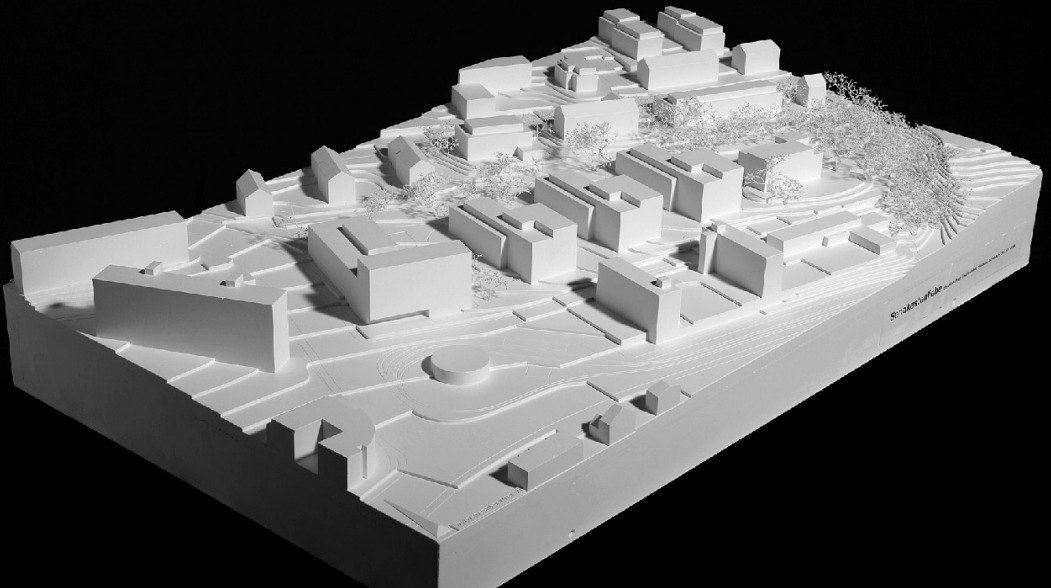


Bau- und **BSH**
Siedlungsgenossenschaft Höngg

Jahresbericht und **2010**
Jahresrechnung



| Seite | Inhaltsverzeichnis |
|-------|-----------------------------------|
| 1 | Einladung und Traktanden |
| 2 | Jahresbericht 2010 |
| 6 | Versammlungen |
| 7 | Unsere Verstorbenen |
| | Wohnungswechsel |
| | Mitgliederbestand |
| 7 | Erläuterungen zur Erfolgsrechnung |
| 8 | Erläuterungen zur Bilanz |
| 10 | Erfolgsrechnung |
| 12 | Bilanz |
| 14 | Anhang zur Jahresrechnung |
| 15 | Fonds |
| 16 | Hypotheken |
| 17 | Wertschriftenverzeichnis |
| 18 | Liegenschaftenverzeichnis |
| 19 | Bericht der Revisionsstelle |
| 20 | Vorstand, Revisionsstelle |
| 21 | Verwaltung, Hauswartung |

Einladung zur 63. ordentlichen Generalversammlung

**Dienstag, 7. Juni 2011
im Theatersaal Zentrum
Zürcherstrasse 125, Oberengstringen**

19.00 Uhr Nachtessen

20.15 Uhr Generalversammlung

Traktanden

- 1. Wahl der Stimmzählerinnen, der Stimmzähler**
- 2. Protokolle**
 - 2.1 Protokoll der 62. ordentlichen Generalversammlung vom 8. Juni 2010
 - 2.2 Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 5. November 2010
- 3. Jahresgeschäfte**
 - 3.1 Jahresbericht 2010
 - 3.2 Jahresrechnung und Bilanz 2010
 - 3.3 Bericht der Kontrollstelle
 - 3.4 Rechnungsabnahme und Entlastung des Vorstandes
 - 3.5 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
- 4. Wahlen**
 - 4.1 des Vorstandes
 - 4.2 der Präsidentin
- 5. Antrag**
 - 5.1 des Vorstandes
- 6. Verschiedenes**

Der Stimmausweis wird am Eingang abgegeben.

Jahresbericht 2010

*Sehr geehrte Genossenschafterinnen
Sehr geehrte Genossenschafter*

Der Vorstand unterbreitet Ihnen den Bericht und die Rechnung für das Geschäftsjahr 2010:

■ Allgemeines

Im Berichtsjahr 2010 befasste sich der Vorstand vor allem mit dem Studienauftrag zur Erneuerung der Siedlung Bombach.

Die Erneuerung der Rebbergstrasse war im Vergleich ein kleines Projekt, welches trotzdem Zeit in Anspruch nahm.

■ Architekturwettbewerb Bombach

Die Jury hat am 17. und 20. Mai 2010 drei in der 1. Stufe ausgewählte und in der Zwischenzeit nochmals überarbeitete Projekte in der zweiten Bearbeitungsstufe begutachtet. Die Jurierung war öffentlich, einige interessierte Genossenschafter verfolgten diese vor Ort und stellten Fragen.

Die präsentierten Projekte waren auf einem hohen Qualitätsniveau, haben die Ausarbeitung und Detaillierung im Vergleich zur ersten Bearbeitungsstufe nochmals deutlich gesteigert.

