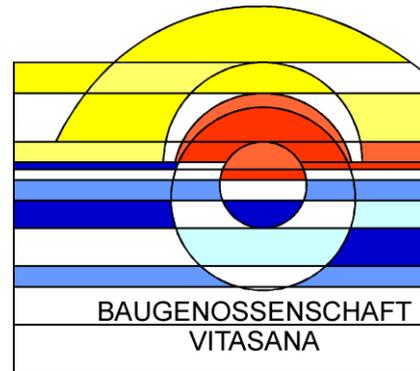


Bau- und Siedlungsgenossenschaft

VITASANA



JAHRESBERICHT

2 0 1 6

Inhaltsverzeichnis

- 1 Einladung zur 73. ordentlichen Generalversammlung mit Traktandenliste
- 2 Einleitende Worte
- 3 Generalversammlung 2016
- 4 Genossenschafter und Aktivitäten
- 6 Berichte aus den Kolonien
- 8 Verwaltung
- 10 Neubauprojekt Luegisland Nord

- 11 Betriebsrechnung
- 12 Bilanz
- 14 Anhang zur Jahresrechnung
- 16 Verwendung des Bilanzgewinnes (Antrag des Vorstandes)
- 17 Bericht der Revisionsstelle

- 18 Erneuerungs- und Amortisationsfonds
- 19 Hypotheken und Darlehen
- 20 Liegenschaften
- 21 Übersicht über die Mietobjekte
- 22 Vorstand und Verwaltung



Solothurn, die Stadt der Brunnen – Altersausflug 10.05.16

Einladung zur 73. ordentlichen Generalversammlung

auf Freitag, den 23. Juni 2017, Türöffnung 18.30 Uhr,
19.00 Uhr Nachtessen, 20.30 Uhr Generalversammlung
im Kirchgemeindehaus Schwamendingen,
Stettbachstr. 58, 8051 Zürich-Schwamendingen

Traktanden:

1. Wahl der Stimmzähler und Protokollprüfer
2. Jahresgeschäfte
 - 2.1 Jahresbericht 2016
 - 2.2 Jahresrechnung und Bilanz 2016
 - 2.3 Bericht der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2016
 - 2.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
 - 2.5 Entlastung der Geschäftsführung und des Vorstandes
3. Anträge
4. Diverses

Der Vorstand

Angemeldete GenossenschaftlerInnen erhalten beim Saaleingang einen Stimmrechtsausweis (pro Wohnung ein Stimmrecht). Stellvertretung ist nach Artikel 27² der Statuten gestattet.

Nachtessen vor der Generalversammlung nur für angemeldete Personen.

- - -

Alle GenossenschaftlerInnen, allenfalls zusammen mit einer Begleitperson, sind sehr herzlich zum Besuch der Generalversammlung eingeladen. Sie üben damit ihr Mitbestimmungsrecht aus und bekunden ihr Interesse am Wohlergehen unserer Genossenschaft!

Bitte die diesem Jahresbericht beiliegende Anmeldekarte ausfüllen und möglichst bald, respektive spätestens bis 16. Juni 2017, einwerfen in den Büro- oder Werkstattbriefkasten.

Einleitende Worte



Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wenn ich zur Vitasana fahre, freue ich mich jedes Mal, wenn ich die Baufortschritte des Neubaus Luegisland Nord beobachten kann. Der Bau eines Zweischalenmauerwerks ist aufwändig und braucht seine Zeit, aber ich denke, es lohnt sich, denn dies ist auf die Dauer gesehen doch die beste und beständigste Fassadenart. Im Jahr 2018 können wir beziehen und sicher werden auch intern etliche Genossenschafter die Möglichkeit in Betracht ziehen, in eine moderne, grosszügige und komfortable Wohnung umziehen zu können – wenn es einen vernünftigen Wechselgrund gibt, so haben wir nichts dagegen. Oder vielleicht sollten/müssen Sie umziehen, weil Sie in einer Familiensiedlung wohnen und die Kinder ausgeflogen sind – dann ist im 2018 die beste Gelegenheit. Anfangs 2. Jahreshälfte 2017 werden alle Genossenschafter automatisch und zuerst den Vermietungsprospekt erhalten.

Übrigens, falls Sie nicht so viel zur Baustelle kommen wie ich: auch auf unserer Homepage vitasana.ch ist Gelegenheit, den Baufortschritt zu beobachten. Es kommen mit voranschreitendem Bau immer wieder neue Fotogalerien dazu. Mehr zu unserem Neubau auf Seite 10.

Kennen Sie übrigens die 10/80/10-Regel? Ich kannte sie auch nicht, aber unsere Verwaltung hat sie mir geflüstert.

10 % der Mieter sind auf der Verwaltung sehr gut bekannt, weil sie alle zwei Wochen mit irgendeinem Anliegen dastehen oder telefonieren. Und die Anliegen, die vorgebracht werden, sind nicht einmal unbedingt falsch respektive in einem gewissen Sinne schon berechtigt: die Waschküche nicht sauber gereinigt, Zigarettensammel vor der Haustüre, jemand hämmert um 22.00 Uhr, Heizungsgeräusche da und dort, dieser Mangel, jener Mangel. Grundsätzlich nicht falsch, so etwas zu melden, aber es sind immer wieder die gleichen Leute, etwas penetrant. Und wenn die anderen 90 % auch so wären, müssten wir glatt das Personal verdoppeln.

Die 80 % der durchschnittlichen Mieter: Sie melden sich zwei oder drei Mal im Jahr mit irgendeinem Anliegen oder einer kleinen Reparatur. Sie sind nicht alle mit Namen bekannt und fallen nicht weiter auf. Natürlich der Traummieter der Verwaltung, der wenig zu tun gibt und doch falls nötig reagiert.

Dann die 10 % der Mieter, von denen vielleicht ein ganzes Mieterleben nichts gehört wird. Man könnte sagen, das ist ja ideal, das gibt nichts zu tun. Im besten Fall repariert er alles selbst, im schlechtesten rinnt die WC-Spülung schon seit Jahren. Man weiss es nicht so recht, aber irgendwann geht schon mal was kaputt, das repariert werden sollte.

Aber warum erzähle ich Ihnen diese 10/80/10-Regel überhaupt? Erstens möchte ich Sie sensibilisieren für das Thema "Reparaturen" unter dem Kapitel "Verwaltung" auf Seite 9, und zweitens möchte ich festhalten, dass die Verwaltung und ich diese drei Menschengruppen nicht allzu stark werten möchten und dass wir versuchen werden, für alle soweit wie möglich Verständnis zu haben. Auch wenn wir nun unsere Mieter auf diese drei Kategorien reduziert haben (betrachten Sie es bitte etwas als humoristisch), so haben wir doch ein weites Spektrum von verschiedenen Menschencharakteren als Mieter, und das ist ja auch gut so. Es war auch schon so, dass wir für einen scheinbar pedantischen Hinweis (erste Kategorie) sehr froh waren. In diesem Sinne wünsche ich uns allen, dass wir für unsere Mitmenschen, weil wir zum Glück nicht alle dieselben Charakteren sind, sehr viel Verständnis haben!

Ich danke Ihnen an dieser Stelle für alles Engagement innerhalb unserer Genossenschaft, selbstverständlich auch allen Mitarbeitern und meinen Vorstandskollegen. Ich hoffe auch, Sie sind an unserer Generalversammlung am 23. Juni 2017 mit dabei!

