GENOSSENSCHAFT ZUM KORN

Birmensdorferstrasse 67
8004 Zürich

96. Geschäftsbericht
für das Jahr 2014

Bild Titelseite: Liegenschaften Birmensdorferstrasse 65 und 67, 8004 Zürich

Einladung

zur ordentlichen Generalversammlung

am Dienstag, 19. Mai 2015, 18.30 Uhr

Im Restaurant Falcone, Schmiede-Wiedikon, 8003 Zürich

(Tram Nr. 9 oder 14, Haltestelle Schmiede-Wiedikon)

Traktanden:

1. Protokoll der Generalversammlung vom 6. Mai 2014
2. Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2014
3. Gewinnverwendung
4. Décharge an die Verwaltung
5. Vorlagen und Anträge der Verwaltung und der Kontrollstelle
6. Anträge der Mitglieder (Art. 23 der Statuten) gemäss Beilage
   - 6.1. Heizkosten-Abrechnungen
   - 6.2. Heizkosten für Warmwasser Dachslernstrasse
   - 6.3. Reinigung Treppenhäuser Dachslernstrasse
   - 6.4. Erwerb von Anteilscheinen
   - 6.5. Abänderung der Statuten
   - 6.6. Finanzmittel; Anpassung an Marktzins
   - 6.7. Aufarbeitung von Vorstandsgeschäften
   - 6.8. Wahl von Denise Reiser, Dachslernstrasse, in den Vorstand
7. Verschiedenes

Im Anschluss an die Generalversammlung offeriert die Genossenschaft zum Korn für alle angemeldeten Anwesenden ein Nachtessen.

Zürich, 15. April 2015 Die Verwaltung

GENOSSENSCHAFT ZUM KORN

96. Geschäftsbericht für das Jahr 2014

Für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr der Genossenschaft zum Korn erstatten wir der Generalversammlung Bericht über den Geschäftsgang und die Jahresrechnung.

Am 6. Mai 2014 fand die ordentliche Generalversammlung im Restaurant Falcone, Zürich, mit Apéro und anschliessendem Nachtessen statt. Die Jahresrechnung und der Bericht wurden von der Versammlung einstimmig genehmigt und der Verwaltung für das Geschäftsjahr 2013 Décharge erteilt.

Präsident, Vorstand und Kontrollstelle werden jeweils für die Dauer von zwei Jahren gewählt. Die Erneuerungswahlen wurden entsprechend traktandiert. Der Präsident P. Baumann und die Beisitzerin K. Baumann wurden nicht wiedergewählt. Die für den Vorstand vorgeschlagene neue Person B. Campanello wurde ebenfalls nicht gewählt. Neu wurden A. Krieg als Präsident, N. Werthmüller und T. Stämpfli als Beisitzer gewählt. Die beiden verbleibenden Mitglieder R. Schneiter und F. Cahannes wurden wiedergewählt. Somit ist der Vorstand wiederum mit fünf Mitgliedern vertreten.

Die Kontrollstelle wurde für weitere zwei Jahre wiedergewählt.

Anmerkung
Der Vizepräsident der Genossenschaft zum Korn, Roland Schneiter, hat am 16. Mai 2014 seine Sichtweise über den Ablauf der Generalversammlung eingehend dargelegt. Er hat jedem Genossenschafter eine Kopie als Anhang zum Geschäftsbericht für das Jahr 2013 zukommen lassen.

Entwicklung des Mitgliederbestandes:

Jahr	2011	2012	2013	2014
Mitglieder	80	48	46	41

Der Liegenschaftenbestand hat sich im Jahre 2014 nicht verändert. In den neu sanierten Liegenschaften hat der Mietertrag durch die zulässige Überwälzung der Sanierungskosten zugenommen. Die Mietzinse der Genossenschaft liegen weiterhin im unteren bis mittleren Preissegment. Die Zahlungsmoral unserer Mieterinnen und Mieter war auch in diesem Jahr wieder vorbildlich. In drei Mietverhältnissen mussten Ausweisungen beantragt werden. Dies führte auch zu grösseren Mietzinsausfällen. Kleinere Rückstände wurden beglichen, oder werden von den entsprechenden Mietern in kurzer Zeit bezahlt. Der Leerwohnungsbestand bezieht sich auf einzelne Mietobjekte und dies während sehr kurzer Zeit. Dies ist teilweise auf umfangreiche Renovationen der leer werdenden Wohnungen zurückzuführen. Ein Gewerbeobjekt steht noch zur Vermietung frei. Bisher konnte kein geeigneter Mieter dafür gefunden werden.