Nach ausführlicher und sorgfältiger Begutachtung und Diskussion während der zwei Tage hat das Beurteilungsgremium die Projekte einstimmig wie folgt rangiert:

1. Rang

Projekt Sandkastenliebe Team Steib & Geschwentner Architekten AG

Das Siegerprojekt erfüllte die Anforderung der BSH in besonders hohem Mass, überzeugte mit innovativen Vorschlägen an souverän funktionierenden Haus- und Wohnungstypen mit hervorragenden gemeinschaftlichen und wohntypologischen Qualitäten.

Alle Wohnungen sind unterschiedlich interpretierbar und damit für unter-



schiedliche Lebensphasen und -entwürfe nutzbar. Die Strategie der BSH Höngg wurde vollumfänglich eingelöst. Das Siegerprojekt trägt damit zur Weiterentwicklung des gemeinnützigen Wohnbaus bei.

2. Rang

Projekt Stadt-Garten

Team Gigon/Guyer Architekten

Das Projekt mit hervorragendem städtebaulichem Konzept hat sich aufgrund der Wohnungstypologien auf dem zweiten Platz positioniert.

3. Rang

Projekt Logo

Team Egli Rohr Partner AG

Architekten BSA SIA

Obwohl sich das Projekt weiterentwickelt hat, konnte es die anderen zwei Projekte nicht konkurrenzieren und positionierte sich auf dem dritten Platz.

Um allen Interessierten über die Resul-

tate einen Überblick zu verschaffen, wurden alle Projekte, zusammen mit den überarbeiteten drei Siegerprojekten, im Saal des Zentrums Oberengstringen zur öffentlichen Besichtigung eine Woche lang ausgestellt.

Der Vorstand hat vor der Ausstellung die interessierten Genossenschafter zu einem Informationsabend mit Fragestellung eingeladen.

Für die baureife Ausarbeitung des Siegerprojekts hat die ausserordentliche Generalversammlung vom 5. November 2010 einen Planungskredit über CHF 3,6 Mio. mit grossem Mehr bewilligt.

Der Vorstand wird Ende 2011 das baureife Projekt mit den geschätzten Kosten präsentieren und einen Baukredit beantragen können.

■ Baukredit

Sanierung Rebbergstrasse

Die Generalversammlung 2010 bewilligte einen Baukredit von CHF 2,4 Mio.

Für Reparaturen und Unterhalt

wurden die folgenden Beträge verbucht

| | 2010 | 2009 |
|--|-------------------|-------------------|
| | CHF | CHF |
| Ordentlicher Aufwand | | |
| Maurer-, Plattenleger- und Schreinerarbeiten | 19 462.92 | 17 515.35 |
| Elektro- und Sanitärinstallationen, Kanalspülungen | 73 841.78 | 66 169.95 |
| Küchengeräte und Waschmaschinen | 25 898.— | 59 254.55 |
| Spengler-, Dachdecker- und Schlosserarbeiten | 879.85 | 4 493.10 |
| Malerarbeiten und Bodenbeläge | 28 387.95 | 86 341.30 |
| Garten- und Umgebungsarbeiten | 48 881.20 | 44 147.— |
| Heizungs-/Lüftungs- und Liftreparaturen | 55 494.85 | 92 126.10 |
| Hauswartskosten und Diverses | 120 136.70 | 121 989.60 |
| Fassaden- und Storenreparaturen | 4 527.85 | 26 862.30 |
| Gebäudeversicherung/Sachversicherung | 18 102.10 | 17 244.50 |
| Total | 395 613.20 | 536 143.75 |

für die Gesamterneuerung der Wohnungen an der Rebbergstrasse 17 und 21 sowie die Instandsetzung der Bäder der übrigen Wohnungen an der Rebbergstrasse. Zusammen mit Fachleuten hat der Vorstand die detaillierte Planung begonnen.

Nun geht es in die Realisierungsphase, welche im 2011 abgeschlossen sein wird.

■ **Mietzinssenkung**

Der Vorstand beschloss Ende 2010 eine Mietzinssenkung von 3%. Nach der Instandsetzung der Häuser an der Rebbergstrasse wird die Mietzinserhöhung tragbarer sein, vor allem für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit schmalen Budget.

■ **Vermietungen**

Im Lauf des Jahres fanden zwölf externe und drei interne Wohnungswechsel statt. Alle Wohnungen konnten rasch weitervermietet werden. Die zehn Wohnungen, welche in der Siedlung Bombach frei wurden, sind befristet vermietet worden.

■ **Heizung**

Die Sanierung der Heizungen Zürcherstrasse 24–30 wurde im 2010 durchgeführt und abgeschlossen. Die Siedlung in Oberengstringen verfügt jetzt über dezentrale Heizsysteme – nur noch das Hochhaus und das Gewerbegebäude sind an der alten Heizung angeschlossen. Somit werden von allfälligen Störungen nicht alle Häuser betroffen. Zukünftig wollen wir eine individuelle Heizungsabrechnung präsentieren und somit die Heizkosten pro Haus aufteilen. Bewusster mit der Heizung umzugehen, wird sich auszahlen.

■ **Umgebung**

Die Grünanlagen der beiden Siedlungen wurden durch Hans Manser gepflegt

– für die wertvolle Unterstützung vielen Dank.

Walter Müller hat dieses Jahr altershalber die Mitarbeit aufgegeben. Wir danken ihm für die langjährig geleisteten Dienste herzlich und hoffen, er erfreut sich noch lange guter Gesundheit!

Die hohe Rabatte entlang der Zürcherstrasse wurde einmalig durch die Firma Baumann Gartenbau AG zurückgeschnitten.