Herzlich Ihr Hans Haug

Generalversammlung 2016

Am 17. Juni 2016 nahmen im Kirchgemeindehaus Stettbach an unserer 72. ordentlichen Generalversammlung 192 Personen teil, wovon 140 stimmberechtigte Genossenschafter waren. Als Gast durfte empfangen werden Herr Weuste von unserer Revisionsstelle Ernst & Young AG.

In seinen einleitenden Worten blickte Präsident Hans Haug zurück auf das tolle Abstimmungsergebnis betreffend Ersatzneubau Luegisland Nord, das mit überwältigendem Stimmenmehr ausgefallen war. Der Baustart erfolgte im Mai 2016. Der Bezug wird ca. Mitte 2018 sein. Es ist mit vielen internen Umzügen zu rechnen, die bevorzugt behandelt werden.

Hans Haug wies eindringlich darauf hin, den Wohnungen Sorge zu tragen und erwähnte haarsträubende Beispiele von Sanierungen nach Wohnungsabgaben, die zwischen 20'000 und 30'000 Franken gekostet haben. Geht diese Tendenz weiter, würde sich das beim Mietzins bemerkbar machen.

Die Jahresgeschäfte (Abnahme von Jahresrechnung und -bericht 2015, Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes, Entlastung von Geschäftsführung und Vorstand) konnten alle genehmigt werden. Kassier Roger Ryffel erläuterte die Zahlen, die nun zum zweiten Mal nach neuer Rechnungslegung aufbereitet sind. Somit ist die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen wieder gegeben.

Die Firma Ernst & Young AG wurde für die Geschäftsjahre 2016 und 2017 als Revisionsstelle bestätigt.

Mit bestem Dank an alle Anwesenden und Mitarbeitenden konnte der Präsident die Generalversammlung um 21.35 Uhr schliessen.



Die Vitasaner erkunden Solothurn – Altersausflug 10.05.16

Genossenschafter und Aktivitäten

Wir heissen alle im Jahre 2016 zu uns gezogenen neuen GenossenschafterInnen sehr herzlich willkommen und hoffen, dass sie sich in der VITASANA wohl fühlen.



Geburten

Die folgenden Genossenschaftsfamilien haben uns im Jahr 2016 Zuwachs gemeldet. Solche Meldungen werden von uns mit einem Blumenstrauss beantwortet.

Wir gratulieren den Familien und wünschen ihnen mit den jungen Erdenbürgern viel Freude und alles Gute.

Fam. Nambiar Alazar	Luegislandstrasse 565	13.02. Timea
Fam. Oehninger	Wiesenstrasse 11	21.03. Jonas
Fam. Egli	Burriweg 25a	01.02. Jeremias Timotheus Stephan
Fam. Ramovic	Glattwiesenstrasse 260	04.05. Amelie
Fam. Serricchio	Winterthurerstrasse 668	17.06. Romeo
Fam. Egg	Winterthurerstrasse 666	30.06. Mya Stella
Fam. Spörri	Burriweg 11	16.09. Vincent Paul
Fam. Sacco Cimino	Luegislandstrasse 576	04.11. Aurora



Todesfälle

Im Jahre 2016 sind leider die nachstehenden Genossenschafter verstorben. Den schwer geprüften Angehörigen sprechen wir unser Beileid aus und bitten, den Verstorbenen ein gutes Andenken zu bewahren.

22. Januar	Anna Zogg, Roswiesenstrasse 178
19. Februar	Urs Leidi, Burriweg 26
21. Juli	Borka Huber, Roswiesenstrasse 176
01. Oktober	Josef Alois Huber-Bianchi, Luegislandstrasse 510
03. November	Johanna Edel-Looser, Roswiesenstrasse 176
27. November	Adolf Ruckstuhl, Luegislandstrasse 537
13. Dezember	Ilona Singer, Glattwiesenstrasse 244
16. Dezember	Rudolf Gschwend, Wallisellenstrasse 258

Veranstaltungen

10.01.2016	Neujahrsapéro im alten Kindergarten
10.05.2016	Altersausflug
03.12.2016	Klausfeier für die Kinder
08.01.2017	Neujahrsapéro in der Ladenkirche
09.05.2017	Altersausflug
02.12.2017	Klausfeier für die Kinder

Senioren-Forum

13.04.2016	Besichtigung der Gottlieber Hüppen
15.06.2016	Besichtigung Schabziger Glarus
24.08.2016	Schweizer Fernsehen Aeschbacher im Schiffbau
05.10.2016	Besichtigung Kirschbrennerei Brunnen

30.05.2017 Besuch im Seleger Moor
05.07.2017 Führung bei Schutz und Rettung Zürich
23.08.2017 Besichtigung Polizeimuseum Zürich
04.10.2017 Studioführung TeleZüri
08.12.2017 Besuch Rapperswiler Weihnachtsmarkt

Im Jahre 2016 konnten wir einen Blick hinter die Kulissen von drei Betrieben werfen, die ganz feine Spezialitäten produzieren: Seien es die süssen Gottlieber Hüppen, der kräuterige Schabziger aus Glarus oder der feine Kirsch aus Brunnen; wer dabei war, konnte die Spezialitäten probieren, riechen, schmecken, und hatte einen interessanten kulinarischen Einblick in Schweizer Traditionsbetriebe. Auch der direkte Vor-Ort-Einblick in die Aeschbacher-Sendung im Schweizer Fernsehen im August hat vielen GenossenschaftlerInnen Freude bereitet.

Im Jahre 2017 werden wir Ende Mai ins Seleger Moor fahren, um dieses Pflanzenparadies in voller Blüte zu geniessen. Im Juli können wir Einblick nehmen in eine der grössten Rettungsorganisationen der Schweiz, und im August können wir allerlei Kurioses und Interessantes aus der Polizeigeschichte Zürichs betrachten. Dann im Oktober dürfen wir Einblick nehmen in das Fernsehstudio von TeleZüri. Und schlussendlich das "Highlight" zum Jahresende: der Besuch des stimmungsvollen Weihnachtsmarktes in Rapperswil!

Wir freuen uns auf spannende Stunden mit unseren SeniorInnen und hoffen auf eine rege Teilnahme! Mit lieben Grüssen und bis bald, das Team vom Senioren-Forum



Ursula Egg und Carmen Bernet

*Solothurn, eine Stadt zum Verweilen
- Altersausflug 10.05.16 -*

Berichte aus den Kolonien



Kolonie Wallisellenstrasse (1.-3. und 10./11. Etappe)

Barbara Siegfried, Kolonievertreterin

An der Wallisellenstrasse 256 wurde eine Wohnung umgebaut von 4 auf 3½ Zimmer mit grossem Wohnzimmer.

Nach dem Ersatz der Küchen und Bäder wurden anfangs 2016 alle Treppenhäuser frisch gestrichen. Nun machen auch diese wieder einen freundlichen und hellen Eindruck.

Die Photovoltaikanlage auf dem grossen Flachdach des Parking Burriweg ging anfangs Februar 2016 in Produktion und lieferte bis Ende Jahr stolze 72'500 kWh Solarstrom. Das reicht immerhin für den Durchschnittsverbrauch von etwa 20 Haushaltungen! Auch die Sanierung der Aussen- und Kellerbeleuchtung am Burriweg konnte anfangs 2016 realisiert werden und bewirkt eine deutliche Reduktion des Stromverbrauchs.