Die Gesamtsanierung von allen Wohnungen einer Liegenschaft wurde beendet. Das heisst, dass sich sämtliche Mietobjekte der Genossenschaft zum Korn in einem sehr guten Zustand befinden. In kurzer Zeit werden bereits wieder neue Sanierungsarbeiten budgetiert. Der gute Zustand unserer Mietobjekte ergibt für die Mieterschaft einen guten Wohnkomfort und für uns als Eigentümerschaft eine bleibende Werterhaltung. Bereits seit einiger Zeit werden Energiesparmassnahmen durchgeführt. Laufend werden Kellerdecken und Dachstockböden isoliert. Die Graffiti-Schäden in der Stadt Zürich haben leider nicht abgenommen.

Liegenschaft Birmensdorferstrasse 65, Zürich
Bedingt durch Graffiti-Schäden musste die Frontfassade bis in das zweite Obergeschoss neu gestrichen werden. Durch die Verwendung von speziellen Anstrichen kann dieser Aufwand stark reduziert werden.

Liegenschaft Birmensdorferstrasse 67, Zürich
Die Sanierung der Verglasung im Erdgeschoss wurde auf das Jahr 2015 verschoben, weil eine andere Variante der Sicherheitsverglasung eine neue Abklärung verlangte. Die Liftanlage in diesem Geschäftshaus wurde mehrmals repariert und verlangt in den nächsten Jahren grössere Investitionen, damit die Sicherheit auch weiterhin gewährleistet ist.

Liegenschaft Dachslernstrasse 145-171, Zürich
In den Reihen-Einfamilienhäusern wurden die Waschküchenräume saniert und einige Abläufe ersetzt. Die weitläufigen Umgebungsar-

beiten konnten auch in diesem Jahr mit normalem Kostenaufwand durchgeführt werden.

Liegenschaft Dennlerstrasse 26/28, Zürich
Nach einem Wasserschaden musste im Aussenbereich ein grosses Stück Kanalisationsleitungen neu verlegt werden. Der Bau des Nachbarhauses wurde beendet und hat für unsere Liegenschaft Beeinträchtigungen gebracht.

Liegenschaft Furttalstrasse 44/46, Zürich
Alle Aussenfassaden wurden saniert und mit einem neuen Anstrich versehen.

Liegenschaft Hofwiesenstrasse 96, Zürich
Eine Reparatur an der Dachunterseite hat das Aufstellen eines Gerüstes notwendig gemacht, damit verschiedene Holzarbeiten fachgerecht ausgeführt werden konnten.

Liegenschaft Körnerstrasse 12, Zürich
In den Räumen des Gewerbebetriebes wurden Sanierungsarbeiten durchgeführt, welche teils durch die Mieterschaft und teils durch uns als Eigentümerin finanziert wurden.

Liegenschaft Neuackerstrasse 55, Zollikerberg
Die Sanierung der Fenster mit Klappläden konnte als Abschluss der Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden.

Liegenschaft Rietholzstrasse 52/54, Zollikerberg
An dieser Liegenschaft wurden die Aussenfassaden, das Holzwerk und die beiden Dacheinschnitte saniert.

Liegenschaft Pflanzschulsstrasse 59, Zürich
In dieser Liegenschaft wurden ebenfalls umfangreiche Energiesparmassnahmen realisiert.

Liegenschaft in der Härti 5/7, Winterthur
Im Kellergeschoss mussten umfangreiche Sanitärarbeiten durchgeführt werden. Ebenso ist in Zusammenarbeit mit den Nachbarliegenschaften die Umgebung wieder aufgefrischt worden.