■ **Schlusswort der Präsidentin**

Prägend für das Jahr 2010 war die anhaltend schwierige Bewältigung der Finanz- und Wirtschaftskrise der drei Vorjahre. Die Weltwirtschaftskrise hat die Zuwanderung beschleunigt. Die demografische Dichte wächst in allen Kantonen ziemlich rasant. Gleichzeitig steigt der Anspruch an Wohnfläche pro Person, wie auch der Wunsch, auch für Normalverdienende erschwingliche Wohnungen zu haben.

Nicht nur in allen Zürcher Stadtteilen, sondern auch in den angrenzenden Gemeinden sind kaum zahlbare Wohnungen zu finden. Ein Gutachten der Schweizerischen Vereinigung für Landesreserven (VPL) zeigt, wie die Gemeinden den sozialen Wohnungsbau fördern können. Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg hat bereits mit der Gemeinde Oberengstringen Kontakte geknüpft und sich nach Bauland für gemeinnützige Wohnungen erkundigt. Im Jahr 2010 war ausser einer kleinen Parzelle an der Rebbergstrasse, besser bekannt als «Schäfliwiese», kein Bauland zu verkaufen. Unsere Genossenschaft wird diese Strategie in den nächsten Jahren weiterverfolgen.

Für die Genossenschaft war das Jahr 2010 ein produktives Jahr. Die hohe



Architekturwettbewerb Bombach, nach Abschluss der Jurierung, von links nach rechts: Erwin Bachmann, Marianne Dutli Derron, Urs Primas, Gabriella Martini, Andreas Wirz, Anne-Marie Fischer, Floriana Scalone und Daniel Schmid

Akzeptanz für den Planungskredit war sehr erfreulich und bestätigte den Vorstand in seiner Strategie. Der Vorstand ist sehr stolz, dass ein qualitativ so hochstehendes Projekt ein derart gutes Echo gefunden hat. Mit dem Neubauprojekt für die Siedlung Bombach wird die BSH im Stadtteil Zürich-Höngg die Wohnungsanzahl um über 50% erhöhen können. Somit leistet unsere Genossenschaft einen Beitrag zum akuten Wohnungsmangel in Zürich.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei allen, welche uns beim Projekt Bombach unterstützt und das Vertrauen geschenkt haben, ganz herzlich bedanken. Es zeigt, dass Vertrauen doch weit führen kann.

Für die Sorgen und Anliegen der Rebergstrasse 17 und 21 hat der Vorstand gemeinsam mit den Mietern eine mietergerechte Lösung gefunden. Auch hier zeigte sich die hohe Kooperationsbereitschaft wie auch der gegenseitige Kommunikationswillen.

Ich kann Ihnen mit Freude mitteilen, dass wir seit 2010 einen neuen städtischen Delegierten im Gremium haben. Für die gute Zusammenarbeit möchten wir uns bei Reto Burkhart herzlich bedanken.

Wir sind sehr zufrieden, dass wir mit Franz Lack unsere Verwaltungsstelle besetzen konnten. Seine überdurchschnittlich gute Leistung in allen Berei-

chen zeigt, dass wir die richtige Person an dieser Stelle haben. Für die ausgezeichnete Zusammenarbeit danken wir ihm.

Unser langjähriger, treuer Mitarbeiter Sergio Hofmann leistet ebenfalls sehr gute Arbeit; er ist auch an Wochenenden oft im Einsatz. Wir danken ihm für die langjährige Zusammenarbeit.

Ein herzlicher Dank geht auch an meine Vorstandskollegen, welche im Hintergrund mit grossem Einsatz viel leisten! Die Ergebnisse zeigen, dass die Strategie des Vorstandes zielstrebig verfolgt wird.

Versammlungen

Die 62. ordentliche Generalversammlung vom 8. Juni 2010, im Saal des Zentrums Oberengstringen, besuchten 91 Personen, davon 63 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Nach dem gemeinsam eingenommenen Nachtessen eröffnete die Präsidentin um 20.15 Uhr die Generalversammlung.

Der Jahresbericht und die Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2009 wurden einstimmig angenommen.

Die GenossenschafterInnen stimmten auch der vorgeschlagenen Gewinnverwendung mit grosser Mehrheit zu.

Dem Vorstand wurde von der Versammlung die Entlastung erteilt. Zum Bericht der Kontrollstelle Balmer-Etienne AG Zürich waren keine Ergänzungen anzubringen.

Die Generalversammlung bewilligte einen Kredit von CHF 2 400 000.– für die Sanierung der Häuser an der Rebbergstrasse 17 und 21 sowie den Ersatz der Bäder und Sanitärstränge an der Rebbergstrasse 5, 7, 9, 11, 15 und 19.

Der Antrag des Vorstandes für die Leistung eines Beitrages von CHF 10.– pro Wohnung/Jahr in den Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen erhielt wie alljährlich die Zustimmung.

Die Präsidentin schliesst um 21.15 Uhr die Generalversammlung, bedankt sich für die Teilnahme und wünscht allen eine gute Heimkehr.

Die ausserordentliche Generalversammlung vom 5. November 2010 bewilligte einen Kredit vom CHF 3,6 Mio. für die Ausarbeitung des Siegerprojektes «Sandkastenliebe» von Steib & Geschwentner Architekten AG mit grossem Mehr.

Die neu als Revisionsstelle vorgeschlagene Ostschweizerische Treuhand Zürich AG wurde ebenfalls mit grossem Mehr gewählt.