Kolonie Kronwiesen (4.+12. Etappe)

Marcel Meier, Kolonievertreter

Nach dem Ersatz der Sonnenstoren anfangs 2016 bei den MFH Winterthurer-/Glattwiesenstrasse wurden anfangs 2017 die Treppenhäuser frisch gestrichen, im Frühling 2017 werden auch die Fassaden neu. Hierfür besteht ein spezielles Fassadenkonzept, welches den Häusern ein bisschen einen moderneren Auftritt verschaffen soll.

Am 11. Oktober 2016 zerbarst bei den Besucherparkplätzen an der Glattwiesenstrasse eine städtische Wasserleitung, was in den Kellern der umliegenden MFH zu Wasserschäden von rund 25'000 Franken führte, welche von den Versicherungen übernommen wurden. Beachten Sie bitte in diesem Zusammenhang, dass Sie am besten nichts Wertvolles in den Kellern aufbewahren respektive dieses in der Hausratversicherung einschliessen.

Anfangs 2017 wurde bei der grossen Buche hinter dem Hause Winterthurerstrasse 664 von einer spezialisierten Firma auf Anregung von Genossenschaffern ein Baumhaus realisiert. Das Werk ist sehr gut gelungen und freut die Kinder der Siedlung. Wir hoffen, dass es so behandelt wird, dass es viele Jahre Freude bereitet. Auch werden im Jahre 2017 weitere Investitionen in die Spielplatz-Infrastruktur der Siedlung gesteckt.

Nachdem sich die Video-Überwachung in der Tiefgarage Luegisland Süd bewährt hat, wird eine solche auch in der Garage Kronwiesen eingebaut. Die Daten werden nach einer Woche automatisch gelöscht. Leider wird in Tiefgaragen in der heutigen Zeit so viel kaputt gemacht oder gestohlen, dass sich solche Anlagen aufdrängen.

Am 27. August 2016 fand wie jedes Jahr das schon sehr traditionsreiche Hüslifest Kronwiesen statt. Die Blasio-Hüpfburg begeisterte wiederum die Kinder, aber auch zahlreiche andere Aktivitäten konnten ausgeübt werden und viele selbstgemachte Spezialitäten probiert werden. Das Wetter war phantastisch, die Beteiligung gross und es wurde bis in alle Nacht gefestet. Eine entsprechende Bildergalerie kann jeweils auf unserer Homepage "vitasana.ch" angeschaut werden.



Kolonie Luegislandstrasse und Alterssiedlung (5. bis 8.+13. Etappe)

Ursula Egg, Kolonievertreterin

Nach der Fassadensanierung der Häuser Luegislandstrasse 565-569 im Jahre 2015 wurden Ende 2016 auch noch die Treppenhäuser dieser MFH aufgefrischt, so dass jetzt wieder alles tiptopp ist.

In der Tiefgarage Luegisland Süd wurde anfangs 2016 eine Videoüberwachung eingebaut. Da Diebstähle und Unfug gemeldet wurden, scheinen solche Anlagen in der heutigen Zeit notwendig. Es ist die erste Garage, die mit Videoüberwachung ausgestattet wurde, und die weiteren Garagen sollen folgen, besonders natürlich auch die Garage Luegisland Nord (alter Teil und im Bau befindlicher neuer Teil). Die Videodaten werden nach einer Woche wieder gelöscht.

Im Neubaugebiet Luegisland Nord wird mächtig gebaut und wir freuen uns über die in die Höhe wachsenden Neubauten und auf den Bezug Mitte 2018. Die unmittelbar von den Bauimmissionen betroffenen Mieter erhalten eine Mietzinsreduktion respektive Entschädigung in zwei Tranchen, welche Ende November 16 und 17 ausbezahlt werden. Alles zum Neubau Luegisland Nord lesen Sie bitte unter dem entsprechenden Thema auf Seite 10.

Siedlung Wiesenstrasse (9. Etappe)

Im Frühling 2017 werden an der Wiesenstrasse die Küchen und Bäder ersetzt. Das gibt einen Haufen Staub, Lärm und Umtriebe. Die Mieter erhalten deshalb eine Umtriebsentschädigung von einem Monatszins. Nach verbindlichem Terminplan wird Haus für Haus dran genommen, so dass die Mieter in dieser Zeit auch "flüchten" können. Zur Zeit der Drucklegung dieses Jahresberichtes ist schon ein Grossteil der Arbeit erledigt und das Resultat überzeugt.

Bei den subventionierten Wohnungen in Schwerzenbach nähern wir uns dem Ende der Verbilligungen durch Gemeinde Schwerzenbach, Kanton Zürich und Bund. Besonders bei den Alterswohnungen wiegt diese Verbilligung stark. Die Baugenossenschaft Vitasana wird die wegfallenden Subventionen in den nächsten Jahren abfedern. Bei den Alterswohnungen ist vorgesehen, die Mietzinsen von 2016 bis 2025 in 4 Schritten auf das Niveau von freitragenden Wohnungen anzuheben, bei den Familienwohnungen in zwei bis drei Schritten von 2016 bis 2021. Der erste Schritt erfolgte per 1.10.2016. Die betroffenen Mieter wurden entsprechend informiert.



Kindertraum wird wahr – Baumhaus Kronwiesen

Verwaltung



Roland Lütolf, Geschäftsführer

Nebenkostenabrechnung

Die Nebenkostenabrechnung per 30. Juni 2016 war bei nochmals tieferen Energiekosten pro MWh und nur leicht höherem Verbrauch gegenüber der Vorperiode wiederum tiefer, so dass alle Mieter der Altbauten (ohne individuelle Ablesung) eine Rückzahlung erhielten.

Fragt sich, ob man die Akonti heruntersetzen soll? Ich denke, diese Perioden so tiefer Energiekosten werden auch einmal aufhören. Und schliesslich hat man es viel lieber, wenn man einmal im Jahr ein paar Hunderter zurückbekommt als wenn man unerwartet nachzahlen muss, nicht wahr?

Auch in den Siedlungen mit individueller Verbrauchsablesung (Burriweg, Luegisland Süd, Kronwiesen und Schwerzenbach), wo jeder seinen individuellen Verbrauch bezahlt, waren die Rückzahlungen stark in der Überzahl.

Hypoziens/Mietzinsgestaltung

Der für die Mietzinsfestlegung vom Bundesrat festgesetzte Referenzzinssatz verharrt seit 2. Juni 2015 auf 1.75 % und wurde letztmals so per 1. März 2017 bestätigt. Per 1. Juni 2017 rechnen nun die meisten Beobachter mit einem Absinken auf 1.50 %. In diesem Fall würde die Vitasana ebenfalls die Mietzinsen aller Siedlungen neu berechnen und es käme per 1. Oktober 2017 zu Abschlägen.

Bezüglich allgemeiner Zinssituation kann gesagt werden, dass die meisten Beobachter noch von einer langen Phase der Negativzinsen ausgehen. Gegen Ende 2016 konnten wir unsere Absicherungen, auf die wir einen Negativzins zahlen mussten, abstossen und eine sehr günstige Neufinanzierung bei der BVK (Beamtenversicherungskasse des Kantons Zürich) abschliessen. Siehe auch Anhang zur Jahresrechnung Seiten 15/16.

Depositenkasse

Die Gesamteinlagen in die Depositenkasse erreichten am 31.12.2016 eine Höhe von Fr. 19'259'272.50. Dies entspricht einer Zunahme von fast 1'600'000 Franken gegenüber dem Vorjahr. Wir danken an dieser Stelle allen Depositären herzlich für ihr Vertrauen.