Liegenschaft Rorschacherstrasse 41-45, St. Gallen
Durch die Zusammenlegung von einer 1-Zimmer- und einer 4-Zimmerwohnung konnte neu eine grosse 5-Zimmer-Familienwohnung geschaffen werden. Diese Gelegenheit hat sich

ergeben, nachdem gleichzeitig beide Wohnungen wurden. Durch die Neuvermietung im gewerblichen Teil sind erhebliche Unterhaltsarbeiten notwendig geworden. Im Untergeschoss wurden Sanitärleitungen ersetzt.

Liegenschaft Waldstätterstrasse 29, Luzern
Auf dem Dach musste die Kaminanlage mit grossem Aufwand saniert werden. Das Haus steht unter Denkmalschutz und so mussten Originalsteine neu aufgemauert werden. Ein aufwändiges Gerüst hat die Kosten erheblich erhöht.

In allen Liegenschaften werden die notwendigen Arbeiten für die Werterhaltung durchgeführt. Diese werden über das Budget von Jahr zu Jahr geregelt. Der vermehrte Aufwand zur Reduktion des Energieverbrauches hat den Mietern wohntechnische und finanzielle Vorteile gebracht. Eine laufende Anpassung aller Liegenschaften an diese Situation wird im Rahmen der finanziellen Mittel durchgeführt.

Investitionen (Umbauten/Renovationen/Sanierungen) 2015:

Zurückgestellte Arbeiten werden 2015 ausgeführt. So die Glasarbeiten im Erdgeschoss der Liegenschaft Birmensdorferstrasse 67, Zürich, und die Kanalisationsarbeiten innen und aussen der Liegenschaft Dachslernstrasse 145-171, Zürich. Zusammen mit der Sanierung der Kanalisationsleitungen wird die Böschung entlang der Stichstrasse Dachslernstrasse angepasst. Auch die Erneuerung der Heizanlage in Luzern wurde auf 2015 zurückgestellt. Verschiedene Familienwohnungen werden auch in diesem Jahr wieder saniert, wobei Küchen-, WC- und Sanitäreinrichtungen davon ausgeschlossen sind, weil bereits alle dem heutigen Standard entsprechen. In einigen Liegenschaften drängt sich die Verbesserung der Wohnungstüren und damit zusammenhängend auch die Erneuerung der Schliessanlage auf. Die laufend durchgeführten Energiesparmassnahmen erfordern auch einen grösseren Kostenaufwand. Unsere Liegenschaften behalten mit diesen Massnahmen auf viele Jahre ihren Wert und bilden eine gute Grundlage für eine weitere sinnvolle Verwendung. Ausgaben für Mieterwechsel, Sicherheits- und allgemeine Unterhaltsarbeiten sind ebenfalls laufend vorgesehen.

Der Präsident	Der Geschäftsführer
Arthur Krieg	Erich Rimml

JAHRESRECHNUNG 2014

Erfolgsrechnung

Aufwand

in CHF	2014		2013	
Finanzaufwand				
Hypothekarzinsen	198'994.97		251'524.50	
Zinsen Depositenkasse	32'867.50	**231'862.47**	33'258.80	**284'783.30**
Unterhalt / Reparatur / Ersatz		**1'309'122.15**		**1'506'663.55**
Nebenkosten z.L. Eigentümer				
Abgaben und Gebühren	149'389.60		93'349.85	
Heiz- und Nebenkosten Leerstände	9'299.60	**158'689.20**	4'077.50	**97'427.35**
Versicherungen und Abgaben				
Versicherungen		**46'028.25**		**40'242.40**
Personalaufwand		**76'222.60**		**12'650.00**
Übriger Betriebsaufwand				
Diverser Betriebsaufwand		**55.15**		**29'812.60**
Verwaltungshonorar				
Verwaltungsentschädigung	274'255.60		422'236.37	
Entschädigung Kontrollstelle	11'124.00	**285'379.60**	24'721.20	**446'957.57**
Abschreibungen				
Einlage in Erneuerungsfonds	498'300.00		495'400.00	
Einlage in Diverse Fonds	300'000.00		0.00	
Einlage in Amortisationskonto	249'300.00		193'406.25	
Abschreibungen	0.00	**1'047'600.00**	0.00	**688'806.25**
Gewinn- und Kapitalsteuern				
Steuern		**16'640.60**		**14'172.55**
Jahresgewinn		**33'875.58**		**46'798.40**
Total Aufwand		**3'205'475.60**		**3'168'313.97**

