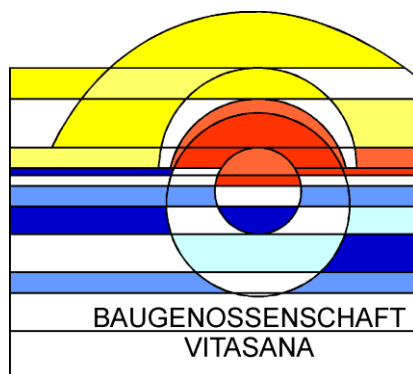


Bau- und Siedlungsgenossenschaft

VITASANA



JAHRESBERICHT

2 0 1 7

Inhaltsverzeichnis

- 1 Einladung zur 74. ordentlichen Generalversammlung mit Traktandenliste
- 2 Einleitende Worte
- 3 Generalversammlung 2017
- 3 Vorankündigung 75-Jahr-Jubiläum
- 4 Genossenschafter und Aktivitäten
- 6 Berichte aus den Siedlungen
- 8 Verwaltung
- 10 Neubauprojekt Luegisland Nord
- 11 Ersatzwahl eines Vorstandsmitglieds (Traktandum 3.1)

- 12 Bilanz
- 14 Betriebsrechnung
- 15 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



*Über furchterregende Strassen erreichten unsere Ausflügler das schöne Dorf Gstaad
(Altersausflug 9.05.17)*

Einladung zur 74. ordentlichen Generalversammlung

auf Freitag, den 8. Juni 2018, 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 2017
 - 2.2 Jahresrechnung und Bilanz 2017
 - 2.3 Bericht der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2017
 - 2.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
 - 2.5 Entlastung der Geschäftsführung und des Vorstandes
3. Wahlen
 - 3.1 Ersatzwahl eines Vorstandsmitglieds
 - 3.2 Wahl der Revisionsstelle
4. Anträge
5. Diverses

Der Vorstand

Angemeldete GenossenschafterInnen 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 GenossenschafterInnen, 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 1. Juni 2018, einwerfen in den Büro- oder Werkstattbriefkasten.

Einleitende Worte



Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wenn Sie diesen Jahresbericht in Händen halten, werden gerade die ersten Mieter in den Neubau Luegisland Nord einziehen. Es freut mich ausserordentlich, dass alles so gut geklappt hat und pünktlich übergeben werden kann. Auch der Kindergarten kann pünktlich im Juli 2018 vorbereitet werden auf das im August beginnende neue Schuljahr. Die fröhliche Kinderschar wird die Siedlung beleben und eine gesunde Mischung zwischen Jung und Alt bringen. Wenn ich das markante Fassadenbild und die schönen Wohnungen anschau (waren Sie auch dabei am "Tag der offenen Türe" am 5. Mai 2018?), können wir stolz sein auf das Erreichte. In den vergangenen zwei Jahren des Baus (und natürlich schon vorher in der Planungsphase) wurde Grossartiges geleistet! Ich danke allen am Bau Beteiligten, sei dies Architekten, Bauleitung, Planer, Ingenieure, Handwerker oder Baukommission ganz herzlich für die tolle Arbeit und freue mich über den gelungenen Bau! Trotz aller Qualität ist er auch kostengünstig und die Mieten können sich im heutigen Marktumfeld mehr als sehen lassen. Lesen Sie dazu auch auf Seite 10.

22 Genossenschafter oder Genossenschaftsfamilien haben die Gelegenheit beim Schopf gepackt und werden in den kommenden Wochen in den Neubau einziehen. Sie haben sich entweder vergrössert oder verkleinert. Die Neubauten Luegisland Süd und Nord sind ja in dem Sinn keine "Familiensiedlungen" und es gelten weniger strenge Bestimmungen als in den statutarisch vorgesehenen Familiensiedlungen (Burriweg, Kronwiesen, Luegisland 565-569, Schwerzenbach). Diese Familiensiedlungen sind noch günstiger, und unsere Bestimmungen sind ja dahingehend, dass sie auch wirklich für Familien sein sollen. Für ältere Paare mit ausgeflogenen Kindern war deshalb jetzt die Gelegenheit, eine schöne, grosszügige und doch noch günstige Neubauwohnung zu erhalten! Wir fördern diese internen Umzüge sehr, um Familien eben auch eine Familienwohnung zu ermöglichen. Andererseits ist eine solche Politik mit sehr vielen Umzügen verbunden, die die Genossenschaft auch Geld kosten und Ressourcen brauchen. Denn die 22 Wohnungen, die nun durch die internen Umzüge frei werden, müssen ja wieder besetzt werden, und zum Teil rufen sie nochmals interne Umzüge hervor. Eine ständige Spirale, aber gewollt. Neben dem Neubaubezug hat unsere Verwaltung deshalb im Jahr 2018 noch eine grosse Menge weiterer Vermietungen respektive Renovationen abzuwickeln. Eine grosse Mehrbelastung für unsere Mitarbeiter. Für Ihren Einsatz an dieser Stelle ein grosses Dankeschön!

