfach durch auswertige Jugendliche, welche in unserer Überbauung herumlungern, beschädigt. Dies führte auch zu Anzeigen bei der Polizei. Das Problem ist noch nicht gelöst und die erforderlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Vandalismus werden auch 2021 noch gemeinsame Handlungen in der Genossenschaft und ggf. bauliche Massnahmen erfordern.

Weiter hat der Vorstand gegen Jahresende eine Baukommission eingesetzt, welche die Projektleitung der Sanierungsmassnahmen im Jahr 2021 übernehmen wird.

Die Mieter*innen wurden regelmässig mittels den acht, nahezu monatlich versandten Newsletter über die aktuellen Themen und organisatorischen Aspekte der Genossenschaftsanlässe informiert.

Covid-19 Massnahmen
Der Vorstand hat an seiner Sitzung vom 30.06.2020 das WBG Schutzkonzept verabschiedet und mit Regula Bächler eine Covid-19 Schutzbeauftragte ernannt.

Mutationen
Im Jahr 2020 hatten wir mit Ausnahme von fünf Austritten keine Mutationen zu verzeichnen.

Generalversammlung
Nachdem die Generalversammlung erst vom 05.05.2020 auf den 22.08.2020 verschoben wurde, musste diese wegen der schlechten Witterung im Stil einer Landsgemeinde in der Tiefgarage durchgeführt werden. Diese etwa ungewohnte Form erlaubte es aber die erforderlichen Diskussionen, insbesondere zum Antrag der zukünftigen Grüngutpflege, vor dem gemeinsamen Entscheid zu führen. Zudem wurde beschlossen die Mietzinssenkung aus der Senkung des Referenzzinssatzes erst per 01.01.2021 an die Miet*innen weiter zu geben.

Genossenschaftsanlässe

Im Jahr 2020 konnten die Genossenschaftsanlässe wegen Corona nicht wie üblich organisiert werden. Der Frondienst-Dankesanlass und das traditionelle Sommerfest fanden nicht statt. Es wurden jedoch sechs Frondienste primär zur Umgebungspflege aber auch für Malerarbeiten im UG der MFH durchgeführt. An den Frondiensten haben sich 28 von 41 Mieter*innen, teilweise mehrfach beteiligt. Vielen Dank!

Besonders nennenswert ist an dieser Stelle der Frondienst vom 06. Mai 2020, bei welchem sich zum Schutz der besonders gefährdeten Personen bzw. der älteren Generation über 65 Jahre, auch die Kinder aktiv am Abtransport des Grünguts aus dem Vertikutieren des Rasens beteiligt haben.





Nach dem Strategieworkshop des Vorstandes wurde zudem die Einführung eines neuen WBG-Stamms und einer gemeinsamen WhatsApp Gruppe geprüft. Der erste und bisher einzige WBG-Stamm fand am 03.03.2020 statt und ist dann den Corona-Restriktionen zum Opfer gefallen. Auf die Einrichtung der WhatsApp Gruppe wurde verzichtet da der Anteil der Interessierten aus Sicht des Vorstandes zu klein war, um effektiv genutzt werden zu können.

Als Ersatz zu unseren Anlässen und als Zeichen der Wertschätzung gegenüber unseren Mietern, hat der Vorstand am Samichlaustag bzw. am Sonntag 06.12.2020 den Kontakt zu der Mieterschaft gesucht und Chlaussäckli verteilt.

Bau- und Sanierungsmassnahmen
Im Jahr 2020 starteten die grossen Sanierungen im Aussenbereich, welche noch bis Ende 2021 andauern werden. Dazu gehörten folgende Massnahmen:

1. Erneuerung Sitzplatz- und Balkondächer REFH & MFH (CHF 150'000)
2. Neue Fenster MFH Auenstrasse 1-5 (CHF 146'000)
3. Neue Lamellenstoren MFH Auenstrasse 1-5 (CHF 36'000)
4. Auffrischung Fassade MFH Auenstrasse 1-5 (CHF 63'000)
5. Erneuerung Eingangsfronten und -türen MFH 1-5 (CHF 115'000)



Im Jahr 2020 wurden rund CHF 635'000 in den Substanzerhalt der Liegenschaften investiert. Neben den untenstehenden geplanten grossen Sanierungen wurden auch diverse weitere Massnahmen vollzogen:

- Ersatz der maroden Dachluken in den MFH;
- Reparatur von losen Platten auf den Parkplätzen entlang der Auenstrasse 19-41 und auf den Sitzplätzen;
- Neue Teppiche (Schmutzschleusen) in den Treppenhäuser der MFH;
- Neue und einheitliche Sichtschutzmarkisen bei den MFH;
- Ersatz Schwellenwand bei der Garageneinfahrt;
- weitere Reparaturen und Unterhaltsarbeiten.

