



87. Geschäftsbericht

2014





Inhalt

EINLADUNG

zur 87. ordentlichen Generalversammlung am Freitag, 12. Juni 2015, im Gartensaal des Kongresshauses Zürich.

Beginn der Versammlung um 18.30 Uhr.

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmentzähler
2. Protokoll
3. Genehmigung des Geschäftsberichts 2014
4. Abnahme der Jahresrechnung 2014
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages
6. Entlastung des Vorstandes
7. Wahl der Revisionsstelle
8. Beschlussfassung über den Antrag des Vorstandes auf Erwerb von Bauland mit denkmalgeschütztem Bauernhaus in Zürich-Höngg für CHF 6,5 Mio.
9. Anträge

Anschliessend an die Generalversammlung wird ein Nachtessen serviert, zu dem wir die Bewohnerinnen und Bewohner (max. zwei erwachsene Personen pro Haushalt) herzlich einladen. Für das Nachtessen nach der GV bitten wir Sie unbedingt um **Anmeldung bis spätestens Freitag, 29. Mai 2015.**

Gegen Aushändigung des ebenfalls beiliegenden Präsenzausweises (bitte zu Hause ausfüllen) wird den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern – Vertretungen siehe Statuten Art. 27.2. – vor dem Versammlungslokal ein Stimmausweis abgegeben. Das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung liegt in den Büros Hüslibachstrasse 92 und Stüssistrasse 70 zur Einsichtnahme auf.

Zürich, 9. April 2015

Freundliche Grüsse
Der Vorstand

Anfahrt:

Die Parkierungsmöglichkeiten sind beschränkt. Wir empfehlen deshalb, die öffentlichen Verkehrsmittel zu benutzen. Ab Haltestelle «Börsenstrasse», «Bürkliplatz» oder «Stockerstrasse» ist das Kongresshaus gut zu Fuss zu erreichen. Mehrere Tramlinien bedienen diese Haltestellen. Es wird kein Transportdienst eingerichtet. Die Hin- und Rückfahrt erfolgt individuell.

Bitte vormerken! Nächste Generalversammlung: Freitag 10. Juni 2016

Zu den Bildern:

Der Freiblick ist eine Genossenschaft für alle Jahreszeiten. Ob im Winter oder im Sommer, da lässt es sich leben. Trotz eines sehr bewussten und sparsamen Umgangs mit der Energie sind unsere Wohnungen auch im härtesten Winter vernünftig warm. Für den Sommer stehen Wiesen und Plätze zum Spielen zur Verfügung. Gerade für die Kinder findet ja ein grosser Teil des Tages draussen statt. Im Winter hat dann das Kinderzimmer Hochkonjunktur. Diese Kontraste inspirierten die Grafikerin des vorliegenden Geschäftsberichts zu dieser aparten Bildgestaltung zwischen kalt und warm.

Impressum:

Herausgeberin:
Baugenossenschaft Freiblick Zürich
Gestaltung und Realisation:
Giger & Partner, Zürich
Fotos: Benedikt Stäubli und BG Freiblick
Lithos und Druck:
Feldner Druck AG, Oetwil am See
5.2015.800.d

4 **Vorwort**
Kurt Knobel

6 **Bericht der Baukommission**

10 **Erläuterungen zu Erfolgsrechnung und Bilanz**

11 **Worte des Geschäftsführers**

12 **Bilanz**

14 **Erfolgsrechnung**

16 **Anhang**

17 **Antrag des Vorstandes**

18 **Bericht der Revisionsstelle**

19 **Hypotheken / Genossenschaftskapital**

20 **Liegenschaften-Verzeichnis**

Vorwort

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Schon seit einiger Zeit arbeiten wir – der Vorstand und der Geschäftsführer – an der Planung der näheren Zukunft unserer Genossenschaft. Einerseits stehen ja bekanntlich zwei grössere Projekte auf dem Plan: Ersatzneubau Stüssistrasse 58/66 sowie die Sonnenhalde I. Zusätzlich zu diesen bekannten Projekten streben wir ein gesundes Weiterwachsen an.

Leider harzt es an allen Fronten. Bei den beiden Neubauprojekten warten wir seit mehr als einem Jahr auf eine vernünftige Bau- und Zonenordnung (BZO). Wie lange dies noch dauert, weiss leider niemand. Für uns, wie für viele andere Bauherrinnen und Bauherren auch, bedeutet diese Situation einen Verlust an Zeit und Geld. Es macht mir den Anschein, dass es einigen vom Volk gewählten Politikern nicht ernst ist, mit den von ihnen abgegebenen Wahlversprechen. Es bleibt uns nur die Hoffnung, dass die Vernunft siegt und wir Sie demnächst über einen positiven Ausgang der leidigen Geschichte informieren dürfen.

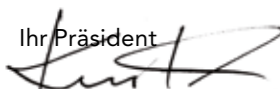
Wie Sie wissen, haben wir den Architekturwettbewerb Stüssistrasse 58/66 abgeschlossen. Die Jury hat ein tolles Projekt gefunden und gewählt. Es ist der Vorschlag des Architekturbüro Chebbi | Thomet | Bucher Architektinnen AG. Sobald also, wie oben erwähnt, die Planungssicherheit vorhanden ist, machen wir weiter.

Als Baugenossenschaft mit Weitblick sind wir natürlich daran interessiert, für unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter vorzusorgen und unseren Wohnungsbestand zu sichern oder zu vergrössern. Wir wollen also bauen. Doch Bauland wird allzu oft an die Meistbietenden vergeben. Da muss eine Baugenossenschaft manches Mal zurückstehen und Vernunft walten lassen. Wir bleiben aber dran. Während dieser Geschäftsbericht geschrieben wurde, hat sich uns die Möglichkeit eröffnet, an attraktiver Lage in Höngg, ein Stück Land zu erwerben. Wir informieren Sie im Detail mit einem separaten Flyer.