In meinen Dank einschliessen möchte ich natürlich auch jeden Genossenschafter und jede Person, die sich im vergangenen und laufenden Jahr für das Wohl unserer Vitasana-Gemeinschaft eingesetzt hat. Jedes tolle Engagement wird sich positiv auf andere Menschen auswirken.

Was gibt es sonst Neues? Nichts Spektakuläres. Marcel Meier verlässt aus privaten Gründen die Vitasana und den Vorstand. Damit steht seine Funktion als Siedlungsvertreter Kronwiesen zur Wahl. Wir haben natürlich keine Frauenquoten, aber es freut mich trotzdem, Ihnen als Ersatz eine Frau zur Wahl vorstellen zu können: Evelyn Scheurmann. Sie ist in der Siedlung bestens vernetzt. Lesen Sie dazu auf Seite 11. Ich hoffe, dass wir sie an unserer Generalversammlung vom 8. Juni 2018 per Akklamation wählen können! Sind Sie auch dabei?

Herzlich Ihr Hans Haug

Generalversammlung 2017

Am 23. Juni 2017 nahmen im Kirchgemeindehaus Stettbach an unserer 73. ordentlichen Generalversammlung 198 Personen teil, wovon 143 stimmberechtigte Genossenschafter waren. Als Gast durfte empfangen werden Herr Michael Bugs von unserer Revisionsstelle Ernst & Young AG.

Präsident Hans Haug wies auf die grossen Baufortschritte beim Ersatzneubau Luegisland Nord hin und auf die Möglichkeit respektive Notwendigkeit, dass Familien mit ausfliegenden Kindern die Gelegenheit nutzen sollten, aus den Familienwohnungen in den Neubau zu wechseln. Geschäftsführer Roland Lütolf ging noch auf die erfreuliche Zinssituation und die per 1. Oktober 2017 angekündigten Mietzinsreduktionen ein.

Die Jahresgeschäfte (Abnahme von Jahresrechnung und -bericht 2016, Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes, Entlastung von Geschäftsführung und Vorstand) konnten alle genehmigt werden. Kassier Roger Ryffel erläuterte die Zahlen.

Gratuliert wurde Ursula Egg zum 20-Jahre-Jubiläum und Erich Rubitschon zum 15-Jahre-Jubiläum im Vorstand. Unserem Gärtner und Mitarbeiter Unterhalt Corsin Brunold konnte zum 15-Jahre-Arbeitsjubiläum gratuliert werden.

Mit bestem Dank an alle Anwesenden und Mitarbeitenden konnte der Präsident die Generalversammlung um 21.30 Uhr schliessen.

Vorankündigung 75 - Jahr - Jubiläum Baugenossenschaft Vitasana

Im Jahre 2019 kann die Vitasana ihren 75. Geburtstag feiern! Dieses grossartige Jubiläum möchten wir natürlich zusammen mit unseren GenossenschafterInnen begehen. Für das Fest haben wir

Samstag, 29. Juni 2019

festgesetzt. **Bitte reservieren Sie sich dieses Datum schon heute!** Im Hallenstadion wird es ein tolles Fest mit feinem Nachtessen und bester Unterhaltung geben. Wir freuen uns schon heute, zahlreiche GenossenschafterInnen begrüssen zu dürfen. Nähere Informationen werden Sie anfangs Jahr 2019 erhalten.

Genossenschafter und Aktivitäten

Wir heissen alle im Jahre 2017 zu uns gezogenen neuen GenossenschafterInnen sehr herzlich willkommen und hoffen, dass sie sich in der VITASANA wohl fühlen. Ebenso heissen wir natürlich alle neuen GenossenschafterInnen herzlich willkommen, die bereits im Jahre 2018 eingezogen sind oder ab 18. Mai 2018 in den Neubau Luegisland Nord einziehen werden!



