

Genossenschaft zum Korn



99. Geschäftsbericht
für das Jahr 2017

Inhaltsverzeichnis

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung	4
99. Geschäftsbericht für das Jahr 2017	5
Entwicklung des Mitgliederbestandes:.....	5
JAHRESBERICHT.....	6
AUSBlick.....	7
ZUR JAHRESRECHNUNG	8
Jahresrechnung 2017	9
Bilanz	9
Erfolgsrechnung.....	11
Anhang zur Jahresrechnung.....	13
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	15
Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision	16
LIEGENSCHAFTENBESITZ PER 31. DEZEMBER 2017.....	17
Anhang zum Geschäftsbericht.....	19

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

am Dienstag, 5. Juni 2018, 18.30 Uhr
Im Restaurant Falcone, Schmiede-Wiedikon, 8003 Zürich
(Tram Nr. 9 oder 14, Haltestelle Schmiede-Wiedikon)

Traktanden:

1. Protokoll der Generalversammlung vom 20. Juni 2017
2. Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2017
3. Gewinnverwendung und Anteilscheinverzinsung
4. Décharge an die Verwaltung
5. Wahlen
 - 5.1. Abstimmung Anzahl Vorstandsmitglieder
 - 5.2. Wahl Vorstand
 - 5.2. Wahl Präsidium
 - 5.3. Wahl Kontrollstelle
6. Anträge der Mitglieder (Art. 23 der Statuten)
7. Verschiedenes

Am 2. Oktober 2017 hat Arthur Krieg seinen sofortigen Rücktritt aus all seinen Ämtern bekannt gegeben. Der Vorstand dankt ihm für seine langjährigen Dienste zum Wohle der Genossenschaft.

Für den zurückgetretenen Präsidenten Arthur Krieg schlägt der Vorstand neu Frau Monika Sprecher zur Wahl vor.

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

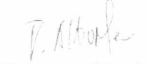
Freundliche Grüsse

Vorstand der Genossenschaft zum Korn


Nicole Werthmüller


Franz Cahannes


Tobias Stämpfli


Thomas Altorfer

GENOSSENSCHAFT ZUM KORN

99. Geschäftsbericht für das Jahr 2017

Für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr der Genossenschaft zum Korn erstatten wir der Generalversammlung Bericht über den Geschäftsgang und die Jahresrechnung.

Am 20. Juni 2017 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 2016 Décharge erteilt.

Als Ersatz für Roland Schneiter selig wurde Thomas Altdorfer als neues Mitglied in den Vorstand gewählt.

Entwicklung des Mitgliederbestandes:

Jahr	2014	2015	2016	2017
Mitglieder	41	60	64	62

JAHRESBERICHT

Mandatsübernahme durch die ABZ

Am 1. Januar 2017 übernahm die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ die Verwaltung der Genossenschaft zum Korn auf Mandatsbasis. Die Übernahmearbeiten gestalteten sich wesentlich umfangreicher und intensiver als ursprünglich veranschlagt. Die Übergabe dauerte aufgrund verschiedenster Faktoren länger als geplant und war bis Mitte Jahr nur etappenweise möglich. Bis Ende 2017 konnte die Übernahmephase durch die ABZ abgeschlossen werden. Verschiedene buchhalterische Bereinigungsarbeiten dauern noch an und werden noch Zeit in Anspruch nehmen. Das arbeitsintensive Geschäftsjahr 2017 konnte trotzdem zur Zufriedenheit aller erfolgreich abgeschlossen werden.

Personelles

Nachdem sich Arthur Krieg am 31. Mai als Geschäftsführer in den wohlverdienten Ruhestand begab, trat er in seiner Funktion als Präsident schliesslich anfangs Oktober zurück. Über Jahre hinweg prägte Arthur Krieg die Genossenschaft zum Korn massgeblich. Dafür soll ihm hier ganz herzlich gedankt werden. Für die Zukunft wünschen wir ihm alles Gute!