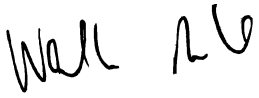
Die Thomet & Partner AG hat im Rahmen der Sanierung auch noch einmal abgeklärt ob Subventionen, zum Beispiel aus dem Energiesparprogramm des Bundes oder des Kantons, beansprucht werden können. Da der bisherige Zustand aber bereits einen guten Wert hatte, konnten keine Subventionen oder Fördergelder bezogen werden.

Weiter wurde geprüft eine Wasserenthärtungsanlage in den MFH einzubauen und die sich am Lebensende befindenden Magnetfelderanlagen zur Wasserenthärtung in den REFH ebenfalls durch eine wirkungsvolle Regeneriersalzanlage zu ersetzen. Aus Platzmangel in den MFH und zur Vermeidung weiterer Investitionen wurde entschieden für den Moment auf eine Wasserenthärtung in der WBG zu verzichten.

Im Zusammenhang mit den Brandschutzaudit wurde auch das Raumklima in den Schutzräumen (Keller MFH) thematisiert und geprüft eine kontrollierte Lüftung bzw. eine Entfeuchtungsanlage einzubauen. Die Abklärungen mit den Sachverständigen haben aber gezeigt, dass kein dringliches Erfordernis dafür besteht, weshalb auch hier auf Massnahmen verzichtet wurde.

Im Namen des Vorstandes

Walter Hohl



4. Finanzbericht 2020

I. Bilanz

Aktiven	**Anhang**	**31.12.2020 in CHF**	**31.12.2019 in CHF**
Flüssige Mittel		311'963.20	537'916.22
Übrige kurzfristige Forderungen	2.1	410.75	698.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	25'591.51	12'579.61
Umlaufvermögen		**337'965.46**	**551'193.83**
Gebäude		10'672'464.70	10'574'064.70
Wertberichtigung Gebäude		-3'323'064.70	-3'250'064.70
Total Gebäude		7'349'400.00	7'324'000.00
Anlagevermögen		**7'349'400.00**	**7'324'000.00**
Total Aktiven		**7'687'365.46**	**7'875'193.83**

Passiven	**Anhang**	**31.12.2020 in CHF**	**31.12.2019 in CHF**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.3	14'775.40	1'103.75
Passive Rechnungsabgrenzung	2.4	57'655.36	61'493.88
Kurzfristiges Fremdkaptital		**72'430.76**	**62'597.63**
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Hypotheken	2.5	6'964'000.00	7'019'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.6	298'100.00	301'500.00
Rückstellungen			
Uebrige Rückstellungen	2.7	32'180.40	29'786.40
Erneuerungsfonds		278'372.36	418'372.36
Langfristiges Fremdkapital		**7'572'652.76**	**7'768'658.76**
Fremdkapital		**7'645'083.52**	**7'831'256.39**
Genossenschaftskapital		9'900.00	10'700.00
Gewinn-/Verlustvortrag		33'237.44	34'194.79
Jahresergebnis		-855.50	-957.35
Eigenkapital		**42'281.94**	**43'937.44**
Total Passiven		**7'687'365.46**	**7'875'193.83**