Geburten

Die folgenden Genossenschaftsfamilien haben uns im Jahr 2017 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. Laforce | Winterthurerstrasse 659 | 18.02. Nova Zoe |
| Fam. Gubser Birchler | Winterthurerstrasse 659 | 23.03. Marvin |
| Fam. Drescher | Glattwiesenstrasse 262 | 16.04. Noe |
| Fam. Novi | Burriweg 26 | 17.05. Constantin Andrin |
| Fam. Lysser | Burriweg 15a | 14.06. Ella Luisa |
| Fam. Meyer-Porres | Luegislandstrasse 565 | 08.07. Elias |
| Fam. Jodl | Burriweg 16a | 10.08. Paul Martin |
| Fam. Schmitt | Luegislandstrasse 530 | 20.10. Linus |
| Fam. Isler | Glattwiesenstrasse 220 | 06.11. Céline Maria |
| Fam. Krzanovic | Winterthurerstrasse 659 | 17.11. Irina Heleonora |



Todesfälle

Im Jahre 2017 sind leider die nachstehenden Genossenschafter verstorben. Den schwer geprüften Angehörigen sprechen wir unser Beileid aus und bitten, den Verstorbenen ein gutes Andenken zu bewahren.

| | |
|---------------|---|
| 14. April | Ernst Müller, Roswiesenstrasse 178 |
| 30. Juni | Carlo Bernasconi, Luegislandstrasse 567 |
| 22. September | Josy Müller, Luegislandstrasse 520 |
| 12. Oktober | Ruth Hardmeier, Winterthurerstrasse 682 |

Veranstaltungen

| | |
|------------|----------------------------------|
| 08.01.2017 | Neujahrsapéro in der Ladenkirche |
| 09.05.2017 | Altersausflug |
| 02.12.2017 | Klausfeier für die Kinder |
| 07.01.2018 | Neujahrsapéro in der Ladenkirche |
| 22.05.2018 | Altersausflug |
| 01.12.2018 | Klausfeier für die Kinder |

Senioren-Forum

| | |
|------------|---|
| 30.05.2017 | Besuch im Seleger Moor |
| 05.07.2017 | Führung Berufsfeuerwehr bei Schutz und Rettung Zürich |
| 23.08.2017 | Besichtigung Polizeimuseum Zürich |
| 04.10.2017 | Studioführung TeleZüri |
| 07.12.2017 | Besuch des Weihnachtsmarktes in Bremgarten |
| 05.04.2018 | Besuch der TV-Sendung "Top Secret" |
| 27.06.2018 | Besuch Chocolat Frey in Buchs mit Schoggi-Giessen |
| 11.09.2018 | Besuch bei der Seepolizei der Stadt Zürich |
| 17.10.2018 | Besichtigung Migros Herdern |
| 12.12.2018 | Adventsfeier |

Im Jahre 2017 konnten unsere Senioren viele interessante Eindrücke mitnehmen, sei es die Blütenpracht im Seleger Moor oder der Einblick bei den Profis der Berufsfeuerwehr der Stadt Zürich, die spannende Polizeigeschichte Zürichs oder der Eindruck des Studios eines privaten Fernsehsenders. Auch der Duft des Weihnachtsmarktes in Bremgarten bleibt uns in bester Erinnerung.

Im Jahr 2018 konnten wir bereits einen Anlass im Schweizer Fernsehen in der Sendung "Top Secret" mit grosser Begeisterung durchführen. Weitere Anlässe folgen gemäss obenstehendem Programm.

Der Mehrzweckraum wird im Herbst 2018 wieder frei, da der Kindergarten aus dem Provisorium umplatziert werden kann in das neu gebaute schöne Haus. Deshalb freuen wir uns sehr, unsere Senioren wieder zu unserer traditionellen Adventsfeier mit einem feinen Nachtessen und stimmungsvoller Musik empfangen zu dürfen.

Natürlich würden wir uns auch sehr freuen, ab Mitte Jahr 2018 etliche unserer neuen Senioren aus dem Neubau Luegisland Nord zu den Veranstaltungen begrüßen zu können!

Vielen Dank für Euer Interesse und besonderen Dank allen, die zum Gelingen mithelfen! Mit lieben Grüßen und bis bald, das Team vom Senioren-Forum

Ursula Egg und Carmen Bernet



Als die Damen der Polizei noch etwas andere Uniformen hatten ! (Besuch Polizeimuseum 23.8.17)

Berichte aus den Siedlungen



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

Barbara Siegfried, Siedlungsvertreterin

Die Siedlung Wallisellenstrasse erlebte ein ruhiges Jahr. Nachdem zuvor die Küchen und Badezimmer erneuert und die Treppenhäuser und Fassaden frisch gestrichen wurden, fühlt sich das Wohnen mindestens so gut an wie in einem unserer Neubauten!