Unsere Verstorbenen

| | | |
|----------------|---|-------------------|
| Kahveci Davut | Zürcherstrasse 28 8102 Oberengstringen | 31. Mai 2010 |
| Anni Weiss | Schwarzenbachweg 8 8049 Zürich | 2. September 2010 |
| Stefan Mösch | Rebbergstrasse 7 8102 Oberengstringen | 31. März 2011 |
| Rolf Locatelli | Zürcherstrasse 22 8102 Oberengstringen | 18. April 2011 |

Wir bitten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, den Verstorbenen ehrend zu gedenken. Den Angehörigen sprechen wir unser herzliches Beileid aus.

Wohnungswechsel

Im Berichtsjahr fanden 12 externe und 3 interne Wohnungswechsel statt. Davon fanden 5 in der Siedlung Eggbühl und 10 in der Siedlung Bombach statt.

Mitgliederbestand

| | |
|--------------------------|---------------|
| Siedlung Eggbühl | 96 Mitglieder |
| Siedlung Bombach | 67 Mitglieder |
| Externe Genossenschafter | 24 Mitglieder |

Bestand am 31. Dezember 2010 **187 Mitglieder**

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Wie in den Vorjahren ist die Bonität auch im Berichtsjahr weiterhin exzellent, wie die folgenden Zahlen des Jahresabschlusses zeigen:

Ertrag

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 16 267.–, trotz einer Mietzinssenkung für die Siedlung Eggbühl per 1. März 2010. Der Mehrertrag ist einerseits auf

die Sanierung des Gewerberaums Zürcherstrasse 20 und Neuvermietung, andererseits auf Subventionsrückkäufe und Mietzinserhöhungen im Bombach bei befristeten Vermietungen zurückzuführen.

Die Bank- und Wertschriftenzinsen konnten leicht gesteigert werden, weil das Zinsniveau sich langsam erholte. Der ausserordentliche Ertrag ist auf Bereinigungen zurückzuführen.

Aufwand

Der Hypothekarzinsaufwand ist um CHF 18 772.35 zurückgegangen, was auf die Teilrückzahlung einer Hypothek zurückzuführen ist.

Die Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind mit CHF 140 530.55 um über ein Viertel zurückgegangen. Der Minderaufwand ist einerseits mit nur 15 Mieterwechseln zu begründen, andererseits haben sich bei den befristeten Neuvermietungen im Bombach die Kosten für die Instandsetzung der Wohnungen reduziert. Auch in Oberengstringen waren keine Wohnungssanierungen zu verzeichnen. An der Zürcherstrasse waren wieder Wasserleitungen zu entkalken, was die Sanitärkosten gegenüber dem Vorjahr erhöhte. Wenig Küchengeräte- oder Waschmaschinenausfälle reduzierten diesen Aufwand stark.

Bei den Gartenarbeiten wurde ein Sondereinsatz im Eggbühl durchgeführt. Ausserdem waren keine Reparaturen am Heizsystem im Bombach vorzunehmen. Doch sorgte diese Heizung trotzdem wieder für Unruhe, da Umwälzpumpen und die Steuerung ersetzt werden mussten. Auch bei den Hauswartkosten/Diverses bemerkt man die wenigen Mieterwechsel. Die Gebäudeversicherungsprämien blieben gleich, die Sachversicherungen verzeichnen eine leichte Erhöhung.

Bei den Abgaben sanken erneut die Wasserkosten um CHF 9334.90. Dies ist hauptsächlich auf eine Tarifsenkung in Oberengstringen und eine noch laufende Bonusaktion der Stadt Zürich für Schmutzabwasser zurückzuführen.

Weil einige Ausgaben reduziert werden konnten, resultiert ein höherer Gewinn und deswegen auch höhere Steuern.

Die Verwaltungskosten sind vor allem wegen den wenigen Mieterwechseln

gesunken, trotz weiterer notwendiger Bereinigungen/Nacharbeiten.

Insgesamt ist der Verwaltungsaufwand um CHF 7418.60 tiefer als im Vorjahr.

Auch der Betriebsaufwand ist um CHF 3161.34 tiefer als im Vorjahr – trotz einer ausserordentlichen Generalversammlung und eines Samichlaus-Anlasses, durchgeführt von Familie Meyer, Rebbergstrasse 9. Der Minderaufwand ist begründet in einer Bereinigung im Vorjahr.

Bei den Fondseinlagen blieb die Einlage in den Erneuerungsfonds im Berichtsjahr gleich wie im Vorjahr.

Die Zuweisung ins Amortisationskonto ist mit CHF 223 900.– erneut um CHF 1200.– höher wegen der Sanierung des Gewerbegebäudes Zürcherstrasse 20 und der Aktivierung eines Teils dieser Kosten.

Der Mietzinsausfallfonds konnte gemäss dem bestehenden genossenschaftsinternen Vermietungsreglement trotz einer Vergütung für einen Wohnungswechsel geäufnet werden. Im Berichtsjahr kamen auch weitere Haushalte mit einer Mehrzinsverpflichtung dazu!

Im Ausserordentlichen Aufwand ist nur noch ein kleiner Aufwand von Vorjahren enthalten.

Erläuterungen zur Bilanz

Die Bilanzsumme stieg auf Ende 2010 von CHF 28 172 177.73 auf CHF 28 343 514.01.

Aktiven

Die Liquidität der BSH ist mit CHF 2 904 963.76 weiterhin stabil, obwohl diese um CHF 177 591.75 gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken ist.

Die Wertschriften haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert, der effektive Wert beziehungsweise die stillen Reserven haben sich jedoch leicht erhöht – siehe separate Aufstellung.