Apropos Positives! Der Ihnen hier vorliegende Geschäftsbericht des Jahres 2014 ist in allen Belangen positiv. Es wird Ihnen von Gesetzes wegen jedoch nicht leicht gemacht, ihn zu verstehen. Die neuen Rechnungslegungsvorschriften, die seit dem 1. Januar 2015 gelten, haben zwar das Ziel aufschlussreicher und transparenter zu sein, für den Laien wird es aber um einiges schwieriger, das Gelesene auch zu verstehen. Unsere Finanzfachleute, allen voran der Finanzvorstand, Ulrich Battran, sind gerne bereit, Ihnen darüber Aufschluss zu geben.

Es bleibt mir noch, allen stillen Helferinnen und Helfern, die zum Wohle unserer Genossenschaft beitragen, herzlich zu danken. Angefangen bei unseren motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, über die Vertrauenspersonen bis hin zu meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen danke ich sehr für ihre Loyalität und Hilfsbereitschaft.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Ihr Präsident

Kurt Knobel





Photovoltaikanlagen Leimbach

In der Siedlung Sonnenhalde II wurden auf den Dächern der Liegenschaften Hüslibachstrasse 30–34 und Leimbachstrasse Nr. 125 Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 77,1kWp installiert. In der Siedlung VistaVerde wurde eine entsprechende Anlage mit einer Leistung von 33,6kWp installiert. Diese Anlagen produzieren zusammen jährlich ca. 109'500kWh Elektrizität, entsprechend dem Jahresverbrauch von ca. 30 Haushalten. Zusammen mit der im Jahr 2013 im Ilanzhof installierten Anlage produzieren wir nun jährlich ca. 145'000kWh Elektrizität. Alle unsere bestehenden Dachflächen sind nun mit Photovoltaikanlagen bestückt.

Ersatzneubauten

■ Stüssistrasse 58–64

Die Jurierung des Architekturwettbewerbes fand am 16. Juni und 3. Juli 2014 statt, unter Beisein zahlreicher interessierter Bewohnerinnen und Bewohner des Freiblicks. Als Sieger des Wettbewerbs qualifizierten sich Chebbi | Thomet | Bucher Architektinnen AG aus Zürich mit ihrem Projekt Papagei. Da die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich in Überarbeitung ist und mit der im Herbst 2014 erschienen Revision unser Ersatzneubau etwas grösser und vor allem besser realisiert werden kann, hat die Baukommission entschieden, mit der Ausarbeitung des Bauprojektes zuzuwarten bis absehbar ist, dass die revidierte Bau- und Zonenordnung in Kraft gesetzt wird. Der angestrebte Baubeginn ist nach wie vor im Jahre 2016, eine Verzögerung ist jedoch wahrscheinlich.

■ Sonnenhalde I

Der Planungsprozess hat, abgesehen von der vor ein paar Jahren erfolgten Machbarkeitsstudie, noch nicht begonnen. Der Baubeginn ist nach wie vor geplant auf 2018, hängt jedoch, wie auch der Ersatzneubau Stüssistrasse 58–64 von der Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich ab. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden werden.

Im Berichtsjahr wurden Baukommissionsentschädigungen im Betrag von CHF 23'851.25 ausbezahlt, der Grossteil davon im Zusammenhang mit dem Architekturwettbewerb Stüssistrasse 58–64.



Generalversammlung

Die 86. ordentliche Generalversammlung fand am Freitag 13. Juni 2014 im Gartensaal des Kongresshauses Zürich statt. Es waren gemäss Präsenzliste 230 Personen anwesend, davon 156 stimmberechtigte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, zahlreiche Angehörige und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 13 Gäste. Es fanden die Wahlen des Vorstandes und seines Präsidenten sowie die Wahl der Vertrauensleute statt.

Vorstand/Kommissionen

Die laufenden Geschäfte erledigte der Vorstand in 7 Sitzungen. Der Vorstand hat sich unter anderem mit den Risiken der Genossenschaft auseinandergesetzt und eine entsprechende Analyse durchgeführt.

Neben den ordentlichen Vorstandssitzungen tagten die Vermietungs-, Bau- und Finanzkommissionen.

Vertrauensleute

Die Vertrauensleute trafen sich am 9. Juli 2014 zur 74. Versammlung.

Wohnungswechsel

Wir hatten im Berichtsjahr 44 Wohnungswechsel zu verzeichnen. Diese verteilten sich wie folgt auf unsere drei Siedlungen:

Ilanzhof

- 13 Auszüge mit entsprechender Neubesetzung (8 davon befristet)
- 3 Wohnungsumzüge innerhalb der Genossenschaft in eine grössere Wohnung
- 5 Wohnungsumzüge innerhalb der Genossenschaft in eine gleich grosse Wohnung (2 davon Umsiedlung Abrisshäuser)
- 9 Wohnungsumzüge innerhalb der Genossenschaft in eine kleinere Wohnung (4 davon Umsiedlung Abrisshäuser, 2 wegen Unterbelegung)

Sonnenhalde

- 14 Auszüge mit entsprechender Neubesetzung (10 davon befristet)
- 2 Wohnungsumzüge innerhalb der Genossenschaft in eine grössere Wohnung
- 2 Wohnungsumzüge innerhalb der Genossenschaft in eine gleich grosse Wohnung (1 davon Umsiedlung Abrisshäuser)
- 1 Wohnungsumzug innerhalb der Genossenschaft in eine kleinere Wohnung (Umsiedlung Abrisshäuser)

VistaVerde

- 1 Auszug mit entsprechender Neubesetzung (innerhalb der Genossenschaft in eine grössere Wohnung)





Bilanz

Umlaufvermögen

Die **flüssigen Mittel und Forderungen** bewegen sich in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Beträchtlich erhöht haben sich die aktiven Rechnungsabgrenzungen, dies hauptsächlich auf Grund zum Jahresende noch ausstehender Beiträge des Stromsparfonds an unsere Photovoltaikanlagen sowie Abgrenzung von Baurechtszinsen.