II. Erfolgsrechnung

Liegenschaftenertrag	**Anhang**	**01.01 - 31.12.2020 in CHF**	**01.01 - 31.12.2019 in CHF**
Mietzinsertrag		701'350.00	701'858.00
Uebrige Erträge		4'892.65	2'532.35
Betriebsertrag		**706'242.65**	**704'390.35**
Laufender Unterhalt		-56'841.25	-36'856.05
Erneuerungsfonds	1.2	142'206.00	-89'480.00
Sanierung Spielplatz		-23'815.50	-60'020.60
Sanierung Plexiglasdächer		-150'352.65	-109'524.00
Sanierung Beleuchtung		-9'211.45	-52'378.40
Sanierung Fenster MFH		-145'889.00	0.00
Sanierung Fassade MFH		-62'601.30	0.00
Sanierung Aussentüren MFH		-114'369.60	0.00
Aktivierung Aussentüren MFH		98'400.00	0.00
Sanierung Storen MFH		-35'848.80	0.00
Sanierung MFH Bauleitung		-37'944.65	0.00
Versicherungen		-6'535.70	-6'535.70
Oeffentliche Abgaben		-22'800.20	-21'181.85
Nebenkosten zu Lasten Genossenschaft		-218.00	0.00
Liegenschaftsverwaltung		-12'600.00	-12'600.00
Total Liegenschaftenunterhalt		**-438'422.10**	**-388'576.60**
Bruttoergebnis		**267'820.55**	**315'813.75**
Personalaufwand		-22'603.65	-18'805.80
Verwaltungsaufwand		-3'293.20	-6'228.00
Beratungsaufwand		0.00	-947.75
Generalversammlung, Revision		-2'339.40	-5'063.30
Betrieblicher Aufwand		**-28'236.25**	**-31'044.85**
Ergebnis vor Zinsen, Steuern & Abschreibungen		**239'584.30**	**284'768.90**
Abschreibungen		**-73'000.00**	**-118'000.00**
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		**166'584.30**	**166'768.90**
Finanzaufwand Spesen		-107.15	-120.25
Zinsaufwand Hypotheken		-66'263.60	-71'430.65
Baurechtszins	2.8	-96'192.00	-96'192.00
Finanzaufwand		**-162'562.75**	**-167'742.90**
Finanzertrag		**5.95**	**42.15**
Betriebsergebnis vor Steuern		**4'027.50**	**-931.85**
Betriebsfremder Aufwand		-4'814.85	0.00
Steuern		-68.15	-25.50
Jahresergebnis		**-855.50**	**-957.35**

III. Anhang zur Jahresrechnung

Angaben über die Gesellschaft

Firma:	WohnBaugenossenschaft Geissberg Kloten
Rechtsform:	Genossenschaft
Firmennummer:	CHE-101.891.756
Anteilscheine:	CHF 100.00
Sitz:	Kloten

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) erstellt.
Die Rechnungslegung erfordert von der Verwaltung Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Die Verwaltung entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

1.1 Anlagenvermögen

Anlagengüter unter CHF 20'000 werden grundsätzlich nicht aktiviert.

Gebäude

Die vorgenommenen Abschreibungen auf den Gebäuden basieren auf einer degressiven, jährlichen Abschreibung von 0.0 bis 2.0% des Buchwertes.

Mobile Sachanlagen

Mobile Sachanlagen (Maschinen, Werkzeuge & Geräte, Mobiliar, Software und Hardware) werden linear über 5 Jahre mit 20% abgeschrieben

1.2 Rückstellungs- / Erneuerungsfonds

Sofern die Jahresrechnung es erlaubt beträgt die jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds 1% des Gebäudeversicherungswerts, bis dieser 15% des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat. Dem Erneuerungsfonds werden nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen mit einem Investitionsvolumen von über CHF 10'000 belastet. Die laufenden Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind aus der Erfolgsrechnung zu decken.

Dem Erneuerungsfonds wurden CHF 140'000.- entnommen für die Sanierung des Mehrfamilienhauses.

	31.12.2020 in CHF	**31.12.2019 in CHF**
Einlage Erneuerungsfonds	-140’000.00	139’480.00
Einlage Mietzinsausgleichsfonds	-2’206.00	0.00
Sanierung Plexiglasdächer	0.00	-50’000.00
Erneuerungsfonds	**-142’206.00**	**89’480.00**

1.3 Mitzinsausfall- /Solidaritätsfonds

Die WBG Geissberg führt einen Mietzinsausfall- bzw. Solidaritätsfonds. Der Fonds wird gespiesen durch die Unterbelegungszuschläge und individuelle Zuweisungen bei guten Jahresabschlüssen. Der Vorstand legt jährlich die Höhe der Einlagen fest.

Im 2020 wurden dem Mitzinsausgleichsfonds CHF 2'206.00 für den temporären Leerstand zur Sanierung des Objekts 506 entnommen.