Die Debitoren verzeichnen gegenüber dem Vorjahr nochmals einen markanten Rückgang um CHF 85 855.37, erneut sind es kleinere Mietzinsausstände, der Posten Debitoren nahestehend ist ausgeglichen und die Verrechnungssteuern der Vorjahre sind ebenfalls eingefordert bis auf das Berichtsjahr. Auch ein Baudepot für Heizungsumbauten in Oberengstringen wurde in der Zwischenzeit von den Behörden abgerechnet.

Bei den Transitorischen Aktiven sind die Heizkostenaufwendungen gegenüber dem Vorjahr nun wieder höher, was vor allem auf höhere Brennstoffkosten (Öl/Gas) zurückzuführen ist. Die übrigen Transitorischen Aktiven konnten hingegen gegenüber dem Vorjahr deutlich gesenkt werden, gesamthaft ist dieser Betrag um CHF 41 690.– kleiner.

Ins Projekt Bombach wurden bis zum Jahresende gesamthaft CHF 487 723.55 investiert. Die Kosten für das Projekt Bombach setzen sich wie folgt zusammen:

Wettbewerbskosten: CHF 383 224.95, Ausstellungen, Informationen, Dokumentationen sowie Apéros CHF 24 270.75, laufende Kosten sind CHF 80 227.85.

Die Vorbereitungen für die bevorstehende Sanierung der Häuser Rebbergstrasse in Oberengstringen summierten sich auf CHF 74 208.35.

Die laufende Sanierung der Heizungen im Eggbühl erhöhte diese Investition auf CHF 700 683.25.

Passiven

Bei den Kreditoren haben wir wiederum höhere Vorauszahlungen von Mietzinsen. Diverse Kreditoren sind offene Rechnungen, welche kleiner sind als im Vorjahr.

Die Hypotheken im 1. Rang wurden um CHF 670 000.– reduziert. Diejenige im 3. Rang besteht aus Subventionen der Stadt und des Kantons Zürich, hier erfolgten Freikäufe von Wohnungen im Betrag von CHF 3 620.–, was jeweils Mietzinserhöhungen zur Folge hat.

Bei den Transitorischen Passiven sind vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten nochmals wegen der im 2009 erhöhten Heizkostenkonti um rund CHF 10 000.– höher. Der Posten Diverse beinhaltet Jahresend-Abgrenzungen.

Die Rückstellungen erhöhten sich wegen der höheren Steuerabgrenzung um CHF 57 000.–.

Die Zuweisungen in das Amortisationskonto, den Erneuerungsfonds sowie den Mietzinsausfallfonds wurden gemäss den Reglementen und Erläuterungen unter Aufwand vorgenommen.

Eine stetig leichte Abnahme erfährt zurzeit das Anteilscheinkapital, welches sich um CHF 25 708.65 verkleinerte. Dies ist auf die befristeten Vermietungen im Bombach zurückzuführen. Die neuen Mieter bezahlen anstelle von Anteilscheinen das im Kanton Zürich übliche Mietzinsdepot.

Erfolgsrechnung

| <i>Aufwand</i> | 2010 | 2009 |
|---|---------------------|---------------------|
| | CHF | CHF |
| Zinsen | | |
| Hypothekarzinsen | 377 714.35 | 396 486.70 |
| Unterhalt und Reparaturen | | |
| Ordentlicher Aufwand | 395 613.20 | 536 143.75 |
| Abgaben | | |
| Strom | 5 357.35 | 5 565.35 |
| Wasser / Abwasser / Kehrichtgebühren | 101 029.15 | 110 156.05 |
| | 106 386.50 | 115 721.40 |
| Steuern | 107 238.55 | 32 222.35 |
| Verwaltungsaufwand | | |
| Personalaufwand inkl. Sozialleistungen | 74 992.45 | 82 745.55 |
| Entschädigung Vorstand *) | 44 331.— | 44 331.— |
| Sozialversicherungsaufwand Vorstand | 3 300.45 | 3 419.20 |
| Entschädigung Kontrollstelle | 9 464.80 | 8 769.40 |
| Organhaftpflichtversicherung | 1 247.40 | 1 489.55 |
| | 133 336.10 | 140 754.70 |
| Betriebsaufwand | | |
| Versicherungsprämien | 1 092.— | 1 074.90 |
| Postcheckgebühren, Bankspesen | 2 216.23 | 3 873.63 |
| Telefon, Porti, Büromaterial, Drucksachen | 16 524.87 | 15 605.11 |
| Genossenschaftsanlässe | 18 769.15 | 17 414.45 |
| Kosten Büro (Miete/Strom/Heizung) | 9 066.60 | 9 554.70 |
| Diverse | 8 896.25 | 12 203.65 |
| | 56 565.10 | 59 726.44 |
| Fondseinlagen | | |
| Erneuerungsfonds | 482 300.— | 482 300.— |
| Amortisationskonto | 225 100.— | 223 900.— |
| Mietzinsausfallfonds | 13 870.— | 11 994.— |
| | 721 270.— | 718 194.— |
| Ausserordentlicher Aufwand | 0.04 | 10 995.48 |
| Jahresgewinn | 219 968.71 | 90 244.56 |
| Total Aufwand | 2 118 092.55 | 2 100 489.38 |