Die MieterInnen am Burriweg haben alle gemäss Aufforderung der Verwaltung ihre Pflanzen aus dem öffentlichen Grund entfernt. Daraufhin folgte ein Gesuch der GenossenschafterInnen mit der Bitte, ein Gartenbeet neben der Laube bewirtschaften zu dürfen. Der Vorstand beschloss, für diejenigen MieterInnen ein Gartenbeet der Längsseite der Laube entlang anzulegen, die dies wünschen. Allerdings darf nur gepflanzt werden, was die Vitasana vorgibt. Ein entsprechender Leitfaden wird von Roger Gfeller vorbereitet. Leider verzögert sich das Anlegen der Beete wegen den Arbeiten gemäss nachstehendem Abschnitt, da die nötigen Arbeiten die Beete gleich wieder zerstören würden.

Die Fenster wurden bei der Sanierung der Fassade Burriweg nicht gewechselt. Die bestehenden Fenster sind 2-fach verglast, was in Kombination mit der Bodenheizung ungünstig ist, weil die warme Luft nur bis zur Mitte des Fensters aufsteigt und danach wieder abfällt. Zudem sammelt sich das Kondenswasser am unteren Fensterrahmen. Aus diesem Grund wird die Vitasana im Laufe des kommenden Jahres alle Fenster neu mit 3-fach-Verglasung ersetzen. Im gleichen Zug werden auch neue Lamellenstoren montiert. Bereits in diesem Jahr werden die Fenster und Storen derjenigen Wohnungen ersetzt, deren MieterInnen weg- oder in den Neubau umziehen.

Und zum Schluss noch dies: Die Sonnenstoren sind zum Schutz vor der Sonne und nicht vor Regen gedacht!



Siedlung Kronwiesen (4.+12. Etappe)

Marcel Meier, Siedlungsvertreter

Die MFH Winterthurer-/Glattwiesenstrasse mit den neu gestrichenen Treppenhäusern und Fassaden und den neuen Balkonverkleidungen machen einen frischen Eindruck. Das Farbkonzept ist ein echter Hingucker. Es ist eine bleibende Aufwertung. Die doch recht lange dauernden Arbeiten brachten für die Mieter auch etliche Unannehmlichkeiten, doch angesichts des Resultates sind diese hoffentlich bald wieder vergessen.

Das um die grosse Buche realisierte Baumhaus erfreut sich grosser Beliebtheit. Die Spielplätze Kronwiesen wurden auch sonst zusätzlich möbliert und auf den neusten Sicherheitsstandard gebracht respektive die Vollendung erfolgt noch im Jahre 2018.

Die in der Tiefgarage Kronwiesen eingebaute Video-Überwachung hat sich bereits bewährt, indem einige "Missetäter" von Schäden und Unfug überführt werden konnten. Die Daten werden nach einer Woche automatisch gelöscht. Vorkommnisse müssen Sie deshalb umgehend auf dem Büro melden.

Am 26. August 2017 fand wiederum das Hüslifest Kronwiesen statt. Dank vielen grossen und kleineren Helfern und schönem Wetter wurde es ein ganz tolles Fest. Neben dem Renner "Blasio-Hüpfburg" gab es zahlreiche Stände, an welchen man Spezialitäten essen konnte und allerlei lustige Spiele angeboten wurden.

Nun noch ein persönliches Wort: Im März 2018 ziehe ich mit einem lachenden und einem weinenden Auge zu meiner Partnerin in den Aargau – dies nach 20 Jahren im Vorstand und 28 Jahren in der Vitasana. Auf die Generalversammlung vom 8. Juni 2018 trete ich deshalb aus dem Vorstand zurück. Es war eine interessante Zeit, in welcher die Vitasana etliche Ersatzneubauten realisiert hat. Ich durfte immer wieder viel lernen und interessante Begegnungen haben. Ich danke allen Vitasanern, die mich begleitet haben, ganz herzlich und wünsche der Genossenschaft alles Gute!



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

Ursula Egg, Siedlungsvertreterin

Ruhig war es im Jahr 2017 sicher nicht in unserer Siedlung! Aber der Baulärm wird Mitte 2018 ein Ende haben. Aber es war ein ruhiges Jahr bezüglich der bestehenden Bauten. Denn es gibt ja eigentlich nur noch wenig zu renovieren. Alle Häuser wurden in den letzten Jahren mehr oder weniger stark renoviert, Fassaden saniert, Bäder und Küchen und Lifte erneuert, Treppenhäuser neu gestrichen.