Erfolgsrechnung

Ertrag

in CHF	01.01.-31.12.2014		01.01.-31.12.2013	
Mieterträge				
Netto-Mietzins-Einnahmen		**3'096'632.40**		**3'096'054.30**
Finanzerfolg				
Kapitalzins Ertrag	25'083.55		25'011.60	
nicht realisierte Kursgewinne	58'325.00	**83'408.55**	16'250.02	**41'261.62**
Übriger Betriebsertrag				
Diverser Betriebsertrag		**2'939.55**		**12'558.50**
Ausserordentlicher Ertrag				
Ausserordentlicher Ertrag		**22'495.10**		**18'439.55**
Total Ertrag		**3'205'475.60**		**3'168'313.97**

Bilanz

Aktiven

in CHF	per 31.12.2014		per 31.12.2013	
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel				
Kassa	24.05		4'447.80	
Postcheckkonto	55'369.13		163'399.88	
Banken	1'493'738.34	**1'549'131.52**	533'364.57	**701'212.25**
Forderungen				
Diverse Debitoren		**175'267.77**		**81'915.96**
Heiz- und Betriebskosten		**164'357.50**		**187'237.50**
Aktive Rechnungsabgrenzungen				
Aktive Rechnungsabgrenzungen		**241'847.80**		**101'320.40**
Total Umlaufvermögen		**2'130'604.59**		**1'071'686.11**
Anlagevermögen				
Finanzanlagen				
Wertschriften und Beteiligungen		**812'405.00**		**734'131.65**
Immobilien				
Immobilien	30'758'000.00		30'758'000.00	
Wertberichtigungen				
./. Wertberichtigung Immobilien (Amortisationskonto)	-7'651'900.00	**23'106'100.00**	-7'402'600.00	**23'355'400.00**
Mobile Sachanlagen				
Einrichtung/Mobiliar		**1.00**		**1.00**
Total Anlagevermögen		**23'918'506.00**		**24'089'532.65**
Total Aktiven		**26'049'110.59**		**25'161'218.76**

Bilanz

Passiven

in CHF	per 31.12.2014		per 31.12.2013	
Fremdkapital				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Kreditoren	156'460.99		145'293.09	
Depositenkasse	1'775'435.80	**1'931'896.79**	1'750'093.00	**1'895'386.09**
Hypotheken und Darlehen				
Hypotheken		**17'500'000.00**		**18'000'000.00**
Passive Rechnungsabgrenzungen				
Vorausbezahlte Mietzinse	231'460.70		168'837.60	
Transitorische Passiven	136'511.25	**367'971.95**	110'880.50	**279'718.10**
Rückstellungen		**979'836.70**		**505'210.00**
Fonds				
Erneuerungsfonds	3'870'700.00		3'372'400.00	
Fonds für Nachhaltigkeit	300'000.00	**4'170'700.00**	0.00	**3'372'400.00**
Total Fremdkapital		**24'950'405.44**		**24'052'714.19**
Eigenkapital				
Anteilscheinkapital		**449'300.00**		**469'500.00**
Gesetzliche Reserven		**330'000.00**		**320'000.00**
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	285'529.57		272'206.17	
Jahresgewinn	33'875.58	**319'405.15**	46'798.40	**319'004.57**
Total Eigenkapital		**1'098'705.15**		**1'108'504.57**
Total Passiven		**26'049'110.59**		**25'161'218.76**

Verwendung Bilanzgewinn

Antrag zur Verwendung

in CHF	2014	2013
Gewinnvortrag 1.1.	**285'529.57**	**272'206.17**
Jahresgewinn	33'875.58	46'798.40
Bilanzgewinn 31.12.	**319'405.15**	**319'004.57**
Verzinsung Anteilscheinkapital	23'475.00	23'475.00
Einlage in gesetzliche Reserven	10'000.00	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	**285'930.15**	**285'529.57**

Hypotheken

VERÄNDERUNG DER HYPOTHEKEN 2014

Total Schuldbriefe	verpfändet		frei
CHF 19'546'500	CHF 19'500'000		CHF 46'500

Hypotheken per 01.01.2014	Amortisationen	Aufstockung	Hypotheken per 31.12.2014
CHF 18'000'000	CHF 500'000	-	CHF 17'500'000

Details zur Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung wird letztmals nach Aufwand und Ertrag gegliedert. Ab dem Jahresbericht 2015 ist das neue Rechnungsrecht anzuwenden.