*) Zusätzliche Vergütung
für Projektarbeiten Bombach CHF 25 440.—

| <i>Ertrag</i> | 2010 | 2009 |
|--|---------------------|---------------------|
| | CHF | CHF |
| Mietzins ertrag | | |
| Zürich Bombach | 829 154.— | 812 299.50 |
| Oberengstringen Rebb erg-/Zürcherstrasse | 1 239 872.— | 1 240 459.50 |
| | 2 069 026.— | 2 052 759.— |
| Diverser Ertrag | | |
| Bank- und Wertschriftenzinsen | 41 636.05 | 37 713.25 |
| Diverser Ertrag | 200.80 | 220.— |
| Eintrittsgebühren | 300.— | —.— |
| | 42 136.85 | 37 933.25 |
| Ausserordentlicher Ertrag | 6 929.70 | 9 797.13 |
| Total Ertrag | 2 118 092.55 | 2 100 489.38 |

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2010

| | |
|---|-------------------|
| Gewinnvortrag vom Vorjahr | 603 621.95 |
| Jahresgewinn | 219 968.71 |
| Bilanzgewinn 2010 | 823 590.66 |
| Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 3% brutto für das Jahr 2010 | 33 047.35 |
| Einlage in gesetzliche Reserven | 11 000.— |
| Vortrag auf neue Rechnung | 779 543.31 |
| Total Bilanzgewinn | 823 590.66 |

Bilanz

| Aktiven | 31. Dez. 2010 | 31. Dez. 2009 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | CHF | CHF |
| Liquide Mittel | | |
| Kasse | 687.70 | 599.80 |
| Postcheck | 1 826 321.90 | 1 467 283.33 |
| Bankguthaben | 1 077 954.16 | 1 614 672.38 |
| | 2 904 963.76 | 3 082 555.51 |
| Wertschriften | | |
| Obligationen | —.— | —.— |
| Aktien, Fonds, Anteilscheine | 821 939.— | 821 939.— |
| | 821 939.— | 821 939.— |
| Debitoren | | |
| Mieterdebitoren | 2 020.— | 10 553.80 |
| Debitor nahestehend | —.— | 18 936.90 |
| Verrechnungssteuer-Guthaben | 13 499.75 | 53 290.42 |
| Baudepositum, Kaution | 1 406.— | 20 000.— |
| | 16 925.75 | 102 781.12 |
| Transitorische Aktiven | | |
| Kosten laufende Heizperiode | 207 134.40 | 188 798.50 |
| Transitorische Aktiven | 7 939.95 | 67 965.85 |
| | 215 074.35 | 256 764.35 |
| Total Umlaufvermögen | 3 958 902.86 | 4 264 039.98 |
| Liegenschaften | | |
| Zürich | 7 142 998.— | 7 142 998.— |
| Oberengstringen Bombach | 7 983 996.— | 7 983 996.— |
| Rebbergstrasse | 7 995 000.— | 7 995 000.— |
| Zürcherstrasse | | |
| | 23 121 994.— | 23 121 994.— |
| Mobiliar | | |
| Büro und Werkstatt | 1.— | 1.— |
| EDV-Anlage | 1.— | 1.— |
| | 2.— | 2.— |
| Projekte | | |
| Projekt Bombach | 487 723.55 | 252 814.40 |
| Projekt Heizung Eggbühl | 700 683.25 | 533 327.35 |
| Projekt Sanierung Rebbergstrasse | 74 208.35 | —.— |
| | 1 262 615.15 | 786 141.75 |
| Total Anlagevermögen | 24 384 611.15 | 23 908 137.75 |
| Total Aktiven | 28 343 514.01 | 28 172 177.73 |

| Passiven | <i>31. Dez. 2010</i> | <i>31. Dez. 2009</i> |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | CHF | CHF |
| Kreditoren | | |
| Vorausbezahlte Mietzinse | 157 816.— | 149 544.60 |
| Diverse | 78 813.05 | 156 301.08 |
| | 236 629.05 | 305 845.68 |
| Hypotheken | | |
| Hypotheken 1. Rang | 7 315 000.— | 7 985 000.— |
| Hypotheken 2. Rang | 4 500 000.— | 4 500 000.— |
| Hypotheken 3. Rang | 88 504.— | 92 124.— |
| | 11 903 504.— | 12 577 124.— |
| Transitorische Passiven | | |
| Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten | 135 941.— | 125 227.— |
| Diverse | 39 702.30 | 71 598.60 |
| | 175 643.30 | 196 825.60 |
| Rückstellungen | 432 345.70 | 375 345.70 |
| Amortisationskonto | 6 632 010.— | 6 406 910.— |
| Fondskonten | | |
| Erneuerungsfonds | 6 699 718.— | 6 217 418.— |
| Hilfs- und Mietzinsausfallfonds | 181 699.30 | 168 829.30 |
| | 6 881 417.30 | 6 386 247.30 |
| Total Fremdkapital | 26 261 549.35 | 26 248 298.28 |
| Eigenkapital | | |
| Genossenschaftskapital | 1 101 674.— | 1 127 382.65 |
| Gesetzliche Reserven | 156 700.— | 152 100.— |
| Bilanzgewinn | | |
| Gewinnvortrag vom Vorjahr | 603 621.95 | 554 152.24 |
| Jahresgewinn | 219 968.71 | 90 244.56 |
| | 823 590.66 | 644 396.80 |
| Total Eigenkapital | 2 081 964.66 | 1 923 879.45 |
| Total Passiven | 28 343 514.01 | 28 172 177.73 |

Anhang zur Jahresrechnung

Gesetzliche Pflichtangaben
gemäss OR Art. 663b

31. 12. 2010

31. 12. 2009

CHF

CHF

Verpfändete und abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Buchwerte der verpfändeten Aktiven