Anlagevermögen

Die neuen Photovoltaikanlagen in Leimbach schlagen in der Position «Mobilien, Fahrzeuge und techn. Anlagen» zu Buche, die sich bereinigt um die Abschreibungen um CHF 170'000 reduziert hat.

Die Wertberichtigung auf den Liegenschaften (in den früheren Geschäftsberichten als Amortisationskonto ausgewiesen) wird auf Grund der neuen Rechnungslegungsvorschriften zwingend auf der Aktivseite vom Bilanzwert in Abzug gebracht.

Fremdkapital

Die Einlagen in die **Darlehenskasse** sind etwas (CHF 567'000 resp. 4,7%) zurückgegangen, zudem reduzierten sich die langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten (Hypothesen und Anleihen) auf Grund fehlender Bauaktivitäten um CHF 3'750'000 (5%).

Das **gezeichnete Genossenschaftskapital** ist wiederum rückläufig (CHF -139'000), da in der Sonnenhalde I und teilweise im Ilanzhof II bei Neuvermietungen im Hinblick auf Ersatzneubauten nur noch befristete Mietverträge abgeschlossen werden. Da diese Mieterinnen und Mieter nicht als Genossenschafterinnen und Genossenschafter aufgenommen werden, zeichnen sie kein Genossenschaftskapital.

Erfolgsrechnung

Der **Ertrag** fällt um CHF 258'000 oder knapp 3% tiefer aus, bedingt durch die per 1.1.2014 erfolgte Mietzinssenkung.

Die Ausgaben für Reparaturen und Unterhalt sind erneut gesunken, nämlich um 82'000 oder 6,6%. Dies vor allem wegen aktuell ausbleibender Bau- und Renovationstätigkeit.

Der Büro- und Verwaltungsaufwand nahm um CHF 37'000 oder 12,8% zu, dies wegen annähernd um diesen Betrag höher ausgefallenen Spenden und Beiträgen.

Die **Abschreibungen auf Immobilien** entsprechen genau dem Vorjahreswert und bewegen sich auf dem gesetzlich möglichen Maximum. Die übrigen Abschreibungen haben sich um CHF 100'000 erhöht, bedingt durch die Abschreibungen auf den neu erstellten Photovoltaikanlagen.

Der Zinsaufwand ist wiederum beträchtlich um **CHF 80'000 oder 7%** gesunken. Dies infolge anhaltend tiefem Zinsniveau auf den Finanzmärkten, auslaufenden teuren Festhypotheken, Rückzahlungen und vorausschauendem Finanzmanagement.

Die **Alterswohngemeinschaft AWG** steuert erfreulicherweise einen positiven Beitrag von CHF 61'000 an unser Ergebnis bei. Wenig Todesfälle und damit verbunden kaum Leerstände sind Grund dafür.

In den **Solidaritätsfonds** wurde eine Einlage von CHF 250'000 getätigt, zusammen mit der **sehr grosszügigen Schenkung** einer verstorbenen Genossenschafterin – welche an dieser Stelle nochmals verdankt sei – resultiert ein ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg von CHF 92'000.

Die **direkten Steuern** sanken um CHF 26'000 oder 25%, dies auf Grund erfolgter Steuerrückvergütungen und tieferer Steuerrückstellungen.

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Mit dem Schwung vom 2013 sind wir gut ins 2014 gestartet und haben Mitte Jahr, wie geplant, den Architekturwettbewerb für den Ersatzneubau an der Stüssistrasse 58–66 mit dem Projekt «Papagei» als Sieger abschliessen können. Planungsmässig wurden wir danach leider durch die Revision der Bau- und Zonenordnung gebremst, was uns nun etwas Geduld abverlangt.

Andererseits scheinen sich unsere Bemühungen um den Zukauf von Baugrundstücken zur Realisierung von Genossenschaftswohnungen zu lohnen. Nach Prüfung mehrerer Grundstücke und mehrerer Bewerbungen können wir nun ein schönes Grundstück in Zürich-Höngg erwerben. Und wer weiss, vielleicht bieten sich uns dieses Jahr noch weitere Gelegenheiten. Ich hoffe es, denn unsere Region braucht mehr gemeinnützige Wohnungen. Dazu wollen wir unseren Beitrag leisten – nicht ganz uneigennützig, denn mit zusätzlichen Wohnungen könnten wir unsere Organisation noch effizienter einsetzen und auch für Sie, die Bewohnerinnen und Bewohner, würde sich in Bezug auf einen Wohnungswechsel unser Angebot verbessern.

Auch konnte unsere Alterswohngemeinschaft ihr Geschäftsergebnis verbessern. Es freut mich sehr, dass das unermüdlige grosse Engagement des AWG-Teams im 2014 zu einem guten Betriebsergebnis führte und nicht – wie im 2013 – von unglücklichen Umständen beeinträchtigt wurde.

Ich danke allen Freiblick-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeitern für die gute und gewissenhafte Arbeit im 2014 und Ihnen werte Genossenschafterinnen und Genossenschafter für den sorgsam und umsichtigen Umgang mit Ihrer Wohnung. Alle zusammen haben Sie wiederum zu einem erfolgreichen Geschäftsjahr beigetragen.