Sollte der Referenzzinssatz für die Mietzinsberechnung am 1. Juni 2017 auf 1.50 % sinken (siehe vorheriger Abschnitt) und demzufolge per 1. Oktober 2017 die Mietzinsen abschlagen, so werden wir den Zinssatz unserer Depositenkasse auf diesen Zeitpunkt ebenfalls zurücknehmen müssen, voraussichtlich von 1.50 auf 1.00 %. Sicher können die Depositäre einen solchen Schritt nachvollziehen. Insbesondere wenn man bedenkt, dass die Bankzinsen auf vielen Konten mittlerweile 0.00 % betragen und noch ein Haufen Spesen dazukommt, ist die Verzinsung unserer Depositenkasse mit 1.00 % und null Spesen in der heutigen Zeit weiterhin eine tolle Anlage.

Einzahlungen auf bestehende Konten sind ganz einfach zu tätigen auf PC 80-34686-4 (Baugenossenschaft Vitasana, Depositenkasse, 8051 Zürich). Alle Angaben zur Neueröffnung eines Depositenkontos finden Sie auf unserer Homepage vitasana.ch. Selbstverständlich können Sie auch einfach auf die Verwaltung anrufen.



Neuer Mitarbeiter

Herr **Erdin Alili** (Bild) hat im Rahmen seiner Ausbildung zum Fachmann Betriebsunterhalt beim BVZ (Stiftung Berufslehrverbund Zürich) sein 3. Lehrjahr bei uns verbracht. Seine Leistungen waren so überzeugend, dass wir uns im Sommer 2016 nach seiner Abschlussprüfung entschlossen haben, ihn als Verstärkung unseres Teams direkt anzustellen. Sicher werden Sie ihn da und dort bei Reparaturen kennen lernen. Wir bitten alle Genossenschafter, dem neuen Mitarbeiter wohlwollend zu begegnen.

Reparaturen

Immer wieder begegnen wir dem Phänomen, dass unsere Genossenschafter nicht richtig wissen, wie sie uns eine notwendige Reparatur mitteilen sollen. Kommt hinzu, dass wir alle respektive wir je nach Charakter im Alltag mit einer gewissen Trägheit zu kämpfen haben. Man kann ja noch etwas zuwarten mit der Reparatur, es ist ja noch nicht so schlimm! Dabei ist klar, dass ein tropfender Wasserhahn und eine rinnende WC-Spülung Wasser sinnlos vergeudet, und dass man auf einmal gar nicht mehr schliessen kann oder eingeschlossen ist, wenn der Schlüssel allzu lange harzt. **Wir von der Verwaltung möchten Ihre Wohnungen und Häuser immer auf Stand tipptopp haben!**

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, eine Reparatur zu melden:

1. Telefon 044 325 36 62, Sie können im 24 Stundenbetrieb auf Band reden (da sofort eine Avisierungsmeldung rausgeht, bitte in den Nachtstunden nur Notfälle melden). Wenn Sie lieber jemanden persönlich am Telefon haben, telefonieren Sie am besten morgens zwischen 09.00 und 11.00 Uhr.
2. Ein Mail schreiben an info@vitasana.ch oder direkt ab unserer Homepage vitasana.ch das elektronische Formular "Reparaturmeldung" ausfüllen auf der Frontseite (gelber Balken unter "Sprechstunde der Verwaltung").
3. Sie können auch einen Zettel mit entsprechenden Angaben in einen der Hauswartbriefkasten oder den Verwaltungsbriefkasten einwerfen.

Was Sie **nicht** tun sollten: Warten, bis Sie zufällig einen unserer Mitarbeiter auf der Strasse oder beim Rasenmähen treffen, und ihm Ihr Anliegen mündlich mitteilen. Im besten Fall meldet er es auf dem Büro, was Sie auch selbst hätten tun können. Aber wahrscheinlich hat er es in fünf Minuten schon wieder vergessen, und es wird nie ausgeführt, und Sie sind hässig und denken, wir sind unzuverlässig!

Weiter stellt sich auch die Frage, was ein Notfall ist. Oder ob Sie eine "Notfallreparatur" selbständig bei einem externen Anbieter in Auftrag geben dürfen. Grundsätzlich müssen Sie immer davon ausgehen, dass Sie, falls Sie einen Auftrag extern vergeben, die entsprechende Rechnung auch selbst bezahlen müssen.

Dringende Anliegen geben Sie unbedingt telefonisch auf, auch am Wochenende. Beim Aufsprechen auf die Nummer 044 325 36 62 erhält ein Mitarbeiter umgehend eine Benachrichtigung, hört Ihre Nachricht ab und entscheidet, ob eine Aktion ausserhalb der Arbeitszeiten erfolgen muss. Im Zweifelsfall wird er Sie kontaktieren.

Falls Sie wegen einem Schlüsselproblem nicht mehr in Ihre Wohnung kommen, können Sie ausserhalb der Arbeitszeiten auch eine Festnetznummer der auf der letzten Seite aufgeführten Büromitarbeiter anrufen. Man wird versuchen, Ihnen zu helfen, ohne dass Sie den überbezahlten Schlüsseldienst anrufen müssen.

UPC Cablecom

Wir haben alle Mieter in Schwamendingen schriftlich informiert, dass ab 1. April 2017 der Kabelgrundanschluss von UPC nicht mehr über uns läuft. Bei denjenigen, die diesen nicht schon vorher plombieren liessen, wurde der Mietzins deshalb per 1. April 2017 um die bisher darin enthaltenen 30 Franken Kabelgebühren reduziert (betrifft nicht Schwerzenbach/GGA Maur).

Dieser Schritt drängte sich auf, weil heute dank den Glasfaseranschlüssen UPC nur noch einer von vielen Anbietern ist und so viele Mieter plombieren liessen, dass wir kaum nachgekommen sind.

Neu gibt es drei Möglichkeiten: Erstens Sie wollen weiterhin den Grundanschluss und nur diesen, dann werden Sie von UPC direkt eine Rechnung erhalten für Fr. 36.90 im Monat (neuer erhöhter Betrag). Zweitens Sie hatten bisher Zusatzleistungen von UPC abonniert, dann machen Sie am besten ein Abo, in welchem Grundanschluss und Zusatzleistungen vereint sind. Drittens Sie wollen UPC gar nicht mehr, dann schicken Sie einfach eine allfällige Rechnung zurück mit dem Vermerk "Grundanschluss wird nicht benötigt".

Neubauprojekt Luegisland Nord

Nun wird seit Mai 2016 im Gebiet Luegisland Nord eifrig gebaut. Nach den Abbruch- und Aushubarbeiten und dem Präparieren der Baugrube geht es ab Herbst 2016 stetig in die Höhe. Nach den Weihnachtsferien musste der Bau wegen Kälte und Schnee etliche Tage länger ruhen als vorgesehen, der weitere Winter 2017 meinte es dann aber mit unserem Neubau gut und es ging zügig voran. Im April 17 sind wir im 2. Stock angelangt. Das Doppelschalenmauerwerk benötigt einiges Mehr an Zeit als eine simpel gedämmte Fassade. Der Winter 2017/2018 ist nicht mehr kritisch, da dann geschützte Innenausbauarbeiten verrichtet werden. Damit sind wir zuversichtlich bezüglich der geplanten Bezugsdaten.

Der Bezug ist in zwei Etappen geplant für Ende Frühling 2018 (Haus E bei der Luegislandstrasse) und Sommer 2018 (Haus F bei der Alterssiedlung). Der Kindergarten geht im August 2018 auf Beginn des Schuljahres 2018/2019 in Betrieb.