IV. Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

2.1 Uebrige kurzfristige Forderungen

	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF
Mieterkonto	0.00	0.00
Mieten ausstehend	0.00	698.00
Guthaben Dritte	410.75	0.00
Uebrige kurzfristige Forderungen	**410.75**	**698.00**

2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen

	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF
Heizkosten	25’591.51	12’579.61
Aktive Rechnungsabgrenzungen	**25’591.51**	**12’579.61**

2.3 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF
Verbindlichkeiten gegenüber Dritter	14’775.40	1’103.75
Verbind. aus Lieferungen &Leistungen	**14’775.40**	**1’103.75**

2.4 Passive Rechnungsabgrenzung

	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF
Passiven Rechnungsabgrenzung	'0.00	4'274.00
Antennengebühr UPS	12'698.11	14'120.13
Fronarbeit Mieter	3'378.25	3'413.75
Vorausbezahlte Mieten	41'579.00	39'686.00
Passive Rechnungsabgrenzung	**57'655.36**	**61'493.88**

2.5 Verzeichnis der Hypotheken per 31.12.2020

Gläubiger **Pensionskasse SBB**	Nummer	Total	Zinssatz	Laufzeit von	Laufzeit bis
Variable Hypothek	100028-01-01	0.00	2.25%		
Festhypothek	102406	1'000'000.00	0.72%	01.10.2016	30.09.2021
Festhypothek	102408	700'000.00	0.85%	06.10.2016	30.09.2021
Festhypothek	102411	518'000.00	1.85%	01.01.2013	31.12.2022
Festhypothek	102405	500'000.00	0.88%	14.07.2016	31.07.2023
Festhypothek	102409	500'000.00	0.95%	01.09.2016	31.08.2023
Festhypothek	102410	500'000.00	1.08%	01.01.2015	31.12.2024
Festhypothek	102413	850'000.00	0.87%	01.02.2019	31.01.2024
Festhypothek	101817	500'000.00	0.71%	01.01.2021	31.12.2026
Festhypothek	103173	500'000.00	0.75%	25.03.2020	31.03.2028
Festhypothek	102412	1'396'000.00	0.95%	01.01.2020	31.12.2029
Total		**6'964'000.00**	**(Durchschnitt 0.94%)**		

2.6 Uebrige langfristige Verbindlichkeiten

	31.12.2020 in CHF	**31.12.2019 in CHF**
Darlehen Mieter nicht verzinslich	296'100.00	299'900.00
Darlehen Mieter ausstehend	0.00	0.00
Depot Fernbedienung Garagentor	2'000.00	1'600.00
Uebrige langfristige Verbindlichkeiten	**298'100.00**	**301'500.00**

2.7 Uebrige Rückstellungen

	31.12.2020 in CHF	**31.12.2019 in CHF**
Rückstellung Heizung	19'396.40	14'796.40
Mietzinsausfallfonds	12'784.00	14'990.00
Rückstellung Glasdächer REFH	0.00	0.00
Rückstellungen	**32'180.40**	**29'786.40**

2.8 Verpflichtungen aus Baurechtsvertrag

Die Genossenschaft hat einen Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 99 Jahren bis zum 31. Oktober 2074 abgeschlossen. Der im 2020 gültige Baurechtszins beträgt CHF 96'192.00 pro Jahr.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Ausbreitung des Coronaviruses (COVID-19) und die zur Verlangsamung der Ausbreitung eingeleiteten Massnahmen des Bundes stellen, soweit wir dies heute abschätzen können, kein Ereignis dar, welches wesentliche Auswirkungen auf die Jahresrechnung 2020 hat. Die Bewertung der Aktiven per 31. Dezember 2020 ist dadurch nicht in Frage gestellt. Soweit wir dies heute abschätzen können, wird durch die Ausbreitung des Coronaviruses und durch die zur Verlangsamung der Ausbreitung eingeleiteten Massnahmen die Fortführungsfähigkeit unserer Unternehmung nicht in Frage gestellt. Somit ergeben sich aus unserer Sicht keine offenlegungspflichtigen Sachverhalte.

V. Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresverlust 2020 über CHF 855.50 wie folgt mit dem Gewinnvortrag zu verrechnen:

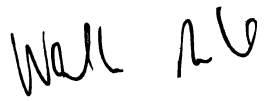
Bilanzgewinn	**31.12.2020 in CHF**
Gewinnvortrag vom Vorjahr	33'237.44
Jahresverlust 2020	-855.50
Zur Verfügung der Generalversammlung	32'381.94

Antrag zur Verwendung

Zuweisung an die Gewinnreserven		0.00
Vortrag auf neue Rechnung		32'381.94
Verwendung		32'381.94