Ihr Geschäftsführer

Andy Kammermann

Bilanz per 31. Dezember 2014

Aktiven in CHF	2014	2013
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	508'152.86	573'646.74
Forderungen aus Leistungen	157'681.05	134'347.75
Übrige kurzfristige Forderungen	8'170.34	18'709.44
Aktive Rechnungsabgrenzungen	836'525.42	570'646.25
Total Umlaufvermögen	1'510'529.67	1'297'350.18
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen	79'950.00	79'950.00
Mobilien, Fahrzeuge und techn. Anlagen	1'276'837.80	1'446'474.00
Immobilien		
Ilanzhof I-IV	62'447'965.00	62'447'965.00
Sonnenhalde I + II	31'772'000.00	31'772'000.00
Wertberichtigung Liegenschaften	-24'277'216.00	-22'095'216.00
Baurechtsliegenschaft VistaVerde	28'562'941.80	28'562'941.80
Wertberichtigungen für Heimfall	-311'496.00	-311'496.00
Total Immobilien	98'194'194.80	100'376'194.80
Total Sachanlagen	99'471'032.60	101'822'668.80
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	0.00	2'000.00
Total Anlagevermögen	99'550'982.60	101'904'618.80
Total Aktiven	101'061'512.27	103'201'968.98

Passiven in CHF	2014	2013
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	225'916.65	156'241.55
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN		
Darlehenskasse	11'497'527.46	12'065'300.71
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	97'904.85	103'774.30
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'052'214.60	994'714.45
Total kurzfristiges Fremdkapital	12'873'563.56	13'320'031.01
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	70'500'000.00	74'250'000.00
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	12'320'488.00	10'469'888.00
Solidaritätsfonds	569'863.00	319'863.00
Total Rückstellungen	12'890'351.00	10'789'751.00
Total langfristiges Fremdkapital	83'390'351.00	85'039'751.00
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	4'227'000.00	4'366'000.00
Gesetzliche Gewinnreserve	284'585.00	274'585.00
Gewinnvortrag	92'715.97	7'017.21
Jahresgewinn	193'296.74	194'584.76
Total Eigenkapital	4'797'597.71	4'842'186.97
Total Passiven	101'061'512.27	103'201'968.98



Erfolgsrechnung 1.1.2014 – 31.12.2014



In CHF	2014	2013
ERTRAG AUS LEISTUNGEN		
Mietzinserträge		
Wohnungen	7'853'851.00	8'126'335.35
Garagen und Parkplätze	468'002.10	469'020.55
Gewerberäume	466'123.70	466'459.60
Baurechte	63'308.80	63'308.80
Ertragsminderungen durch Leerstände und Mietzinsverluste	-44'747.20	-55'126.35
Total Liegenschaftenertrag	8'806'538.40	9'069'997.95
Übrige Erlöse aus Leistungen		
Diverse Erträge	28'752.16	23'898.86
Verwaltungskosten Heiz- und Nebenkosten	30'140.30	31'067.00
Verrechnete Waschkosten	49'666.50	48'704.25
Total übrige Erlöse aus Leistungen	108'558.96	103'670.11
Nettoerlös aus Leistungen	8'915'097.36	9'173'668.06
AUFWAND		
Liegenschaftsaufwand		
Reparaturen und Unterhalt	1'151'767.79	1'234'152.55
Stromkosten allgemein	69'739.90	73'973.70
Wasser und Abwasser	197'949.45	195'469.40
Entsorgung und Recycling	100'931.30	97'508.35
Meteorwasser	40'582.95	40'582.95
Erneuerungsfonds	1'850'600.00	1'850'600.00
Kantonale Gebäudeversicherungen	61'217.00	61'268.90
Gebäudesach- / Haftpflichtversicherungen	27'587.15	29'891.70
Heiz- und Nebenkosten Leerstände	1'295.65	1'521.75
Baurechtszinsen	163'771.00	163'771.00
Total Liegenschaftsaufwand	3'665'442.19	3'748'740.30
Personalaufwand		
Löhne Betrieb, Verwaltung und Drähschübe inkl. Sozialversicherungen	862'819.25	867'371.60
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Verwaltungsaufwand	332'306.05	294'589.60
Vorstandsentschädigungen	84'551.20	84'551.20
Revisionsstelle	10'584.00	10'584.00
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	3'959'394.67	4'167'831.41
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen Immobilien	2'182'000.00	2'182'000.00
Abschreibungen Mobilien, Fahrzeuge und techn. Anlagen	418'089.05	318'425.50
Total Abschreibungen	2'600'089.05	2'500'425.50
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	1'359'305.62	1'667'405.91

In CHF	2014	2013
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken und Anleihen	926'347.18	973'741.45
Zinsaufwand Darlehenskasse	132'067.40	164'137.95
Total Zinsaufwand aus verzinslichen Verbindlichkeiten	1'058'414.58	1'137'879.40
Finanzertrag		
Zinsertrag PostFinance/Banken	-142.75	-147.20
Erfolg aus Nebenbetrieben		
Alterswohngemeinschaft (AWG)	-60'738.45	32'839.35
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	92'000.00	200'000.00
Jahresergebnis vor Steuern	269'772.24	296'834.36
Direkte Steuern	76'475.50	102'249.60
Jahresgewinn	193'296.74	194'584.76

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde erstmals nach den Bestimmungen des neuen schweiz. Rechnungslegungsrechtes (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben der Bilanz und der Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst. Die von der Generalversammlung genehmigte Jahresrechnung per 31.12.2013 ist aber nach wie vor gültig.