Liegenschaften

Rebbergstrasse, Oberengstringen

7 983 996.—

7 983 996.—

Liegenschaften

Zürcherstrasse, Oberengstringen

7 995 000.—

7 995 000.—

Liegenschaften Schwarzenbachweg, Zürich

7 142 998.—

7 142 998.—

23 121 994.—

23 121 994.—

Grundpfandverschreibungen/
Schuldbriefe – total nominal

17 548 000.—

17 548 000.—

Als Sicherheit

für eigene Verbindlichkeiten hinterlegt

17 548 000.—

17 548 000.—

– davon beansprucht

zur Deckung von Hypotheken

12 485 000.—

12 485 000.—

– davon beansprucht zur Sicherstellung
der Subventionsrückerstattungspflicht
zugunsten Stadt und Kanton Zürich

88 504.—

92 124.—

Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Immobilien

48 233 100.—

48 233 100.—

Maschinen, Mobilien und Einrichtungen

70 000.—

70 000.—

Auflösung stiller Reserven

Im Geschäftsjahr wurden stille Reserven
im folgenden Umfang aufgelöst

—.—

—.—

Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung

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

| <i>Amortisationskonto</i> | <i>Total</i> | | <i>Rebbergstrasse</i> | | <i>Zürcherstrasse</i> | | <i>Bombach</i> | |
|----------------------------------|-----------------------------|--|--|--|-----------------------|--|---------------------|--|
| | CHF | | CHF | | CHF | | CHF | |
| Bestand 1. Januar 2010 | 6 406 910.— | | 1 730 012.50 | | 1 614 340.— | | 3 062 557.50 | |
| Einnahme gemäss Reglement | 225 100.— | | 78 300.— | | 78 000.— | | 68 800.— | |
| Bestand 31. Dezember 2010 | 6 632 010.— | | 1 808 312.50 | | 1 692 340.— | | 3 131 357.50 | |
| <i>Erneuerungsfonds</i> | | | | | | | | |
| | <i>Total</i> | | <i>Rebbergstrasse</i> | | <i>Zürcherstrasse</i> | | <i>Bombach</i> | |
| Bestand 1. Januar 2010 | 6 217 418.— | | 842 960.— | | 1 587 182.— | | 3 787 276.— | |
| Einnahmen | 482 300.— | | 129 500.— | | 143 600.— | | 209 200.— | |
| Bestand 31. Dezember 2010 | 6 699 718.— | | 972 460.— | | 1 730 782.— | | 3 996 476.— | |
| <i>Separatkonti</i> | | | | | | | | |
| | <i>Gesetzliche Reserven</i> | | <i>Hilfs- und Mietzinsausfallfonds</i> | | | | | |
| Bestand 1. Januar 2010 | 152 100.— | | 168 829.30 | | | | | |
| Einnahmen | 4 600.— | | 13 870.— | | | | | |
| Entnahmen | —.— | | — 1 000.— | | | | | |
| Bestand 31. Dezember 2010 | 156 700.— | | 181 699.30 | | | | | |

Hypothehen

Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2010

| <i>Gläubiger</i> | <i>Art</i> | <i>Laufzeit</i> | <i>Rang</i> | <i>Siedlung</i> | <i>Zins in %</i> <i>31.12.2010</i> | <i>Bestand</i> <i>ursprünglich</i> | <i>Bestand</i> <i>01.01.2010</i> | <i>Amortisation</i> <i>2010</i> | <i>Stand</i> <i>31.12.2010</i> |
|----------------------------------|------------|-------------------------------|-------------|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| | | | | | | CHF | CHF | CHF | CHF |
| ZKB | Variabel | | 1. Rang | Rebbergstrasse | 2.250 % | 1 850 000.— | 1 600 000.— | 600 000.— | 1 000 000.— |
| UBS AG | Fest | 10. 05. 2007– 10. 05. 2011 | 1. Rang | Zürcherstrasse | 2.920 % | 5 000 000.— | 4 000 000.— | — | 4 000 000.— |
| UBS AG | Fest | 10. 05. 2007– 10. 05. 2011 | 1. Rang | Bombach | 2.920 % | 4 400 000.— | 2 385 000.— | 70 000.— | 2 315 000.— |
| ZKB | Fest | 31. 10. 2007– 31. 10. 2017 | 2. Rang | Rebbergstrasse | 3.787 % | 6 000 000.— | 2 500 000.— | — | 2 500 000.— |
| ZKB | Fest | 29. 08. 2008– 29. 08. 2012 | 2. Rang | Rebbergstrasse | 3.250 % | — | 2 000 000.— | — | 2 000 000.— |
| Kanton Zürich | | | 3. Rang | Bombach | 0.000 % | 298 000.— | — | — | 88 504.— |
| Bestand 31. Dezember 2010 | | | | | | 17 548 000.— | 12 485 000.— | 670 000.— | 11 903 504.— |