Aufwand

Finanzaufwand
Die Zinssituation auf den Finanzmärkten hat sich im Berichtsjahr nicht verändert. Dank Amortisation und günstigeren Zinskonditionen konnte der Aufwand für die *Hypothekarzinsen* gegenüber dem Vorjahr nochmals um über CHF 50'000.00 gesenkt werden.

Unterhalt / Reparaturen / Ersatz
Vor allem durch die Verschiebung der geplanten Sanierungsarbeiten in Neuenhof wurden rund CHF 200'000.00 weniger ausgegeben als im Vorjahr. Die Aufwendungen konnten im Rahmen des Budgets gehalten werden. Zudem wurden für die bereits begonnenen Arbeiten im 2015 entsprechende Rückstellungen gebildet. Die getätigten Investitionen liegen im langfristigen Interesse der Genossenschaft zum Korn.

Nebenkosten z. L. Eigentümer
Die Nebenkosten wurden erstmals für ein ganzes Jahr in der neuen Art verbucht. Die mit dem Mietzins erhobenen Nebenkostenpauschalen wurden diesem Konto gutgeschrieben. Diese Position hat gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 60'000.00 zugenommen. Auch sie liegen im Rahmen des Budgets.

Personalaufwand
In diesem Konto sind erstmals die verschiedenen von der Genossenschaft zum Korn bezahlten Löhne und Sozialleistungen zusammengefasst. Bisher wurde nur die Entschädigung für den Vorstand separat ausgewiesen.

Übriger Betriebsaufwand
Die a.o. Einlage in die Pensionskasse musste einmalig im Jahr 2013 getätigt werden und fällt deshalb im Berichtsjahr weg.

Verwaltungshonorar
Das *Verwaltungshonorar* liegt um rund CHF 160'000.00 unter dem Vorjahr. Die vor einem Jahr gemachten Aussagen zur Reduktion dieses Postens bestätigen sich.

Abschreibungen
In den *Erneuerungsfonds* der Liegenschaften im Kanton Zürich wurden die reglementarischen 1% der Gebäudeversicherungssumme – CHF 498'300.00 (Vorjahr CHF 495'400.00) - zugewiesen und im *Amortisationskonto* konnte eine Einlage von CHF 249'300.00 (Vorjahr CHF 193'406.25) realisiert werden. Damit wurde der steuerlich zulässige Rahmen ausgeschöpft. Dank dem guten Jahresergebnis konnte ein Fonds für Nachhaltigkeit gebildet werden, welcher im Berichtsjahr mit CHF 300'000.00 geäufnet wurde.

Gewinn- und Kapitalsteuern
Die *Steuern* liegen im Rahmen von Budget und Vorjahr.

Ertrag

Mieterträge
Die Mieterträge liegen ziemlich genau im Rahmen des Vorjahres.

Finanzerfolg
Neben dem Kapitalzinsertrag werden hier auch die nicht realisierten Kursgewinne per 31.12. des Geschäftsjahres ausgewiesen.

Übriger Betriebsertrag
Auf diesem Konto sind die Einnahmen aus der Beteiligung Stichstrasse Dachslernstrasse gutgeschrieben.

Ausserordentlicher Ertrag
Im Konto *Ausserordentlicher Ertrag* sind Abschlagszahlungen aus früheren Debitorenverlusten und die Verrechnungssteuer-Erstattung auf Wertschriften verbucht.

Aktiven

Flüssige Mittel
Die Situation auf dem Finanzsektor führte dazu, dass die Genossenschaft zum Korn weiter darauf verzichtete, die flüssigen Mittel in Festgelder anzulegen. Sie wurden hauptsächlich dazu verwendet, den a.o. Unterhalt und die anstehenden Sanierungen zu finanzieren und Hypotheken zurückzuzahlen. Die Differenz zum Vorjahr von über CHF 800'000.00 begründet sich darin, dass das Bankkonto für die Mietzinseinnahmen und die Kreditorenzahlungen erstmals ganzjährig in diesen Bereich einfliesst.