2 Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2014	2013
2.1 Forderungen aus Leistungen		
Debitoren	147'289.20	126'774.95
Ausstehende Mietzinse	10'391.85	7'572.80
Total Forderungen aus Leistungen	157'681.05	134'347.75
2.2 Aktive Rechnungsabgrenzung		
Heiz- und Nebenkosten	595'777.97	570'646.25
übrige aktive Rechnungsabgrenzung	240'747.45	0.00
Total aktive Rechnungsabgrenzung	836'525.42	570'646.25
2.3 Finanzanlagen		
Anteilscheine BG mehr als wohnen	58'700.00	58'700.00
Anteilscheine Wohnen Schweiz	1'000.00	1'000.00
Anteilscheine EGW	5'000.00	5'000.00
Anteilscheine Gesundes Wohnen MCS	15'000.00	15'000.00
Wertschriften	250.00	250.00
Total Finanzanlagen	79'950.00	79'950.00
2.4 Mobilien, Fahrzeuge und techn. Anlagen		
Mobilien, Maschinen	51'484.15	70'594.40
Heizungsanlagen	328'843.65	419'695.15
Elektrische Geräte	733'483.95	891'645.70
Photovoltaikanlagen	144'056.45	39'660.00
Fahrzeuge	17'855.90	20'981.05
EDV-Anlagen	1'113.70	3'897.70
Total Mobilien, Fahrzeuge und techn. Anlagen	1'276'837.80	1'446'474.00
2.5 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen (Steuern, Zinsen, Wasserversorgung, EWZ etc.)	268'454.35	223'202.20
Vorausbezahlte Mietzinse	144'727.35	137'740.55
Heiz- u. Nebenkosten Akontozahlungen	590'767.65	596'662.30
Sammelkonto Mieterangelegenheiten	12'121.25	7'665.40
Rückstellungen betriebliche Revisionen	36'144.00	29'444.00
Total Passive Rechnungsabgrenz.	1'052'214.60	994'714.45
2.6 Alterswohngemeinschaft		
Einnahmen	1'216'479.30	1'126'580.20
Löhne (inkl. Sozialversicherungen)	-1'011'103.35	-1'019'566.05
übrige Ausgaben	-144'637.50	-139'853.50
Jahresergebnis	60'738.45	-32'839.35

2.7 Erneuerungsfonds

Jährliche Einlage gem. dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

2.8 Genossenschaftskapital

Die Rückzahlung des Genossenschaftsanteilscheinkapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

	2014	2013
2.9 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand/Ertrag		
Einlage Solidaritätsfonds	250'000.00	200'000.00
Schenkung	-200'000.00	0.00
Schenkungssteuer	42'000.00	0.00
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	92'000.00	200'000.00

3 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven

	2014	2013
Bilanzwert Immobilien	98'194'194.80	100'376'194.80
Schuldbriefe lastend auf den Immobilien	103'427'000.00	103'427'000.00
davon in Eigenbesitz (unbelastet)	4'000'000.00	4'000'000.00
verpfändet zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen	99'427'000.00	99'427'000.00
Verpflichtungen geg. Darlehensgebern (vgl. Hypothekenverzeichnis)	70'500'00.00	74'250'000.00

4 Anzahl Mitarbeiter und Stellenprozent

	2014	2013
Verwaltung	Anzahl Mitarbeiter 3	3
	Stellenprozent 240%	270%
Betriebspersonal	Anzahl Mitarbeiter 5	5
	Stellenprozent 450%	450%
Drähschiibe	Anzahl Mitarbeiter 2	1
	Stellenprozent 130%	70%
AWG	Anzahl Mitarbeiter 18	17
	Stellenprozent 1010%	990%

5 Langfristige Verträge

Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich für Siedlung VistaVerde. Laufzeit 2001–2063		
Aktueller jährlicher Baurechtszins	163'771.00	163'771.00

6 Ausserbilanzgeschäfte

OTC Derivate, Interest Rate SWAP, Marktwert	22'600'000.00	23'200'000.00
	-734'210.99	-937'072.99

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand beantragt der 87. ordentlichen Generalversammlung, den Bilanzgewinn von CHF 286'012.71 wie folgt zu verwenden:

	CHF
Einlagen in den gesetzlichen Reservefonds	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	190'385.71
Verzinsung Genossenschaftskapital zu 2%	85'627.00