Im Zusammenhang mit den Neubauten auf dem Kataster Nord werden im Jahr 2018 noch einige mehr oder weniger damit zusammenhängende Arbeiten ausgeführt.

So werden bei den Parterrewohnungen im Hause Luegislandstrasse 510 die Balkone geöffnet und eine Treppe zur Rasenfläche respektive zu einem neu zu erstellenden kleinen Sitzplatz hinuntergeführt. Dies in Analogie zum in gleicher Linie verlaufenden Neubau Luegislandstrasse 507/509. Diese "Öffnung" ist ein ausdrücklicher Wunsch der Baubehörden der Stadt Zürich (auch für das bestehende Haus 510).

Bei den drei T-Shirt-Häusern 537, 540 und 576 wird der etwas in die Jahre gekommene seitliche Kellereingang erneuert. Damit wird der korrekte Abfluss der Kanalisation gewährleistet und ist auch wieder ein einwandfreier Betrieb für die Fahrräder möglich.

Die Häuser Luegislandstrasse 537, 565-569 und Roswiesenstrasse 176/178 erhalten neue Briefkastenanlagen. Die Roswiesenstrasse 176/178 auch eine neue Schliessanlage.

Der Tiefgarage Roswiesenstrasse 178 wird ja auch die neue Tiefgarage angehängt. Dadurch entstehen mehr Ein- und Ausfahrten pro Tag und davon entsteht auch etwas mehr Lärm. Auflage der Baubehörden war deshalb, dass die bestehende Ein- und Ausfahrt "eingehaust" wird, d.h. auch die Ab- und Auffahrt ein Dach bekommt. Diese Arbeiten werden nun auf die Fertigstellung der Neubauten ebenfalls realisiert.

Selbstverständlich wird im Zusammenhang mit den Neubauten auch die ganze Umgebung des Nordkatasters erneuert, insbesondere auch zwischen den bestehenden Bauten Alterssiedlung Roswiesenstrasse 176/178 und Luegislandstrasse 565-569. So entsteht ein ganz neues Fussgänger-Wegnetz.

Mitte 2017 erreichten die Neubauten Luegisland Nord ihre volle Höhe und der Innenausbau konnte beginnen. Nun bei Drucklegung dieses Jahresberichtes steht der gestaffelte Bezug unmittelbar bevor. Er beginnt am 18. Mai 2018 und wird bis Mitte Juli 2018 dauern. Der Kindergarten beginnt seinen Betrieb auf Anfang Schuljahr im August 2018. Am 5. Mai 2018 haben alle unsere GenossenschaftlerInnen an einem "Tag der Offenen Türe" die Möglichkeit, die Neubauten zu besichtigen. Lesen Sie auch auf Seite 10.

Als Ihre Siedlungsvertreterin möchte ich an dieser Stelle natürlich alle neuen GenossenschaftlerInnen des Neubaus Luegisland Nord ganz herzlich willkommen heissen! Ich hoffe, Sie fühlen sich bald wohl in unserer Genossenschaft und haben ein gutes Einleben!

Siedlung Wiesenstrasse (9. Etappe)

Im Jahr 2017 konnten die neuen Küchen und Bäder in Schwerzenbach erfolgreich realisiert werden. Das Resultat überzeugt. Einzig die lauten Dampfzugsventilatoren waren so nicht vorgesehen. Leider hat die Firma VZUG eine Produktänderung vorgenommen, ohne sich aller Konsequenzen bewusst zu sein. Der viel stärkere Abzug führt zu starkem Lärm, wenn der Durchmesser der Abzugsrohre zu klein ist (dieser kann bei bestehenden Bauten naturgemäss nicht angepasst werden). Ein Ersatzprodukt ist in Abklärung. Bitte schalten Sie deshalb den Dampfzug maximal auf Stufe 2, bis er ausgewechselt werden kann.

Im Jahre 2018 werden die Lifte an der Wiesenstrasse ersetzt. Für den Laien ist es erstaunlich, dass dies bereits nach 23 Jahren notwendig ist. Doch die Qualität der Materialien ist nicht mehr dieselbe wie früher und die technologische Entwicklung schnell und Ersatzteile werden immer weniger lange erhältlich.

Der Ersatz der Lifte ist auf Mitte 2018 vorgesehen. Alle Mieter werden rechtzeitig einen genauen Terminplan pro Haus erhalten, damit sie sich darauf einstellen können, wenn der Lift ca. fünf bis sechs Wochen ausfällt.