Wertschriftenverzeichnis

| <i>Anzahl</i> | <i>Titel</i> | <i>Nominalwert Einstandspreis</i> | <i>Kurswert 31. 12. 2010</i> |
|---------------|--|---------------------------------------|----------------------------------|
| | | CHF | CHF |
| – | Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft | 3 000.— | 3 000.— |
| – | Anteilscheine Genossenschaft Dreiteck Zürich | 26 000.— | 26 000.— |
| 845 | Inhaberaktien Coop Bank à CHF 20.– nominal | 31 266.— | 57 460.— |
| 350 | Namenaktien Logis Suisse S.A. à CHF 10.– nominal | 10 000.— | 3 500.— |
| 100 | Namenstammaktien Habitat 8000 AG à CHF 500.– nominal | 1.— | 50 000.— |
| 2500 | Anteile Swissscanto Bond Fund Corporate | 260 900.— | 253 850.— |
| 700 | Anteile Swissscanto Equity Fund International | 73 556.— | 85 631.— |
| 2400 | Anteile UBS Property Fund Swiss Mixed SIMA | 186 240.— | 221 040.— |
| 960 | Anteile ZKB Swissscanto IFCA | 84 800.— | 111 840.— |
| 128 | Anteile ZKB Fonds Zinsertrag | 146 176.— | 136 530.— |
| | Total Aktien, Fonds, Anteilscheine | 821 939.— | 948 851.— |
| | Aktien, Fonds, Anteilscheine | | 821 939.— |
| | Totalbestand 31. Dezember 2010 | | 821 939.— |

Liegenschaftsverzeichnis

| Siedlung | Bezug | Häuser | Wohnungen | Ursprüngliche Anlagekosten | Brutto- Anlagekosten | Rückzahlbare Subventionen | Netto- Anlagekosten | Assekuranzwert (1025 % des Vorkriegswertes) |
|--|-----------|-----------|------------|-------------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------|---|
| | | | | CHF | CHF | CHF | CHF | CHF |
| Oberengstringen | | | | | | | | |
| Rebbergstrasse | 1950 | 8 | 48 | 7 983 996.— | 7 983 996.— | — | 7 983 996.— | 12 952 600.— |
| 4 Einzelgaragen | | | 1 | | | | | |
| 2 Autoabstellplätze aussen | | | 9 | | | | | |
| 6 Bastelräume | | | 16 | | | | | |
| | | | 22 | | | | | |
| | | | 5 | | | | | |
| | | | 4 1/2 | | | | | |
| | | | 4 | | | | | |
| | | | 3 | | | | | |
| | | | 3 | | | | | |
| Zürich | | | | | | | | |
| Schwarzenbachweg/ Frankentalerstrasse | 1951 | 20 | 95 | 7 142 998.— | 7 142 998.— | 88 504.— ^{*)} | 7 054 494.— | 20 923 200.— |
| 1 Kindergarten | | | 5 | | | | | |
| 9 Garagen | | | 13 | | | | | |
| 26 Autoabstellplätze aussen | | | 12 | | | | | |
| 1 Verwaltungsbüro | | | 56 | | | | | |
| 1 Gemeinschaftsraum | | | 3 | | | | | |
| 1 Bastelraum | | | 6 | | | | | |
| | | | 5 | | | | | |
| | | | 4 | | | | | |
| | | | 3 1/2 | | | | | |
| | | | 3 | | | | | |
| | | | 2 1/2 | | | | | |
| | | | 2 | | | | | |
| Oberengstringen | | | | | | | | |
| Zürcherstrasse | 1961 | 6 | 51 | 7 995 000.— | 7 995 000.— | — | 7 995 000.— | 14 357 300.— |
| 1 Kindertagesstätte | | | 6 | | | | | |
| 54 Einstellplätze, Unterniveaugarage | | | 36 | | | | | |
| 7 Motorradabstellplätze | | | 9 | | | | | |
| 8 Autoabstellplätze aussen | | | 2 | | | | | |
| Total | 34 | 34 | 193 | 23 121 994.— | 23 121 994.— | 88 504.— | 23 033 490.— | 48 233 100.— |

*) Sicherstellung mittels Grundpfandverschreibung im 3. Rang von nominal CHF 298 000.— (Kanton Zürich)

Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

**Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Högg, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz, und Anhang) der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Högg für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die in der Jahresrechnung dargestellten Vorjahreszahlen wurden von anderen Revisoren beurteilt.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 einge-

schränkte 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 Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung nicht empfehlen könnten.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG



M. Harsch
Zugelassener
Revisionsexperte
Leitender Revisor



E. Weibel
Zugelassener
Revisionsexperte

Zürich, 11. März 2011

Vorstand

| | |
|------------------------------------|--|
| <i>Präsidentin</i> | Gabriella Martini, Rebbergstrasse 5, 8102 Oberengstringen |
| <i>Vizepräsident</i> | Erwin Bachmann, Talstrasse 16, 5105 Au bei Wildegg |
| <i>Kassierin</i> | Floriana Scalone, In Langenteilen 4, 8103 Unterengstringen |
| <i>Aktuar</i> | Walter Ruperez, Schwarzenbachweg 4, 8049 Zürich |
| <i>Städtischer Delegierter</i> | Reto Burkhart, Rebbergstrasse 1, 8457 Humlikon |

Revisionsstelle

Otschweizerische Treuhand Zürich AG, Zürich

Verwaltung

Franz Lack
Schwarzenbachweg 18
8049 Zürich

Telefon 043 818 48 73
Telefax 043 818 48 75
E-Mail b-s-h@bluewin.ch
Webseite www.bsh-zuerich.ch

Bürozeiten Montag und Dienstag 08.00 bis 12.00 Uhr
Mittwoch 14.00 bis 19.00 Uhr
Donnerstag und Freitag 08.00 bis 12.00 Uhr

Sprechstunde

ohne Voranmeldung Mittwoch 17.00 bis 18.45 Uhr
Oder nach telefonischer
Vereinbarung

Hauswartung

Sergio Hofmann
Zürcherstrasse 22
8102 Oberengstringen
Telefon 079 285 63 75