Bilanzgewinn 31.12.2014 **286'012.71**

Namens des Vorstandes der
Baugenossenschaft Freiblick Zürich

Der Präsident

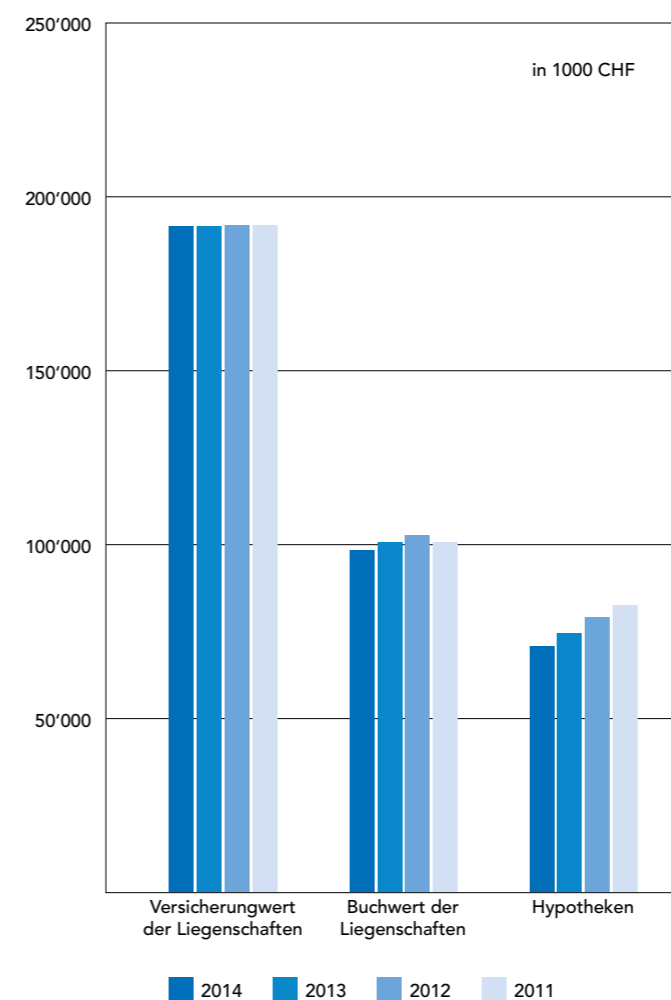
Der Vizepräsident

K. Knobel
K. Knobel

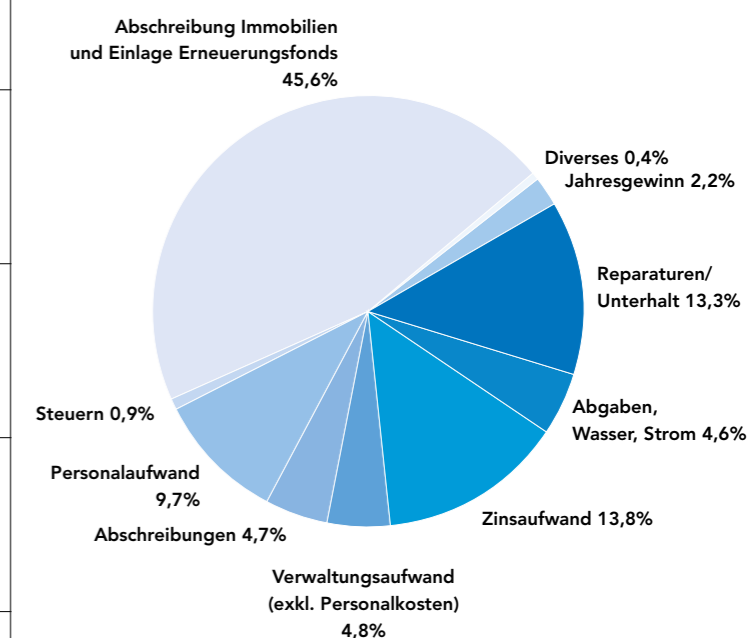
U. Battran
U. Battran

Zürich, 18. März 2015

Diverse Schlüsselzahlen



CHF 100 Ertrag wurden 2014 wie folgt verwendet:





Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Freiblick, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang) der Baugenossenschaft Freiblick für das am 31.12.2014 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 Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 17. März 2015

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Isabel Gebhard

Zugelassene Revisionsexpertin

Gläubiger		Dezember 2013 in CHF	Veränderung in CHF	Dezember 2014 in CHF
Bestand Ende Monat				
Ilanzhof I				
UBS	Libor	3'900'000	0	3'900'000
Ilanzhof II				
ZKB	Libor	8'600'000	-1'300'000	7'300'000
Ilanzhof III				
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	Fest bis 23.9.24	0	10'000'000	10'000'000
ZKB	Libor	8'000'000	-8'000'000	0
Ilanzhof IV				
ZKB	Libor	13'600'000	-3'900'000	9'700'000
Total Ilanzhof		34'100'000	-3'200'000	30'900'000
Sonnenhalde I				
UBS	Fest bis 03.02.2016	4'800'000	0	4'800'000
UBS	Fest bis 20.01.2018	3'000'000	-600'000	2'400'000
UBS	Libor	1'800'000	600'000	2'400'000
Sonnenhalde II				
UBS	Fest bis 20.01.2017	6'000'000	0	6'000'000
UBS	Fest bis 20.01.2015	5'200'000	0	5'200'000
Total Sonnenhalde		20'800'000	0	20'800'000
Vista Verde				
ZKB	Libor	10'350'000	-550'000	9'800'000
ZKB	Fest bis 23.02.2015	4'500'000	0	4'500'000
ZKB	Fest bis 22.02.2018	4'500'000	0	4'500'000
Total Vista Verde		19'350'000	-550'000	18'800'000
BGF Total		74'250'00	-3'750'000	70'500'000
durchschn. Verzinsung Hypotheken BGF per 31.12.2014				1,24%

Übersicht über das Genossenschaftskapital per 31. Dezember 2014

	Anzahl Genossenschafter	Gezeichnet CHF	Einbezahlt CHF	Noch nicht ausbezahlt CHF	Noch nicht einbezahlt CHF
Ilanzhof I - IV	319	2'032'000	2'052'000	-20'000	0
Sonnenhalde II	152	964'000	966'000	-2'000	0
VistaVerde	61	813'000	813'000	0	0
Auswärtige Genossenschafter	38	394'000	396'000	-2'000	0
Total Anteilkapital	570	4'203'000	4'227'000	-24'000	0