Vermietungsunterlagen für den Neubau werden wir erst nach Mitte 2017 produzieren. Es ist vorgesehen, diese im Juli 2017 an alle unseren GenossenschafterInnen zu verteilen, da diese bei Notwendigkeit oder Interesse für einen internen Umzug wie immer Vorrang vor externen Interessenten haben. Extern wird der Prospekt dann ab Herbst 2017 erhältlich sein.

Für alle, die nicht gleich neben der Baustelle wohnen, gibt es auf vitasana.ch alle ein bis zwei Monate eine neue Fotogalerie. Durch diese fortlaufenden Dokumentationen kann das Entstehen des Neubaus Luegisland Nord gut verfolgt werden.



Kabelsalat – bei einem modernen Neubau müssen unzählige Kabelschläuche verlegt werden.

Betriebsrechnung

2016

2015

	Fr.	% des Ertrages	Fr.	% des Ertrages
Mieterträge	8'696'953.30	99.97	8'813'565.55	99.97
Übriger betrieblicher Ertrag	<u>3'000.00</u>	<u>0.03</u>	<u>2'800.00</u>	<u>0.03</u>
Betriebsertrag	8'699'953.30	100.00	8'816'365.55	100.00
Reparaturen und Unterhalt	-1'462'750.60	-16.81	-1'934'769.25	-21.95
Abgaben	-409'036.95	-4.70	-374'268.80	-4.25
Verwaltungskosten inkl. Vorstandsentschäd.	-352'774.40	-4.05	-359'592.70	-4.08
Unkosten und Versicherungen	<u>-611'123.55</u>	<u>-7.02</u>	<u>-517'797.70</u>	<u>-5.87</u>
Betriebsaufwand	-2'835'685.50	-32.59	-3'186'428.45	-36.14
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	5'864'267.80	67.41	5'629'937.10	63.86
Fondseinlagen u. Abschreibungen	-57'148.00	-0.66	-3'398'677.90	-38.55
Betriebsgewinn vor Zinsen u. Steuern	5'807'119.80	66.75	2'231'259.20	25.31
Finanzaufwand	-5'779'319.75	-66.43	-2'217'201.90	-25.15
Finanzertrag	140.00	0.00	680.15	0.01
Direkte Steuern	-10'471.10	-0.12	-8'603.25	-0.10
Jahresgewinn	17'468.95	0.20	6'134.20	0.07

Wegen dem Abriss der 18 Reihen-EFH und des Kindergartens im Baugebiet Luegisland Nord sind die Mieterträge im Jahre 2016 leicht gesunken.

Da etliche Projekte über den Erneuerungsfonds finanziert wurden, sanken die Ausgaben für "Reparaturen und Unterhalt" um rund 0.5 Mio. Franken. Der Anstieg der Unkosten um rund 100'000 Franken ist auf grundbuchamtliche Gebühren zurückzuführen.

Der Finanzaufwand stieg wegen der Finanzierungsneuregelung massiv an, während das Total der Abschreibungen auf fast Null reduziert wurde. Diese beiden Punkte werden im Anhang Seiten 15/16 erläutert.

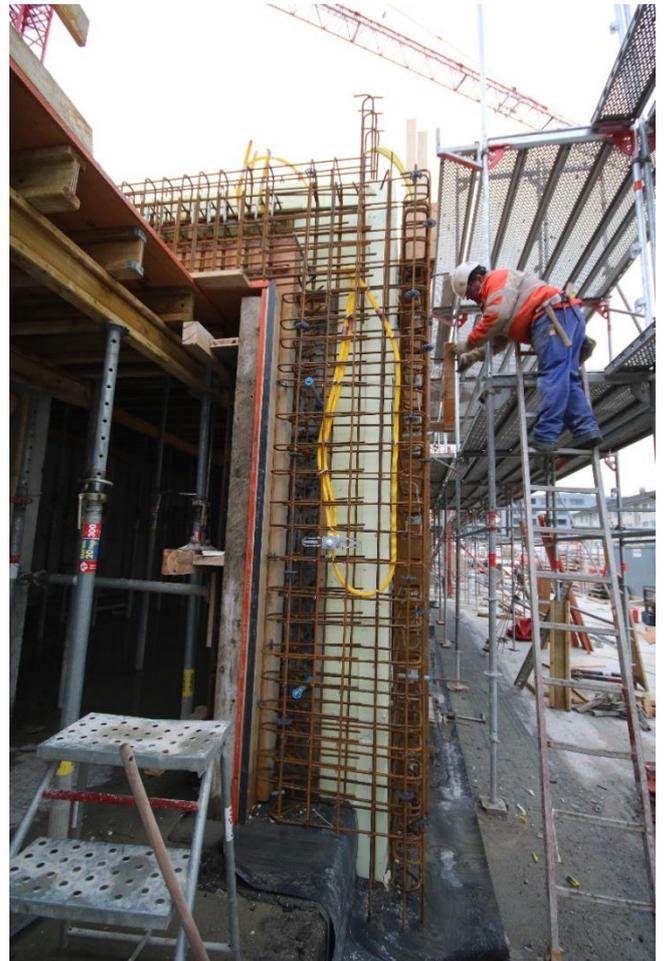


Am 11.10.16 sah es nach einem Wasserrohrbruch an der Glattwiesenstrasse so aus.

Bilanz per 31. Dezember 2016

Aktiven	2016		2015	
Umlaufvermögen	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Flüssige Mittel	6'032'001.55		1'243'306.65	
Forderungen aus Liefer. u. Leistungen	11'011.80		5'066.70	
Übrige kurzfristige Forderungen	49.00		288'137.00	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	567'832.55	6'610'894.90	519'975.95	2'056'486.30
Anlagevermögen				
Finanzanlagen	70'000.00		70'000.00	
Sachanlagen				
- Mobile Sachanlagen	221'367.05		246'854.50	
- Immobilien	160'791'603.00		160'307'783.00	
- Baukonto Projekt Luegisland Nord	6'684'546.55		2'663'277.10	
Nicht einbezahltes Genossensch.kapital	500.00	167'768'016.60	1'500.00	163'289'414.60
		174'378'911.50		165'345'900.90

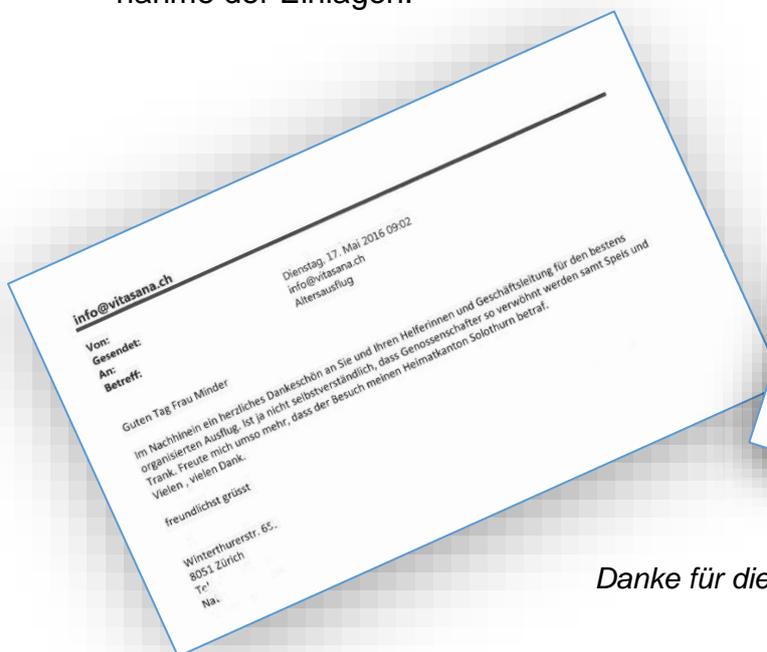
Das Baukonto "Projekt Luegisland Nord" stieg durch den Baubeginn im Mai 2016 bis Ende Jahr an auf rund 6.7 Mio. Franken. Für den Bauverlauf 2017 stehen noch rund 6 Mio. Franken flüssige Mittel zur Verfügung, bevor wir den weiteren Baukredit beanspruchen müssen.