Die Vizepräsidentin Nicole Werthmüller übernahm daraufhin mit grossem Engagement interimistisch das Amt der Präsidentin.

Bauliches – Instandsetzungen und Zustandsanalysen

In vier Siedlungen wurden im vergangenen Jahr die Heizungen erneuert und von Öl auf Gas umgestellt. Dadurch konnte der CO₂-Ausstoss um bis zu 35% reduziert werden. Zudem entstehen weniger Kosten im Unterhalt und es wird ein höherer Wirkungsgrad erzielt. Um den Energieverbrauch über sämtliche Siedlungen hinweg weiter zu reduzieren, wurden die Kellerdecken der beiden Siedlungen in Winterthur und an der Rietholzstrasse in Zollikerberg gedämmt.

Die beiden Liftanlagen in der Siedlung in Winterthur mussten altershalber auf Ende Jahr hin ersetzt werden. Die Arbeiten konnten innerhalb von sechs Wochen erfolgreich abgeschlossen und die Anlagen rechtzeitig vor Weihnachten wieder in Betrieb genommen werden.

In der Siedlung an der Waldstätterstrasse in Luzern wurden sicherheits- und brandschutztechnische Anpassungen im Bereich des Treppenhauses notwendig, woraufhin die Wohnungstüren ersetzt und die Mauern zum Treppenhaus hin verstärkt wurden.

An der Birmensdorferstrasse 67 wurden die bestehenden Wohnungszugangstüren durch neue, den heutigen Normen entsprechende, ersetzt. Die durch Erschütterungen beeinträchtigte Statik der Gebäudegrundmauern im Dachgeschoss wurde durch gezielte bauliche Massnahmen verbessert.

Die seit 2007 hängige Sanierung der Kanalisation an der Dachslernstrasse wurde leider aufgrund der veralteten Grundlagen nicht wie budgetiert im Jahr 2017 ausgeführt. Zu den ursprünglich geplanten Instandsetzungsmassnahmen werden nun zusätzlich sämtliche Schmutzwasserleitungen über alle Gebäudezeilen hinweg saniert. Die Ausführung der Sanierungsarbeiten ist im Frühjahr 2018 vorgesehen.

Die bereits im Jahr 2016 geplanten Sanierungsarbeiten an der Fassade, den Fenstern und Balkonen in der Siedlung Hofwiesenstrasse wurden zurückgestellt, da die Erneuerungsstrategie für alle Siedlungen der Genossenschaft noch in Bearbeitung ist.

AUSBLICK

Im Rahmen der Zustandserhebung, welche über das gesamte Immobilienportfolio hinweg erstellt wird, soll als erstes die Siedlung an der Aemtlnerstrasse auf ihren Zustand hin überprüft werden. Ebenso wird der Zustand unserer Liegenschaft an der Hofwiesenstrasse erhoben. In der Siedlung an der Birmensdorferstrasse wird ein kompletter Fensterersatz für das Jahr 2019 geprüft.

Bis anhin verfügte die Siedlung an der Pflanzschulstrasse über eine Dachterrasse, die für die Mieterschaft aufgrund mangelhafter Geländer zur Nutzung nicht freigegeben war. Auf Antrag der Mieterschaft wurde für das Jahr 2018 ein neuer Holzrost mit einem neuen Handlauf geplant. Da es in diesem Winter sehr oft und ausgiebig geschneit hatte und sich über einen längeren Zeitraum Schnee auf den Dächern angesammelt hatte, stellte sich jedoch heraus, dass das Blechdach undicht war. Gegenwärtig erhebt ein Dachdecker den Instandsetzungsbedarf. Solange das bestehende Dach Mängel aufweist und unklar ist, in welchem Zustand sich das Unterdach befindet, wird die geplante Instandsetzung der Dachzinne bis auf Weiters aufgeschoben.