Verwaltung



Roland Lütolf, Geschäftsführer

Nebenkostenabrechnung

Die Nebenkostenabrechnung per 30. Juni 2017 war bei höheren Fernwärmepreisen (analog Heizöl) und etwa gleichbleibendem Verbrauch gegenüber der Vorperiode höher. Die Kosten waren aber immer noch so tief, dass jedermann eine anständige Rückzahlung erhielt (ohne individuelle Ablesung).

Auch in den Siedlungen mit individueller Verbrauchsablesung (Burriweg, Luegisland Süd, Kronwiesen und Schwerzenbach), wo jeder seinen individuellen Verbrauch bezahlt, waren die Abrechnungen im Durchschnitt höher, die Rückzahlungen aber nach wie vor in der Überzahl.

Hypozins/Mietzinsgestaltung

Der für die Mietzinsfestlegung vom Bundesrat festgesetzte Referenzzinssatz sank wie angenommen am 1. Juni 2017 von 1.75 % auf 1.50 %. Wie angekündigt und für uns als Genossenschaft selbstverständlich haben wir danach die Mieten aller Siedlungen überprüft respektive neu berechnet. Per 1. Oktober 2017 konnten die Mieten durchwegs abgeschlagen werden, zum Teil sogar happig (Neubauten).

Allgemein gehen die Prognostiker mittel- bis langfristig wieder von einem Zinsanstieg aus. Dieser dürfte allerdings eher langsam kommen. Bis der Referenzzinssatz wieder bei 2.00 % ist (erst dann erfolgt bei uns wieder eine Neuberechnung), dürfte es noch mehrere Jahre gehen. Somit sind unsere Mietzinsen weiterhin stabil tief.

Gegen Ende 2016 konnten wir unsere Hypothekarverschuldung bereinigen respektive per anfangs 2017 eine Neufinanzierung bei der BVK (Beamtenversicherungskasse des Kantons Zürich) und der Migrosbank abschliessen. Dadurch konnten die Hypothekarzinsen stark gesenkt werden.

Depositenkasse

Die Gesamteinlagen in die Depositenkasse erreichten am 31.12.2017 eine Höhe von Fr. 19'952'982.35. Dies entspricht einer Zunahme von rund 700'000 Franken gegenüber dem Vorjahr. Wir danken an dieser Stelle allen Depositären herzlich für ihr Vertrauen.

Analog den Senkungen des Referenzzinssatzes und der Mieten wurde auch der Zinssatz unserer Depositenkasse per 1. Oktober 2017 von 1.50 auf 1.00 % gesenkt. Sicher können die Depositäre diesen bereits vorangekündigten Schritt nachvollziehen. Heutiger Tage sind ja die meisten Bankkonti unter Berücksichtigung der Spesen sogar ein Negativgeschäft. Bei unserer Depositenkasse gibt es hingegen null Spesen.

Einzahlungen auf bestehende Konti sind ganz einfach zu tätigen auf PC 80-34686-4 (Baugenossenschaft Vitasana, Depositenkasse, 8051 Zürich, IBAN CH48 0900 0000 8003 4686 4). Alle Angaben zur Neueröffnung eines Depositenkontos finden Sie auf unserer Homepage vitasana.ch. Selbstverständlich können Sie auch einfach auf die Verwaltung anrufen.

Neuer Mitarbeiter



Im Hinblick auf die Pensionierung von Herr Hans Zürcher haben wir auf den 1. März 2018 Herr **Simon Hedinger** (Bild) angestellt. Herr Hedinger arbeitet mit einer 70 % Anstellung als Gärtner. Er hat eine Lehre als Topfpflanzen- und Schnittblumengärtner absolviert und auch als Landschaftsgärtner etliche Jahre Erfahrung. Er freut sich nun, unsere Aussenanlagen zu pflegen und seinen Beitrag zur Verschönerung derselben zu leisten. Sicher werden Sie ihn einmal bei seinen Arbeiten in der Umgebung antreffen. Wir bitten alle Genossenschafter, dem neuen Mitarbeiter wohlwollend zu begegnen.