Eisen, Eisen – ein Neubau braucht viel Eisen im Beton! Eisenarmierungen Neubau Luegisland Nord.

Passiven	2016		2015	
Kurzfristiges Fremdkapital	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Verbindlichkeiten aus Liefer. u. Leistungen	252'666.05		442'103.15	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	111'205.05		104'333.10	
Passive Rechnungsabgrenzungen				
- Vorausbezahlte Mieten	839'179.05		813'251.00	
- Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	334'776.15		435'660.90	
Kurzfristige Rückstellungen	49'339.10	1'587'165.40	49'339.10	1'844'687.25
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
- Depositenkasse	19'259'272.50		17'666'165.00	
- Hypotheken und Darlehen	121'645'790.00		111'524'690.00	
Rückstellungen/Fonds				
- Amortisations-/Heimfallkonto	12'326'011.00		14'674'221.00	
- Erneuerungsfonds	14'517'711.00		14'614'701.00	
- Fonds für Alterswohnungen	57'541.80		60'101.80	
- Mietzinsausfallkonto	55'000.00		55'000.00	
- Allgemeine Rückstellung	273'000.00		273'000.00	
- Mietzinsausgleichskonten	90'651.00	168'224'977.30	95'035.00	158'962'913.80
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital	4'304'100.00		4'293'100.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	241'540.00		237'540.00	
Freiwillige Gewinnreserve				
- Gewinnvortrag	3'659.85		1'525.65	
- Jahresgewinn	17'468.95	4'566'768.80	6'134.20	4'538'299.85
		174'378'911.50		165'345'900.90

Die Hypotheken konnten durch ein einjähriges zinsloses Darlehen einer Pharmafirma ergänzt werden, welches im Jahre 2017 wieder durch eine normale Hypothek abgelöst wird. Diese 10 Mio. Franken wurden verwendet für den Neubau Luegisland Nord und die Finanzierungsneuregelung (siehe Anhang Seiten 15/16). Die Abnahme des Amortisationskontos wird ebenfalls im Anhang erläutert. Die Depositenkasse verbuchte wiederum eine erfreuliche Zunahme der Einlagen.



Danke für die Komplimente !

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Massgebend sind ferner, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Grundsätze angewendet:

Als Liegenschaftswert werden gemäss Art. 10 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger die ursprünglichen Anlagekosten, zuzüglich der seither wertvermehrenden Investitionen in der Bilanz eingestellt.

Gemäss Artikel 11 des Reglements ist spätestens ab dem 11. Jahr nach Bezug der Wohnungen zu Lasten der Erfolgsrechnung jährlich mindestens ½ % der gesamten Erstellungskosten ohne Land dem Amortisationskonto zuzuweisen.

Gemäss Statuten Art. 22 werden folgende weitere Fonds geöffnet:

- ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mindestens der steuerbefreite Maximalbetrag zuzuweisen ist,
- ein Heimfallfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben,
- ein Fonds für Alterswohnungen.

Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	31.12.2016 Fr.	31.12.2015 Fr.
Der Betriebsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:		
Personalaufwand	1'151'379.30	1'189'584.55
Vorstandsaufwand*	86'768.40	86'245.10
Übriger betrieblicher Aufwand	<u>1'597'537.80</u>	<u>1'910'598.80</u>
	2'835'685.50	3'186'428.45

*plus Fr. 18'749.00 (inkl. Sozialabgaben) Entschädigung Baukommission, nicht erfolgswirksam, da in Baukonto enthalten.

Mehr-/Minderwerte:

Bestand Immobilien am 1. Januar 2016		160'307'783.00
Folgende Mehr-/Minderwerte wurden 2016 aktiviert:		
- Abschreibung abgerissene Gebäude 6. Etappe	-2'566'895.00	
- Subventionsrückzahlung 6. Etappe	2'116.00	
- Landaktivierung Luegisland Nord	3'000'000.00	
- Videoüberwachung Tiefgarage Luegisland Süd	40'199.00	
- Umbau 1 Wohnung	8'400.00	
Total	483'820.00	483'820.00
Bestand Immobilien am 31. Dezember 2016		160'791'603.00

Fortsetzung Anhang zur Jahresrechnung

	31.12.2016	31.12.2015
	Fr.	Fr.
Fonds für Alterswohnungen:		
Bestand am 1. Januar 2016		60'101.80
Einlagen	20'000.00	
Mietzinszuschüsse für 8. Etappe	<u>-22'560.00</u>	
	-2'560.00	
Bestand am 31. Dezember 2016	57'541.80	
 Gesetzliche Gewinnreserve:		
Bestand am 1. Januar 2016		237'540.00
Einlage gemäss GV-Beschluss	4'000.00	4'000.00
Bestand am 31. Dezember 2016	241'540.00	
 Details Mietzinsausgleichskonten:		
- Mietzinsausgleichskonto Schwerzenbach Wohnbauförderung Kanton Zürich	43'216.00	48'300.00
- Mietzinsausgleichskonto Schwerzenbach Baugenossenschaft Vitasana	<u>47'435.00</u>	<u>46'735.00</u>
	90'651.00	95'035.00
 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Immobilien	160'791'603.00	160'307'783.00
Baukonto Projekt Luegisland Nord	6'684'546.55	2'663'277.10
 Anzahl Vollzeitstellen	 10.50 Stellen	 10.75 Stellen

Neufinanzierung im Jahre 2016:

Bis 8.09.16 bestanden langjährige Zinsabsicherungen auf Hypotheken von 52 Mio. Franken in Form von Swaps mit Laufzeiten bis ins Jahr 2022. Diese an und für sich sinnvollen Zinsabsicherungen wurden durch die permanenten Zinssenkungen der letzten Jahre sinnlos, wobei die Prämie dafür natürlich gleichwohl bezahlt werden musste. Mit den Negativzins-Massnahmen der Schweizerischen Nationalbank im Januar 2015 wurden diese Absicherungen nicht mehr nur sinnlos, sondern auch teuer, weil darauf fortan neben der Absicherungsprämie noch ein Negativzins von 0.75 % bezahlt werden musste. Im Laufe des Jahres 2016, als klar wurde, dass sich diese Negativzinsen noch über Jahre halten würden, suchten wir deshalb nach einer neuen Finanzierungsstrategie. Die beauftragte Firma konnte für uns eine extrem günstige Offerte der BVK (Beamtenversicherungskasse des Kantons Zürich) für 59 Mio. Franken zur Ablösung der bisherigen Bankenhypotheken einholen. Die Realisierung dieser Offerte bedingte aber, dass die bestehenden Zinsabsicherungen "glattgestellt" werden mussten, d.h. die Absicherungsgebühren und die Negativzinsen, die mutmasslich noch bis ins Jahr 2022 hätten quartalsweise bezahlt werden müssen, mussten nun zur Auflösung der Swaps im Total per 8.09.16 bezahlt werden. Obwohl ein sinnvoller Schritt bedeutete dies die nachfolgend aufgeführte grosse finanzielle Belastung:

Auflösungskosten von 52 Mio. Swap-Zinsabsicherungen bei ZKB, CS und UBS per 8.09.16: Fr. 3'809'500.-

Fortsetzung Anhang zur Jahresrechnung

Diese Kosten können leider auf Grund von gesetzlichen Bestimmungen nicht, wie es sinnvoll wäre, auf die Jahre 2016 bis 2022 aufgeteilt werden, sondern müssen im Jahr 2016 in den Aufwand gebucht werden. Damit wäre die Erfolgsrechnung natürlich total aus dem Gleichgewicht geraten. Deshalb wurden "Stille Reserven" wie nachfolgend beschrieben aufgelöst. Dadurch kann wiederum ein ausgeglichenes Resultat mit einem kleinen Gewinn ausgewiesen werden.