Unterschrift

Präsident der Verwaltung



Walter Hohl

Statistik & Kennzahlen

Mitglieder

Mitgliederbestand per 31.12.2019	54
Mitgliederbestand per 31.12.2020	49

Austritte 5 Eintritte 0

Wohnungen

Block A	6 x 3½-Zimmerwohnungen
	6 x 2½-Zimmerwohnungen (klein)
	6 x 2½-Zimmerwohnungen (gross)
Block B	6 x 4½-Zimmerwohnungen
REFH	17 x 4½-Zimmer Reiheneinfamilienhaus

Tiefgarage

Autos	40 Plätze
Autoplätze für ca. 30 Velos	3 Plätze
Motorräder	9 Plätze
Parkplätze im Freien	30 Plätze für Besucher
Waschbox	1
Velohaken / Velorechen	125

Bastelräume

Block A	3 Räume
	1 Raum für Tiefkühlgeräte
	(für Mieter 2 ½, 3½ und 4½ Zimmerwohnungen)
Block B	4 Räume
	1 Raum für Büro WBG

Mieterstruktur

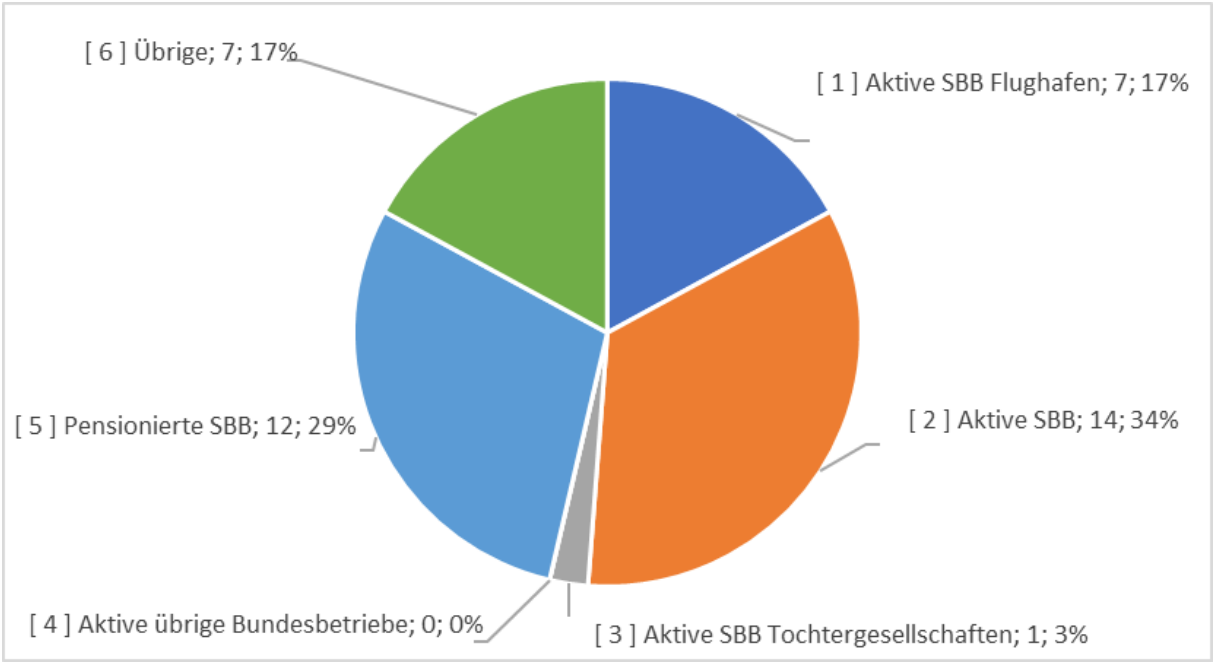


Abbildung 1: Mieterstruktur gemäss Prioritäten der Statuten per 31.12.20

Vergleich Mieterfranken

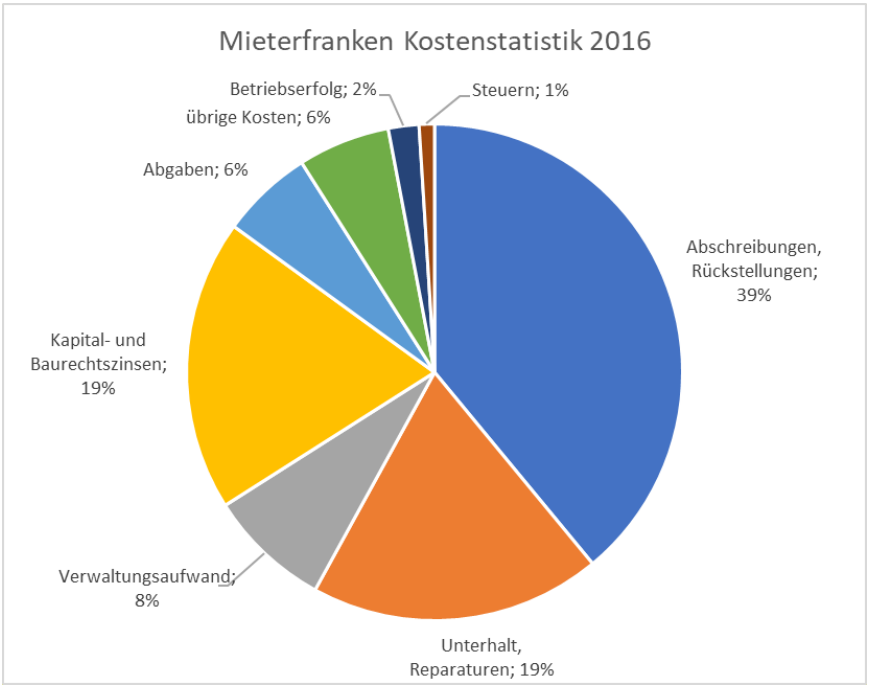


Abbildung 2: Mieterfranken der Kostenstatistik aller Wohnbaugenossenschaften 2016