Tumbler

Seit einigen Jahren werden in der Schweiz von Gesetzes wegen nur noch Wärmepumpen-Tumbler verkauft. Der Neuverkauf von herkömmlichen Tumbler ist nicht mehr gestattet. Dahinter steckt die an und für sich löbliche Idee, Energie zu sparen. Wie bei allen der Industrie aufgezwungenen Sparmassnahmen ist es auch hier so, dass diese Mühe hat, die geforderten und theoretisch möglichen Werte zu erreichen, ohne dass dadurch in der Praxis Probleme oder anderweitige Nachteile entstehen. So braucht es für sauberes Geschirr oder saubere Wäsche halt ein Minimum an Wasser, auch wenn die Vorschriften am liebsten einen Wasserverbrauch von Null vorsehen würden. Ähnlich haben auch die neuen Wärmepumpen-Tumbler trotz tieferem Energieverbrauch Nachteile, nämlich dass sie deutlich längere Trocknungszeiten haben, viel anfälliger auf Störungen und im Unterhalt viel aufwändiger sind. Wir stellen fest, dass immer mehr Tumbler komplett verstopft und verdreht sind. Bei vielen Tumbler führt dies zu Störungen oder sogar zu einem Totalausfall des Gerätes. Wir wiederholen hier deshalb die dringenden Empfehlungen aus einem verteilten Rundschreiben:

Wir bitten Sie, die Betriebsanleitungen zu lesen und sämtliche Filter regelmässig zu reinigen. Regelmässig reinigen heisst aber auch, dass die Filter einmal pro Monat mit heissem Wasser abgespült und mit einer Abwaschbürste abgeschrubbt werden, damit auch die (teilweise unsichtbaren) Waschmittelrückstände entfernt werden. Bei allen Wärmepumpentumbler (ab Jahrgang 2014) ist es besonders wichtig, dass die Tumbler nie ohne Filter benutzt werden. Im Weiteren ist es untersagt Weichspüler zu benutzen, wenn die Wäsche später in den Tumbler kommt, da Weichspüler das Innere des Tumblers ebenfalls verklebt und die Feuchtigkeitsfühler keine Messung mehr vornehmen können. Wärmepumpentumbler, die im Innern mit Flusen verstopft und verklebt sind, können nur mit einem grossen Aufwand repariert werden oder müssen gar ersetzt werden. Solche Schäden müssen den Verursachern in Rechnung gestellt werden.

Neubauprojekt Luegisland Nord

Der Neubau Luegisland Nord konnte im Jahr 2017 planmässig hochgezogen werden. Bis April 2018 respektive bis zur Drucklegung dieses Jahresberichtes konnte der Innenausbau vollendet werden. Nun steht der gestaffelte Bezug ab 18. Mai 2018 (bis Juli 2018) unmittelbar bevor. Nach dem Erscheinen des Vermietungsprospektes im September 2017, der zuerst intern verteilt wurde, waren die 64 Wohnungen schnell vermietet. 22 Mieter werden intern umziehen, 42 Wohnungen wurden extern vermietet. Die 22 internen Umzüge haben natürlich wieder mehr als nochmals gleichviele Umzüge zur Folge (da auch die intern frei werdenden teilweise wieder für interne Wechsel verwendet werden). Der Kindergarten wird seinen Betrieb auf Schulanfang August 2018 aufnehmen. Am 5. Mai 2018 findet für alle GenossenschafterInnen ein "Tag der offenen Türe" statt, damit alle einen Einblick in die neuen Wohnungen nehmen können. Wir vom Vorstand und der Baukommission haben den Eindruck, dass der Bau und die Wohnungen doch recht gut gelungen sind. Von aussen fügt sich der Neubau Luegisland Nord gut an Luegisland Süd an und die Fassaden und Balkone ergeben ein schönes architektonisches Schauspiel. Von innen konnten bei den Wohnungen gegenüber Luegisland Süd noch einige Optimierungen realisiert werden. Beispielsweise konnten die im Süden doch etwas knapp bemessenen Schlafzimmergrundrisse der kleineren 2½-Zimmerwohnungen vergrössert werden. Im Frühling 2018 werden nun noch einige mit dem Neubau verbundene Arbeiten erfolgen, so etwa die uns von den Baubehörden aufgebrummte Überdachung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt, die Renovation der alten Garage Roswiesenstrasse 178 und natürlich die Neugestaltung der ganzen Grünanlage. Auch wenn das natürlich seine Zeit braucht, hoffen wir doch, dass auch die ganzen Umgebungsflächen schon bald in schönen Naturfarben strahlen!



Licht- und Schattenspiel an der Fassade Luegislandstrasse 507/509, Neubau Luegisland Nord

Ersatzwahl eines Vorstandsmitglieds (Traktandum 3.1)

An der Generalversammlung vom 19. Juni 2015 wurde die Gesamtwahl des Vorstandes für die Amtsperiode 2015 bis 2018 durchgeführt.