Damit die Kapazität in der Waschküche in der Liegenschaft in Winterthur erhöht werden kann, wird eine Vergrösserung und Erneuerung der Waschküche geprüft. Ebenso werden die beiden Treppenhäuser neu gestrichen und die Beleuchtung ersetzt. In der Liegenschaft an der Waldstätterstrasse in Luzern wird die Liftanlage ersetzt. Auch wird das seit knapp zwei Jahren nur provisorisch reparierte Unterdach instand gestellt. In den nächsten zwei Jahren wird auch die Möglichkeit einer umfassenden Sanierung der Balkone geprüft.

Entwicklung einer umfassenden Erneuerungsplanung als Teil der neuen Gesamtstrategie

Die Entwicklung einer neuen Gesamtstrategie wird in den kommenden Geschäftsjahren auf strategischer und operativer Ebene erheblichen zusätzlichen Aufwand verursachen. Als Teil der neuen Gesamtstrategie wird unter anderem eine gesamtheitliche Erneuerungsplanung über den gesamten Liegenschaftenbestand entwickelt.

Eine umfassende Erneuerungsstrategie über das gesamte Immobilienportfolio der Genossenschaft zum Korn hinweg dient dem Vorstand künftig als Planungsinstrument, womit die optimalen Instandsetzungszeitpunkte der einzelnen Liegenschaften festgelegt und geplant werden können.

ZUR JAHRESRECHNUNG

Im 99. Geschäftsjahr schloss die Rechnung mit einem Jahresgewinn von Fr. 1'087'369 ab (Vorjahr Fr. 276'297). Der im 2015 zurückgestellte Grundstücksgewinn von Fr. 1'140'000 aus dem Verkauf der Liegenschaft in Neuenhof wurde im 2017 erfolgswirksam aufgelöst, was massgeblich zum höheren Jahresergebnis und der höheren Steuerlast beigetragen hat.

In den Liegenschaften wurden im Geschäftsjahr keine Investitionen getätigt, weswegen sich auch die Amortisationen mit Fr. 236'900 im Rahmen des Vorjahres bewegen. Gleichzeitig wurden die steuerlich maximal möglichen Erneuerungsfondseinlagen von Fr. 612'700 getätigt, neu auch für die Liegenschaften in den Kantonen St. Gallen und Luzern.

Die Finanzanlagen blieben im Bestand unverändert, die wertmässige Abnahme von Fr. 188'352 ist auf eine Änderung in den Bewertungsgrundsätzen zurückzuführen.

Bei den Hypotheken wurden per Ende März 2018 Fr. 900'000 zur Rückzahlung fällig, weswegen diese als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ausgewiesen wurden. Dadurch konnte der per Stichtag hohe Bestand an flüssigen Mitteln wieder abgebaut werden. Die übrigen Hypotheken wurden refinanziert oder waren noch nicht fällig.

Aus den Kontokorrentguthaben wurden diejenigen Konten in die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten ausgesondert, bei welchen trotz intensiven Recherchen keine gültige Anschrift oder anderweitige Kontaktdaten ermittelt werden konnten. Die Guthaben werden weitergeführt, jedoch gesondert überwacht.

Das gezeichnete Anteilscheinkapital ist mit Fr. 456'800.00 um Fr. 4'000 höher als im Vorjahr, wobei Fr. 2'000 per Bilanzstichtag noch nicht einbezahlt waren.

Die Erfolgsrechnung ist aufgrund von Änderungen im Kontenplan nur eingeschränkt mit dem Vorjahr vergleichbar. Zu bemerken ist die Mietzinsreduktion per 1. Dezember 2017 und der geringere notwendige Unterhalt. Der Personalaufwand hat sich infolge Übergabe der Geschäftstätigkeit an die ABZ reduziert, da der Verwaltungsaufwand der ABZ im übrigen betrieblichen Aufwand enthalten ist.