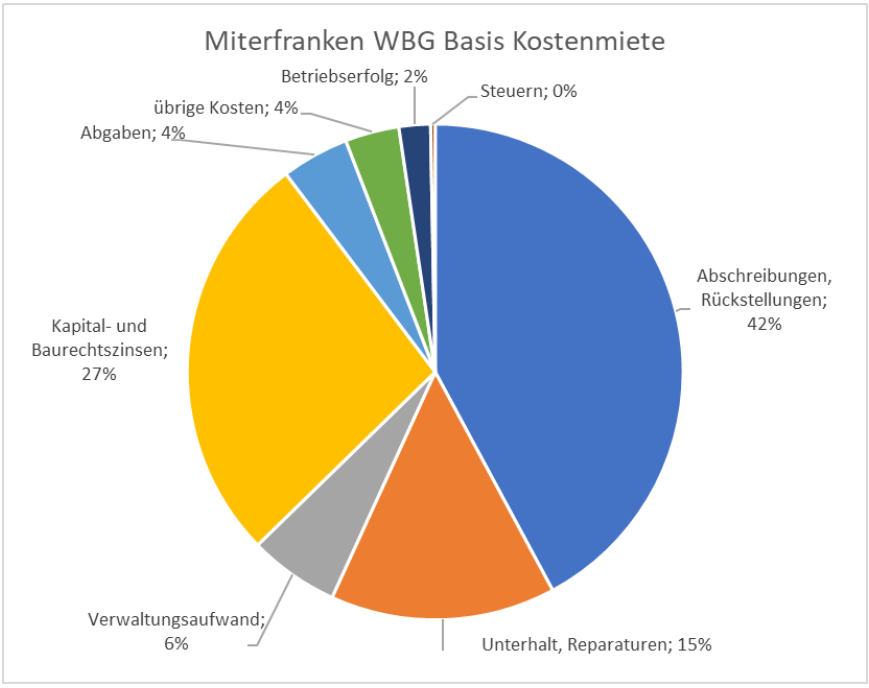


Abbildung 3: Mieterfranken WBG Geissberg auf Basis der Kalkulation der Kostenmiete

Erläuterungen zum Mieterfranken

Auf den Ausweis des für 2020 berechneten Mieterfranken wird verzichtet, da dieser auf Grund der Investitionen in die Sanierung nicht repräsentativ für die Kostenstruktur der WBG Geissberg ist.

VI. Bericht der Revisionsstelle

Gemeinsam zum Ziel

Sovaria Treuhand AG

An die Generalversammlung der
WohnBaugenossenschaft Geissberg, Kloten
Auenstrasse 1
8302 Kloten

Kloten, 01. April 2021

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der WohnBaugenossenschaft Geissberg, Kloten, mit Sitz in Kloten, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang für das am 31.12.2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Sovaria Treuhand AG

M. Moser

Mirjam Moser
Stv. Geschäftsleitung
zugelassene Revisorin
leitende Revisorin