Auflösung Stiller Reserven / Wiederentnahme von in den Jahren 2013 bis 2015 dem Amortisationsfonds freiwillig zu viel zugewiesenen Abschreibungen

1.-12. Etappe obligatorisch 0.50 %, zugewiesen 1.00 %, Wiederentnahme für die Jahre 2013 und 2014 des ganzen freiwilligen Teils, für das Jahr 2015 nur ein Drittel des freiwilligen Teils.

13. Etappe ist gar nichts obligatorisch (Neubau 2013, obligatorisch erst ab dem 11. Jahr), Wiederentnahme der ganzen Zuweisungen für die Jahre 2013 und 2014 und für das Jahr 2015 von einem Drittel.

Im Total wurden damit für alle Etappen dem Amortisationsfonds Fr. 2'270'057.- entnommen, der Amortisationsfonds der 6. Etappe im Betrag von Fr. 568'045.- (abgerissene EFH Luegisland Nord) wurde saldiert respektive mit der Abschreibung der abgerissenen EFH verrechnet. Somit Totalentnahme Fr. 2'838'102.-.

Verwendung des Bilanzgewinnes (Antrag des Vorstands)

	31.12.2016 Fr.	31.12.2015 Fr.
Zur Verfügung der Generalversammlung		
Gewinvortrag	3'659.85	1'525.65
Jahresgewinn	17'468.95	6'134.20
	21'128.80	7'659.85
./. Zuwendung an die gesetzliche Gewinnreserve	-4'000.00	-4'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	17'128.80	3'659.85



Am 3. Dezember 2016 besucht der Samichlaus die Vitasana-Kinder im Wald oberhalb der Ziegelhütte

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

**An die Generalversammlung der
Bau- und Siedlungsgenossenschaft VITASANA, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana (Seiten 11-16) für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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 Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 15. Mai 2017

Ernst & Young AG

Michael Bugs
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

i.V. Dave Gautschi
Bsc BA

Beilagen:

Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang)
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Erneuerungs- und Amortisationsfonds

ERNEUERUNGSFONDS

Etappe	Gebäudeversicherungswert	Bestand 31.12.2015	Zuweisung 2016	Entnahme 2016	Bestand 31.12.2016
1./2.	14'340'000.00	324'420.00	143'400.00	-126'801.00	341'019.00
3.	9'360'000.00	521'703.00	93'600.00	-84'534.00	530'769.00
4.	12'532'500.00	1'341'428.00	125'325.00	-48'816.00	1'417'937.00
5.	15'370'000.00	1'714'550.00	153'700.00		1'868'250.00
6.	0.00	1'354'006.00	0.00	-1'354'006.00	0.00
7.	5'500'000.00	668'040.00	55'000.00	-23'362.00	699'678.00
8.	9'615'000.00	1'314'141.00	96'150.00		1'410'291.00
9.	13'123'700.00	1'110'836.00	131'237.00		1'242'073.00
10./11.	32'810'200.00	3'327'724.00	328'102.00	-202'995.00	3'452'831.00
12.	20'181'000.00	1'692'253.00	201'810.00		1'894'063.00
13.	41'520'000.00	1'245'600.00	415'200.00		1'660'800.00
Total	174'352'400.00	14'614'701.00	1'743'524.00	-1'840'514.00	14'517'711.00

AMORTISATIONSFONDS

Etappe	Anlagekosten	Bestand 31.12.2015	Zuweisung 2016	Entnahme 2016	Bestand 31.12.2016
1./2.	6'202'681.00	1'473'382.00	31'013.00	-59'341.00	1'445'054.00
3.	4'329'673.00	1'047'404.00	21'648.00	-41'611.00	1'027'441.00
4.	5'265'710.00	1'330'616.00	26'329.00	-61'433.00	1'295'512.00
5.	6'206'946.00	1'366'858.00	31'035.00	-72'302.00	1'325'591.00
6.	0.00	597'992.00	0.00	-597'992.00	0.00
7.	2'994'611.00	599'361.00	14'973.00	-34'937.00	579'397.00
8.	7'357'530.00	1'276'107.00	36'788.00	-85'703.00	1'227'192.00
9.	12'789'225.00	1'592'622.00	63'946.00	-149'092.00	1'507'476.00
10./11.	32'349'800.00	2'770'716.00	161'749.00	-375'637.00	2'556'828.00
12.	20'482'250.00	1'177'649.00	102'411.00	-238'960.00	1'041'100.00
13.	48'103'177.00	1'441'514.00	0.00	-1'121'094.00	320'420.00
Total	146'081'603.00	14'674'221.00	489'892.00	-2'838'102.00	12'326'011.00

9.	2'985'861.00 (Baurechtsland Schwerzenbach)
10./11.	3'360'000.00 (Land Burriweg)
12.	3'600'000.00 (Land Kronwiesen)
13.	4'750'000.00 (Land Luegisland Süd)
14.	3'000'000.00 (Land Luegisland Nord)
Total	163'777'464.00

Gemäss den Bestimmungen wurden die Einlagen in die Fonds nach Etappen vorgenommen, und zwar beim Erneuerungsfonds 1.00 % des Gebäudeversicherungswertes und beim Amortisationsfonds 0.50 % der Anlagekosten (spätestens ab dem 11. Jahr nach Bezug). Der Gebäudeversicherungsindex blieb unverändert.

Beim Erneuerungsfonds erfolgten Entnahmen für die neuen Küchen und Bäder an der Wallisellenstrasse/Schörliweg (1.-3. Etappe), für die neuen Balkonstoren MFH Winterthurer-/Glattwiesenstrasse (4. Etappe), für die Malerarbeiten Treppenhaus Luegislandstrasse 565-569 (7. Etappe) und für die Erneuerung der Keller- und Aussenbeleuchtung am Burriweg (10./11. Etappe). Der Erneuerungsfonds der 6. Etappe (abgerissene EFH Luegisland Nord) wurde saldiert respektive mit der Abschreibung der abgerissenen EFH verrechnet. Bezüglich der Zuweisungen und Entnahmen des Amortisationsfonds verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang.