Jahresrechnung 2017

Bilanz	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	3'404'169.55	1'962'804.22
Forderungen aus Lieferungen/Leistungen (gegenüber MieterInnen)	11'372.40	25'742.00
Übrige kurzfristige Forderungen	21'648.05	25'366.40
Aktive Rechnungsabgrenzungen	147'872.55	152'169.05
Total Umlaufvermögen	3'585'062.55	2'166'081.67
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	601'053.60	789'406.00
Mobile Sachanlagen	1.00	1.00
Immobilien Sachanlagen		
Liegenschaften	28'168'000.00	28'168'000.00
Amortisationskonto	-7'764'450.00	-7'527'550.00
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	2'000.00	0.00
Total Anlagevermögen	21'006'604.60	21'429'857.00
Total Aktiven	24'591'667.15	23'595'938.67

Bilanz	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Passiven		
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/ Leistungen	270'097.05	0.00
Kfr. verzinsliche Verbindlichkeiten	900'000.00	0.00
Übrige kfr. Verbindlichkeiten	53'591.35	25'598.10
Passive Rechnungsabgrenzungen	768'585.20	503'738.60
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'992'273.60	529'336.70
Lfr. verzinsliche Verbindlichkeiten		
Kontokorrente	1'707'352.40	1'758'979.20
Hypotheken	11'400'000.00	12'300'000.00
Übrige lfr. Verbindlichkeiten	48'389.00	0.00
Rückstellungen	794'600.00	2'040'000.00
Nachhaltigkeitsfonds	700'000.00	700'000.00
Erneuerungsfonds	5'480'000.00	4'867'300.00
Total langfristiges Fremdkapital	20'130'341.40	21'666'279.20
Total Fremdkapital	22'122'615.00	22'195'615.90
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	456'800.00	452'800.00
Gesetzliche Gewinnreserven	360'000.00	350'000.00
Gewinnvortrag	564'882.77	321'225.42
Jahresergebnis	1'087'369.38	276'297.35
Total Eigenkapital	2'469'052.15	1'400'322.77
Total Passiven	24'591'667.15	23'595'938.67

Erfolgsrechnung	2017	2016
	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	2'941'003.00	3'058'167.25
Mietzins-Entschädigungen	-5'027.00	0.00
Leerstände und Mietzinsverluste	-33'455.05	0.00
Übrige Erträge	8'588.42	12'895.85
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	2'911'109.37	3'071'063.10
Unterhalt und Reparaturen	-868'923.00	-1'142'957.74
Gebäudeversicherung	-20'716.55	-74'529.85
Energieaufwand	-167'206.80	0.00
Nebenkosten	-21'355.45	-163'308.08
Einlage in Erneuerungsfonds	-612'700.00	-498'300.00
Liegenschaftenaufwand	-1'690'901.80	-1'879'095.67
Bruttogewinn	1'220'207.57	1'191'967.43
Personalaufwand	-81'046.40	-309'523.71
Übriger betrieblicher Aufwand	-351'984.34	-161'122.06
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern	787'176.83	721'321.66
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-236'900.00	-236'750.00
Finanzertrag	30'933.25	30'928.00
Zinsaufwand Hypotheken	-114'257.70	-119'723.86
Zinsaufwand Kontokorrente	-31'546.90	-32'395.65
Übriger Finanzaufwand	-4'560.77	-2'827.35
Finanzaufwand	-150'365.37	-154'946.86
Betriebsergebnis vor Steuern	430'844.71	360'552.80

Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Ertrag	1'153'691.47	0.00
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Aufwand	-195'280.20	0.00
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Erfolg	958'411.27	0.00
Jahresergebnis vor Steuern	1'389'255.98	360'552.80
Direkte Steuern	-301'886.60	-84'255.45
Jahresergebnis	1'087'369.38	276'297.35

Anhang zur Jahresrechnung

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt.

Abweichung von der Stetigkeit in Darstellung und Bewertung

Aufgrund von Änderungen im Kontenplan zur Erhöhung der Aussagekräftigkeit der Jahresrechnung ist die Erfolgsrechnung nur eingeschränkt mit dem Vorjahr vergleichbar.

Die Finanzanlagen werden neu zu Anschaffungskosten bewertet, da der langfristige Anlagezweck im Vordergrund steht.

2. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Abschreibungen der Sachanlagen erfolgen unter Berücksichtigung steuerlicher Vorschriften.

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Kontokorrente werden unter dem langfristigen Fremdkapital bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Hypotheken werden auch bei einer vertraglichen Laufzeit von unter einem Jahr als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden.

Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds wird unter Berücksichtigung steuerlicher Vorschriften ge-
öffnet.

Genossenschaftskapital

Gemäss Art. 17 der Statuten erfolgt die Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile frühzeitig zurückbezahlt werden. Die Genossenschaft ist ferner berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Erfolg	31.12.2017	31.12.2016
Abschlagszahlung der SAirGroup	13'691.47	0.00
Auflösung zurückgestellter Grundstückgewinn (Verkauf im 2015)	1'140'000.00	0.00
Ertrag	1'153'691.47	0.00
Bereinigung Vorjahresdifferenzen	-6'927.80	0.00
Neubewertung der Finanzanlagen zum Anschaffungswert	-188'352.40	0.00
Aufwand	-195'280.20	0.00

3. Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven

Buchwert Liegenschaften	20'403'550.00	20'640'450.00
-------------------------	---------------	---------------

4. Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Berichtsjahr und im Vorjahr unter 10.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Die Verwaltung schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Gewinnvortrag per 1.1.	564'882.77	321'225.42
Jahresergebnis	1'087'369.38	276'297.35
Bilanzgewinn per 31.12.	1'652'252.15	597'522.77
Verzinsung des Anteilscheinkapitals	13'644.00	22'640.00
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	10'000.00	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	1'628'608.15	564'882.77

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 2017 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.

Bern, 20. April 2018

BDO AG

Daniel Ackermann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

i. V. Fabian Mollet

LIEGENSCHAFTENBESITZ PER 31. DEZEMBER 2017

	Anzahl Objekte	Grundfläche	Assek. Wert	Anlagewert
Zürich / Zollikerberg / Winterthur				
Ämtlerstrasse 92	12	303	2'779'900	440'000
Birmensdorferstr. 65	18	287	3'547'600	1'900'000
Birmensdorferstr. 67	19	413	8'070'000	950'000
Dachslernstr. 145-171	25	5161	6'960'000	1'760'000
Dennlerstrasse 26	6	581	1'216'000	380'000
Dennlerstrasse 28	7	585	1'256'000	380'000
Furttalstrasse 44	9	801	1'560'000	1'267'500
Furttalstrasse 46	9	722	1'550'000	1'267'500
Hofwiesenstrasse 96	11	670	1'910'000	750'000
Körnerstrasse 12	14	308	4'249'000	1'695'000
Pflanzschulstrasse 59	6	197	1'857'900	600'000
Stationsstrasse 53	10	335	2'835'000	1'000'000
Zurlindenstrasse 222	17	426	3'430'000	1'100'000
Neuackerstrasse 55	8	1'016	1'500'000	603'000
Rietholzstrasse 52/54	18	1'389	2'560'000	2'150'000
Furttalstrasse 44	9	801	1'560'000	1'267'500
Furttalstrasse 46	9	722	1'550'000	1'267'500
In der Härti 5/7	39	1'417	5'450'000	4'615'000
Luzern				
Waldstätterstrasse 29	10	184	2'924'000	1'700'000
St. Gallen				
Rorschacherstr. 41-45	79	1'299	9'316'200	5'610'000
Total	317	16'094	62'971'600	28'168'000

VERWALTUNG

Präsident Arthur Krieg bis am 2. Oktober 2018

Vizepräsidentin Nicole Werthmüller

Mitglieder Franz Cahannes*

Tobias Stämpfli

Thomas Altdorfer

Verwaltung Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ

***Baukommission**

KONTROLLSTELLE

BDO AG

Mitglied der EXPERTsuisse

Anhang zum Geschäftsbericht:

Protokoll der Generalversammlung vom 20. Juni 2017

Anhang zum Geschäftsbericht