Liegenschaften-Verzeichnis



	Anzahl Häuser	Zahl der Wohnungen	Assekuranz-Wert* 1025%	Bilanzwert per 31.12.2014
Ilanzhof I-IV				
I. Etappe , Bezugstermin 1.10.1928 Milchbuckstrasse 14, 16, 18; Stüssistrasse 73, 75, 77, 79; Ilanzhofweg 5, 7	9		15'935'000.00	8'313'600.00 <small>(darin enthalten 100'600.00 Land)</small>
2-Zimmer-Wohnungen		5		
3-Zimmer-Wohnungen		56		
4-Zimmer-Wohnungen		5		
5 ½-Zimmer-Maisonettewohnungen		1		
6-Zimmer-Wohnungen		2		
Total Wohnungen		69		
II. Etappe , Bezugstermin 1.4.1929 Ilanzhofweg 4, 6; Stüssistrasse 57, 58, 59, 60, 63, 64, 65, 66, 67	11		23'991'000.00	17'598'000.00 <small>(darin enthalten 106'800.00 Land)</small>
2-Zimmer-Wohnungen		11		
3-Zimmer-Wohnungen		43		
4-Zimmer-Wohnungen		23		
5-Zimmer-Wohnungen		3		
6-Zimmer-Wohnungen		3		
Alterswohngemeinschaft mit 10 Zimmern 100 Autoabstellplätze				
Total Wohnungen		83		
III. Etappe , Bezugstermin 1.10.1929 Stüssistrasse 70, 74, 76, 78; Milchbuckstrasse 30, 32, 34; Scheuchzerstrasse 171, 173, 175, 179	11		21'884'700.00	14'752'400.00 <small>(darin enthalten 102'000.00 Land)</small>
1-Zimmer-Wohnungen		3		
2-Zimmer-Wohnungen		17		
3-Zimmer-Wohnungen		35		
4-Zimmer-Wohnungen		32		
5-Zimmer-Wohnungen		1		
1 Gemeinschaftsraum, 1 Magazinraum				
Total Wohnungen		88		
IV. Etappe , Bezugstermin 1.10.1930 Stüssistrasse 84; Milchbuckstrasse 29, 31, 50, 52, 54, 56; Scheuchzerstrasse 172, 174, 181, 183, 185, 187, 189	14		27'770'000.00	21'783'965.00 <small>(darin enthalten 169'000.00 Land)</small>
1 ½-Zimmer-Wohnungen		5		
2-Zimmer-Wohnungen		22		
2 ½-Zimmer-Wohnungen		7		
3-Zimmer-Wohnungen		17		
3 ½-Zimmer-Wohnungen		2		
4-Zimmer-Wohnungen		20		
4 ½-Zimmer-Wohnungen		4		
5-Zimmer-Wohnungen		8		
5 ½-Zimmer-Wohnungen		4		
5 ½-Zimmer-Maisonettewohnungen		4		
6 ½-Zimmer-Maisonettewohnungen		1		
Chinderhus Bärätatze		1		
Total Wohnungen		95		
Total	45	335	89'580'700.00	62'447'965.00

	Anzahl Häuser	Zahl der Wohnungen	Assekuranz-Wert* 1025%	Bilanzwert per 31.12.2014
Sonnenhalde I Bezugstermine 1.4. bis 1.10.1931 + 1.4.1970 Marbachweg (gerade Nr.) 6-12, 18-26, 32-38; Hüslibachstrasse (gerade Nr.) 60-72, 78-98, 102; Ankenweid (ungerade Nr.) 1-11, 15-17, 23-37, 43-61 Ankenweid (gerade Nr.) 18-28, 34-46; Leimbachstrasse 107	72		45'877'100.00	18'457'400.00 <small>(darin enthalten 104'900.00 Land)</small>
1-Zimmer-Wohnungen		9		
2-Zimmer-Wohnungen		14		
3-Zimmer-Wohnungen		41		
4-Zimmer-Wohnungen		15		
4 ½-Zimmer-Wohnungen		2		
3 ½-Zimmer-Einfamilienhäuser		26		
4 ½-Zimmer-Einfamilienhäuser		13		
1 Kindergarten, 8 Parkplätze, 1 Postlokal mit Garagen, 34 Autoeinstellplätze				
Total	72	120	45'877'100.00	18'457'400.00
Sonnenhalde II Bezugstermine 1.1.1964 bis 1.5.1966 Leimbachstrasse 125; Hüslibachstrasse 10, 12, 17, 20, 30, 32, 34; Ankenweid 10	9		27'358'400.00	13'314'600.00 <small>(darin enthalten 34'100.00 Land)</small>
1-Zimmer-Wohnungen		8		
2 ½-Zimmer-Wohnungen		23		
3 ½-Zimmer-Wohnungen		24		
4 ½-Zimmer-Wohnungen		13		
5 ½-Zimmer-Wohnungen		2		
6-Zimmer-Wohnungen		2		
1 Verkaufsladen, 1 Physiotherapie, 1 Gemeinschaftsraum, 24 Parkplätze, 22 Magazin-/Bastelräume, 45 Autoeinstellplätze, 26 Motoeinstellplätze				
Total	9	72	27'358'400.00	13'314'600.00
VistaVerde Bezugstermin 1.12.2004 Leimbachstrasse 221, 223, 225	3		28'485'900.00	28'562'941.80 <small>(Land im Baurecht)</small>
2 ½-Zimmer-Wohnungen		4		
3 ½-Zimmer-Wohnungen		7		
4 ½-Zimmer-Wohnungen		14		
5 ½-Zimmer-Wohnungen		16		
5 ½-Zimmer-Maisonettewohnungen		14		
6 ½-Zimmer-Wohnungen		2		
6 ½-Zimmer- Maisonettewohnungen		2		
1 Kinderhort, 2 Ateliers, 3 Einzelzimmer 70 Autoeinstellplätze, 15 Motoeinstellplätze				
Total	3	59	28'485'900.00	28'562'941.80
Ilanzhof I-IV	45	335	89'580'700.00	62'447'965.00
Sonnenhalde I	72	120	45'877'100.00	18'457'400.00
Sonnenhalde II	9	72	27'358'400.00	13'314'600.00
VistaVerde	3	59	28'485'900.00	28'562'941.80
Total	129	586	191'302'100.00	122'782'906.80
Wertberichtigung gesamt				-24'588'712.00
Total				98'194'194.80

*1025% des Vorkriegsbauwertes



Geburten 2014

30.04.2014	Joachim Haupt	Hüslibachstrasse 30
22.06.2014	Noah Kuhn	Leimbachstrasse 225
30.06.2014	Alena Chiara Sgorlon	Leimbachstrasse 221
02.07.2014	Sacha Wyss/Schmitt	Ilanzhofweg 5
17.08.2014	Jonas Mael Voegelin	Milchbuckstrasse 29
11.11.2014	Federico Lenherr	Milchbuckstrasse 34