Forderungen
Hier sind u.a. die Forderungen aus den Mieterdebitoren abgebildet. Diese wurden im Vorjahr im Konto vorausbezahlte Mietzinsen ausgewiesen.

Heiz- und Betriebskosten
Die Heizaufwendungen des zweiten Halbjahres 2014, welche in der Heizabrechnung 2014/15 verrechnet werden (Abrechnung per 30.06.) sind unter dieser Position aufgeführt.

Aktive Rechnungsabgrenzungen
Die *aktiven Rechnungsabgrenzungen* belaufen sich auf CHF 241'847.80. Es handelt sich um 2014 bezahlte Rechnungen, welche das Jahr 2015 betreffen.

Finanzanlagen
Die *Wertschriften* wurden per 31.12. bewertet und das Konto entsprechend angepasst. Im Konto *Beteiligungen* wird der Eigentümeranteil an der Stichstrasse Dachslernstrasse ausgewiesen.

Immobilien
Der Wert der *Immobilien* liegt stabil bei CHF 30'758'000.00
Dank der momentanen Zinssituation und einer damit einhergehenden erfolgreichen Anlagestrategie belaufen sich die *Wertberichtigungen* auf CHF 7'651'900.00 (Vorjahr CHF 7'402'600.00).

Die Bilanzsumme hat um rund CHF 888'000.00 auf CHF 26'049'110.59 zugenommen.

Details zur Bilanz

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital
Die *Kreditoren* haben im Berichtsjahr um rund CHF 10'000.00 zugenommen. Es handelt sich vor allem um Rechnungen, welche erst 2015 fällig wurden, aber noch das Berichtsjahr betreffen und deshalb entsprechend verbucht wurden.
Die Depositenkasse hat um rund CHF 25'000.00 zugenommen.

Hypotheken und Darlehen
Dank Amortisationen haben die *Hypotheken*, wie schon erwähnt, um CHF 500'000.00 abgenommen.

Passive Rechnungsabgrenzungen
Bei diesem Konto handelt es sich um das *Mieter-Sammelkonto* (vorausbezahlte Mietzinsen) und die *Transitorischen Passiven* – erwartete oder 2015 erhaltene Rechnungen, welche das Jahr 2014 betreffen. Die Mieterdebitoren wurden separat in den Aktiven verbucht. Damit weist das Konto *Vorausbezahlte Mietzinsen* einen deutlich höheren Saldo auf.

Rückstellungen
Für Sanierungen in verschiedenen Siedlungen wurden CHF 700'000.00 zurückgestellt. Damit belaufen sich die *Rückstellungen* neu auf CHF 979'836.70.

Fonds
Durch die in der Erfolgsrechnung ausgewiesenen Einlagen erreicht der *Erneuerungsfonds* der Liegenschaften im Kanton Zürich einen Saldo von CHF 3'870'700.00. Dank des guten Rechnungsabschlusses konnte ein neuer Fonds für Nachhaltigkeit mit einer Einlage von CHF 300'000.00 gebildet werden.

Revisorenbericht

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Genossenschaft zum Korn, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft zum Korn für das am 31. Dezember 2014 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 Verteilung des Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Burgdorf, 14. April 2015

BDO AG

Daniel Ackermann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Remo Badertscher
Zugelassener Revisor

Anhang

	31.12.2014 CHF	Vorjahr CHF
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Immobilien	23'106'100.00	23'355'400.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Immobilien	64'417'600.00	64'164'500.00

Abweichung von der Stetigkeit in der Darstellung
Die Darstellung der Jahresrechnung inkl. Vorjahreszahlen wurde den neuen Bedürfnissen der Gesellschaft angepasst.

Risikobeurteilung
Der Vorstand hat periodisch eine ausreichende Risikobeurteilung vorzunehmen und allfällige sich daraus ergebende Massnahmen einzuleiten, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Falschaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist.