Hypotheken und Darlehen

Etappe	Gläubiger	HYP. FINANZINSTITUTE	HYPOTHEKEN ÖFFENTLICH		
		laut Bilanz 31.12.2016	Ursprünglicher Wert	Abzahlungen	laut Bilanz 31.12.2016
1.-3. Wallisellenstrasse	BVK	16'500'000.00			
5.+13. Luegisland Süd	BVK ZKB	34'000'000.00 10'000'000.00			
5.-8. Luegisland Nord	Stadt Zürich		387'360.00	200'000.00	187'360.00
9. Schwerzenbach	Kanton Zürich BVK	8'500'000.00	1'927'800.00	1'614'170.00	313'630.00
10./11. Burriweg	EGW Stadt Zürich Kanton Zürich	20'000'000.00	3'124'800.00	322'200.00	2'802'600.00
			2'142'000.00	582'140.00	1'559'860.00
4.+12. Kronwiesen	EGW Stadt Zürich Kanton Zürich	15'000'000.00	2'021'800.00	166'980.00	1'854'820.00
			1'192'400.00	264'880.00	927'520.00
Darlehen Debiopharm		10'000'000.00			
		114'000'000.00	10'796'160.00	3'150'370.00	7'645'790.00



Hüslifest Kronwiesen am 27.08.16

Liegenschaften

Stand: 31.12.2016

	Wohnungen	EFH	Bezugsjahr	Nettoanlagewert	Subventionen
1./2. Etappe					
Wallisellenstrasse	0	54	45/46	6'202'681.00	
3. Etappe					
Wallisellenstrasse/Schörliweg	0	36	48	4'329'673.00	
4. Etappe					
Winterthurerstrasse/Glattwiesenstrasse	0	54	49	5'265'710.00	
5. Etappe					
Luegislandstrasse	0	72	52	6'162'190.00	
Autoparkplätze	0	42 PI		44'756.00	
7. Etappe					
Luegislandstrasse	0	18	58	2'994'611.00	
8. Etappe					
I		15	78	6'279'873.00	
Roswiesenstrasse/Alterssiedlung	0	13	98		
Büro	0	1	98		
Mehrzweckraum	0	1	98		
Unterflurgarage	0	53 PI		1'077'657.00	
9. Etappe					
I		7	95	12'789'225.00	
Wiesenstrasse, Schwerzenbach	II	6			
	0	25			
Unterflurgarage	0	41 PI			
Kindergartengebäude	0	1			
10./11. Etappe					
I		30			
Burriweg Gebäude	II	23	01/02	29'379'800.00	
Burriweg Land	0	33		3'360'000.00	
Burriweg Parking		120 PI		2'970'000.00	
12. Etappe					
I					12
Kronwiesen Gebäude	II		07	17'960'250.00	13
Kronwiesen Land	0	2		3'600'000.00	18
Kronwiesen Unterflurgarage		97 PI		2'522'000.00	
13. Etappe					
Luegisland Süd Gebäude	0	106	13	45'867'177.00	
Luegisland Süd Läden u. Büros	0	6			
Luegisland Süd Land	0			4'750'000.00	
Luegisland Süd Unterflurgarage	0	86 PI		2'236'000.00	
14. Etappe					
Luegisland Nord Land	0			3'000'000.00	
Total		494 W.		160'791'603.00	0.00

Wert Baurechtsland 9. Etappe

2'985'861.00

Bruttoanlagewert

163'777'464.00

Versicherungswert

174'352'400.00

I = Subventionierter Wohnungsbau Kategorie I; II = Subvent. Wohnungsbau Kat. II; 0 = Freitragender Wohnungsbau

Übersicht über die Mietobjekte (Stand 31.12.2016)

	1.-3. Et.	4. Etappe	5.-7. Et.	8. Etappe	9. Etappe	10./11. Et.	12. Etappe	13. Etappe	Total
Wohnungen	Wallisellen- strasse	Kronwiesen MFH	Luegisland- strasse	Roswiesen- strasse	Schwerzen- bach	Burriweg	Kronwiesen EFH	Luegisland Süd	
2 Zimmer	21	-	23	24	5	-	1	30	104
3 Zimmer	61	51	60	4	13	-	-	62	251
4 Zimmer	8	3	7	-	17	44	1	12	92
5 Zimmer u. grösser	-	-	-	-	3	42	-	2	47
EFH 4 Zimmer	-	-	-	-	-	-	23	-	23
EFH 5 Zimmer	-	-	-	-	-	-	20	-	20
Total	90	54	90	28	38	86	45	106	537

Die halben Zimmer wurden der jeweils kleineren Einheit zugerechnet.

Mehrzweckraum	-	-	-	1	-	-	-	-	1
Büro	-	-	-	1	-	-	-	2	3
Unterflurgaragen	-	-	-	53	41	58	97	86	335
Überdachte Parkpl.	-	-	-	-	-	62	-	-	62
Autoparkplätze	18	-	24	-	-	-	-	-	42
Motorradparkplätze	-	-	40	2	3	9	38	-	92
Ladenlokale	-	-	-	-	-	-	-	4	4
Kindergarten	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Magazine	1	-	-	1	-	-	-	1	3
Bastelräume	-	4	5	4	4	-	-	-	17
Kellerräume	12	-	-	-	-	-	-	-	12

*Seien Sie beim Fenster-
reinigen bitte vorsichtiger
als unsere Nachbarn!*



Vorstand und Verwaltung

Vorstand

Präsident u. Deleg. Schwerzenbach	Hans Haug
Vizepräsident	Dr. Erich Rubitschon
Aktuarin u. Kol.vertr.	Barbara Siegfried
Deleg. St. Zürich	vakant
Kassier	Roger Ryffel
Kolonievertreterin	Ursula Egg
Kolonievertreter	Marcel Meier
Mitglied	Benjamin Hunziker

Revisionsstelle Ernst & Young AG, Maagplatz 1, 8010 Zürich

Verwaltung **Büro: Winterthurerstrasse 659, 8051 Zürich** **Tel. 044 325 36 66**
Sprechstunden: Täglich 09.00 - 11.00 Uhr **Fax 044 325 36 60**
Mittwoch 17.30 - 19.30 Uhr **info@vitasana.ch**
Telefonische Reparaturmeldungen rund um die Uhr: Tel. 044 325 36 62
(Da sofort eine Avisierungsmeldung rausgeht, bitte in
den Nachtstunden nur Notfälle melden)
Notrufnummer bei nächtlichen Ruhestörungen usw. Tel. 078 784 44 50

**Reparaturmeldungen können auch gemacht werden
über die Homepage. Ebenfalls können dort diverse www.vitasana.ch
Dienstleistungen abgerufen werden!**

Roland Lütolf, Geschäftsführer
Bürglistrasse 21, 8304 Wallisellen
Ruth Minder, Sekretariat, Im Dörfli 32, 8953 Dietikon
Roger Gfeller, Technischer Verwalter
Wallisellenstr. 272, 8050 Zürich

Mitarbeiter Corsin Brunold, Triemlistrasse 114, 8047 Zürich
Unterhalt Hans Zürcher, Luegislandstrasse 576, 8051 Zürich

Reparateure Erdin Alili, Gyrhaldenstrasse 14, 8957 Spreitenbach
Martin Jodl, Burriweg 16a, 8050 Zürich
Benedikt Keller, Lufingerstrasse 48, 8185 Winkel
Marco Schmid, Reckholderenstrasse 49, 8154 Oberglatt

Reinigung Pilar Barragán, Triemlistrasse 114, 8047 Zürich
Anouk Egle, Winterthurerstrasse 660, 8051 Zürich
Yolanda Mötteli, Luegislandstrasse 537, 8051 Zürich

Kolonievertreter Kolonie Wallisellenstrasse: Barbara Siegfried
Kolonie Kronwiesen: Marcel Meier
Kolonie Luegislandstrasse und Alterssiedlung: Ursula Egg