Den glücklichen Eltern wünschen wir viel Freude am Nachwuchs und den Neugeborenen einen guten Start in die Zukunft

Todesfälle 2014

27.03.2014	Reichlin Helen	Badstrasse 6a
03.04.2014	Kohler Willy	Stüssistrasse 73
08.04.2014	Tschannen Alfred	Hüslibachstrasse 84
08.04.2014	Tarschisch Liselotte	Ankenweid 20
24.04.2014	Meyer Gina	Scheuchzerstrasse 175
26.05.2014	Neuweiler Alfred	Stüssistrasse 65
19.06.2014	Döbeli Emil	Hüslibachstrasse 20
28.06.2014	Bischoff Léoni	AWG
04.09.2014	Infanger Robert	Scheuchzerstrasse 175
11.11.2014	Jenny Rosa	Marbachweg 3
21.11.2014	Riedel Hans Rudolf	Marbachweg 8

Wir bewahren den Verstorbenen ein ehrendes Andenken.

Neue Mitglieder 2014

Aumiller Edi	Stüssistrasse 70	8057 Zürich	Hörnlimann Anna	Stüssistrasse 58	8057 Zürich
Berhane Solomon	Hüslibachstrasse 20	8041 Zürich	Leuthold Erika	Scheuchzerstrasse 185	8057 Zürich
Bubica Natalia	Ilanzhofweg 5	8057 Zürich	Reboldi Jon	Stüssistrasse 65	8057 Zürich
Eggenberger Brand Patrik	Leimbachstrasse 223	8041 Zürich	Riedel Rosa	Marbachweg 8	8041 Zürich
Figueira Rodriguez Pablo	Hüslibachstrasse 20	8041 Zürich	Rupp Nanosch	Stüssistrasse 60	8057 Zürich
Führlinger Lilli	Stüssistrasse 58	8057 Zürich	Rüttimann Margrith	Hüslibachstrasse 20	8041 Zürich
Hofer Ruth	Hüslibachstrasse 17	8041 Zürich	Weber Regula	Leimbachstrasse 223	8041 Zürich
			Wyler Elias	Ilanzhofweg 7	8057 Zürich

Wir begrüßen die neuen Mitglieder herzlich in unserer Genossenschaft.

Vorstand

Präsident	* Knobel	Kurt	Milchbuckstrasse 56	044 363 37 08
Vizepräsident und Quästor	Batran	Ulrich	Leimbachstrasse 223	044 480 13 53
Bau	* Bachmann	Christoph	Stüssistrasse 74	044 361 38 40
Vermietung	* Jünger	Tonja	Stüssistrasse 59	044 362 32 25
Vermietung	* Wittachy	Sandra	Ankenweid 25	044 481 78 28
Städtischer Delegierter	Bitterli	Pascal	Baumhaldenstrasse 62	044 412 53 24

* Mitglied der Vermietungskommission

Personal

Büro Geschäftsleitung			Hüslibachstrasse 92	044 482 19 57
			Fax	044 483 05 57
Geschäftsführer	* Kammermann	Andy		044 482 19 57
Geschäftsführungs-Assistentin	Grogg	Beatrice		044 482 19 57
Vermietungsadministration	Lang	Andrea		044 482 19 57
Drähschiibe Nachbarschaftshilfe			Stüssistrasse 70	044 361 18 09
Co-Leiterinnen Drähschiibe	Barandun	Katharina	Tel. & Fax	044 361 18 09
	Tschanen	Angelika	Tel. & Fax	044 361 18 09
Alterswohngemeinschaft AWG			Stüssistrasse 58/60	044 350 26 70
			Fax	044 350 19 40
Leiterin AWG	Berberat	Ursula		044 350 26 70
Hauswart Ilanzhof	Scheuble	Werner	Stüssistrasse 70	044 361 18 06
Hauswart Sonnenhalde / VistaVerde	Kümin	Markus	Hüslibachstrasse 94	044 482 05 82
Gärtner Ilanzhof	Lienhard	Aladin	Stüssistrasse 70	044 361 18 06
Gärtner Ilanzhof	Njie	Omar	Milchbuckstrasse 32	044 361 18 06
Gärtner Sonnenhalde	Sydler	Rolf	Hüslibachstrasse 94	044 482 93 07

Vertrauensleute-Kollegium

Siedlung Ilanzhof	Balogh	Erika	Milchbuckstrasse 32	044 364 10 48
	Issa	Mustafa	Milchbuckstrasse 56	079 202 00 82
	Ackermann	Rita	Scheuchzerstrasse 181	044 362 82 60
	Hübscher	Simone	Stüssistrasse 84	043 233 86 70
	Koch	Barbara	Scheuchzerstrasse 187	044 350 29 89
	Suter	Erich	Milchbuckstrasse 52	044 362 96 15
Siedlung Sonnenhalde	Gubser	Röbi	Ankenweid 22	044 482 31 05
	Oberortner	Andrea	Ankenweid 42	044 482 77 56
	Utzingler	Erika	Ankenweid 33	044 481 83 11
VistaVerde	Leitner	Rosa	Leimbachstrasse 225	044 371 29 68
	Weber Theytaz	Regula	Leimbachstrasse 223	044 481 11 64

Büroöffnungszeiten:

Dienstag + Donnerstag 09 – 11 Uhr
 Mittwoch 14 – 16 Uhr
 übrige Zeit auf Voranmeldung
 e-mail: kontakt@freiblick.ch oder vermietung@freiblick.ch
 www.freiblick.ch



BAUGENOSSENSCHAFT FREIBLICK ZÜRICH



Hüslibachstrasse 92 | 8041 Zürich | Telefon 044 482 19 57 | Fax 044 483 05 57 | kontakt@freiblick.ch | www.freiblick.ch