Im Rahmen seiner Pflicht zur Oberleitung der Genossenschaft hat der Vorstand den Geschäftsführer der Genossenschaft zum Korn mit dem Risikomanagement sowie dessen Dokumentation beauftragt. Ausgehend von diesen Unterlagen und Informationen wird mindestens einmal jährlich eine detaillierte Risikobeurteilung durch den Vorstand der Genossenschaft durchgeführt.

Die Dokumentation der Risiken wurde während des Jahres 2014 durch den Geschäftsführer aktualisiert und im Dezember 2014 durch den Vorstand beurteilt und formell genehmigt.

LIEGENSCHAFTENBESITZ PER 31. DEZEMBER 2014

	Anzahl verm. Objekte	Grund-fläche m2	Assek.-Wert 31.12.14	Bestand am 31.12.14
Zürich/Zollikerberg/Winterthur				
Ämtlerstr. 92	12	303	2'779'900	440'000
Birmensdorferstr. 65	18	287	3'547'600	1'900'000
Birmensdorferstr. 67	19	413	7'365'200	950'000
Dachslernstr. 145-171	25	5161	6'960'000	1'760'000
Dennlerstr. 26	6	581	1'216'000	380'000
Dennlerstr. 28	7	585	1'256'000	380'000
Furttalstr. 44	9	801	1'498'800	1'267'500
Furttalstr. 46	9	722	1'489'700	1'267'500
Hofwiesenstr. 96	11	670	1'816'500	750'000
Körnerstr. 12	14	308	4'249'000	1'695'000
Pflanzschulstr. 59	6	197	1'857'900	600'000
Stationsstr. 53	10	335	2'835'000	1'000'000
Zurlindenstr. 222	17	426	3'430'000	1'100'000
Neuackerstr. 55	8	1016	1'500'000	603'000
Rietholzstr. 52/54	18	1389	2'560'000	2'150'000
In der Härti 5/7	39	1417	5'450'000	4'615'000
Luzern				
Waldstätterstr. 29	10	184	2'601'000	1'700'000
St. Gallen				
Rorschacherstr. 41-45	79	1299	9'448'000	5'610'000
Neuenhof				
Zürcherstr. 160	18	1562	2'557'000	2'590'000
Total	**335**	**17656**	**64'417'600**	**30'758'000**

Jahresende	2011 CHF	2012 CHF	2013 CHF	2014 CHF
Liegenschaften	29'680'000	30'010'000	30'758'000	30'758'000
Baukonto	0	0	0	0
Inventar	1	1	1	1
Kassa/PC/Wert-schriften/Banken	1'136'528	1'249'578	1'435'343	1'549'132
Debitoren	22'765	18'787	81'916*	175'268*
Anteilscheinkapital	517'200	494'500	469'500	449'300
Reservefonds	300'000	310'000	320'000	330'000
Hypotheken/Fester Vorschuss	18'200'000	18'200'000	18'000'000	17'500'000
Kreditor Kontokorrent	1'748'095	1'764'199	1'750'093	1'775'436
Kreditoren/kurzfristige Verbindlichkeiten	43'987	44'210	145'293*	156'461*
Amortisationskonto	7'016'068	7'209'194	7'402'600	7'651'900
Erneuerungsfonds Liegenschaften	2'631'000	2'877'000	3'372'400	3'870'700
Mietzinsreserven und Rückstellungen	55'210	55'210	505'210*	979'837*
Rechnungsab-grenzungen Passiven	351'962	396'997	279'718*	367'972*
Betriebsüberschuss	94'577	45'345	46'798	33'876
Dividenden auf Anteilscheinen	5%	5%	5%	5%

* Veränderungen durch Neustrukturierung der Bilanz

Verwaltung

VORSTAND

Präsident	Arthur Krieg *
Vizepräsident	Roland Schneiter
Beisitzer	Franz Cahannes *
	Nicole Werthmüller
	Tobias Stämpfli
Geschäftsführer	Erich H. Rimml *
Baukommission	*

VERWALTUNG

Zivag Verwaltungen AG, Zürich

KONTROLLSTELLE

BDO AG

Mitglied der Treuhand-Kammer

Anhang:

Protokoll der Generalversammlung vom 6. Mai 2014
Anträge gemäss Punkt 6 der Traktandenliste