Herr Marcel Meier, bisheriger Siedlungsvertreter der Siedlung Kronwiesen, verlässt sein Reihen-EFH Glattwiesenstrasse 218 per 31. März 2018 und zieht aus privaten Gründen "aufs Land". Da ein Kolonievotreter in der Baugenossenschaft wohnen sollte, tritt Marcel Meier auf die Generalversammlung vom 8. Juni 2018 respektive auf 30.06.2018 zurück.

Marcel Meier wurde an der Generalversammlung vom 04.06.1999 in den Vorstand unserer Baugenossenschaft gewählt und blickt damit auf eine neunzehnjährige Tätigkeit als Kolonievotreter zurück. In seine Amtszeit fällt auch der Neubau der Reihen-EFH-Siedlung Kronwiesen in den Jahren 2005 bis 2007. Er war im Genossenschaftsnetz "Pro Zürich 12" tätig und gestaltete auch die PowerPoint Präsentationen für unsere Generalversammlung. Wir danken Marcel Meier an dieser Stelle sehr herzlich für alle geleisteten Dienste und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute.

Der Rücktritt von Marcel Meier macht die Wahl eines neuen Vorstandsmitgliedes für die verbleibende Amtsperiode bis 2018 nötig. Dieses Vorstandsmitglied wird gleichzeitig SiedlungsvertreterIn Siedlung Kronwiesen.

Für den Ersatz von Marcel Meier schlägt Ihnen der Vorstand Frau Evelyn Scheurmann vor. Wir glauben, dass sie über die nötigen Sozialkompetenzen verfügt und als Siedlungsvertreterin für die Siedlung Kronwiesen bestens geeignet ist. Sie stellt sich gerne zur Wahl.

Vorschlag Siedlungsvertreterin Kronwiesen Frau Evelyn Scheurmann, Glattwiesenstrasse 232



Frau Scheurmann stellt sich vor:

Seit der Fertigstellung unserer Siedlung Kronwiesen im Jahr 2007 wohne und lebe ich nun schon mit meiner Familie mittendrin.

Mein Name ist Evelyn Scheurmann Teodorovic und als Mutter von drei Kindern (14 Jahr und Zwillinge 11 Jahre) war ich in den vergangenen sechs Jahren als MPA in einer Arztpraxis in Schwamendingen tätig und beginne nun neu in meinem angestammten Beruf als MTRA (Röntgenassistentin) im Kinderspital.

Seit ich als junge Erwachsene aus meinem Elternhaus ausgezogen bin, habe ich das Glück gehabt, in Genossenschaften wohnen zu dürfen. Daher ist mir der „Genossenschaftsgeist“ bestens bekannt und ein wichtiges Anliegen. Diesen werde ich als zukünftige Siedlungsvertreterin aufrecht halten und gerne Wünsche und Anregungen der Siedlung entgegennehmen und in die Tat umsetzen.

Als kommunikative Person mit einer sozialen Ader, habe ich immer ein offenes Ohr für meine Nachbarn und Mitmenschen. In der Reihen-EFH-Siedlung fühle ich mich rundum wohl und ich durfte in den vergangenen 11 Jahren viele Kontakte knüpfen und Freundschaften schliessen. Ich möchte mich dafür engagieren, dass es weiterhin eine ganz tolle Siedlung bleibt.

Bilanz per 31. Dezember 2017

| Aktiven | 2017 | | 2016 | |
|--|----------------|-----------------------|----------------|----------------|
| Umlaufvermögen | Fr. | Fr. | Fr. | Fr. |
| Flüssige Mittel | 3'749'350.40 | | 6'032'001.55 | |
| Forderungen aus Liefer. u. Leistungen | 16'904.45 | | 11'011.80 | |
| Übrige kurzfristige Forderungen | 7'715.90 | | 49.00 | |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 565'424.95 | 4'339'395.70 | 567'832.55 | 6'610'894.90 |
| Anlagevermögen | | | | |
| Finanzanlagen | 70'000.00 | | 70'000.00 | |
| Sachanlagen | | | | |
| - Mobile Sachanlagen | 188'959.35 | | 221'367.05 | |
| - Immobilien | 161'442'620.00 | | 160'791'603.00 | |
| - Baukonto Projekt Luegisland Nord | 19'674'493.10 | | 6'684'546.55 | |
| Nicht einbezahltes Genossensch.kapital | 12'500.00 | 181'388'572.45 | 500.00 | 167'768'016.60 |
| | | 185'727'968.15 | | 174'378'911.50 |

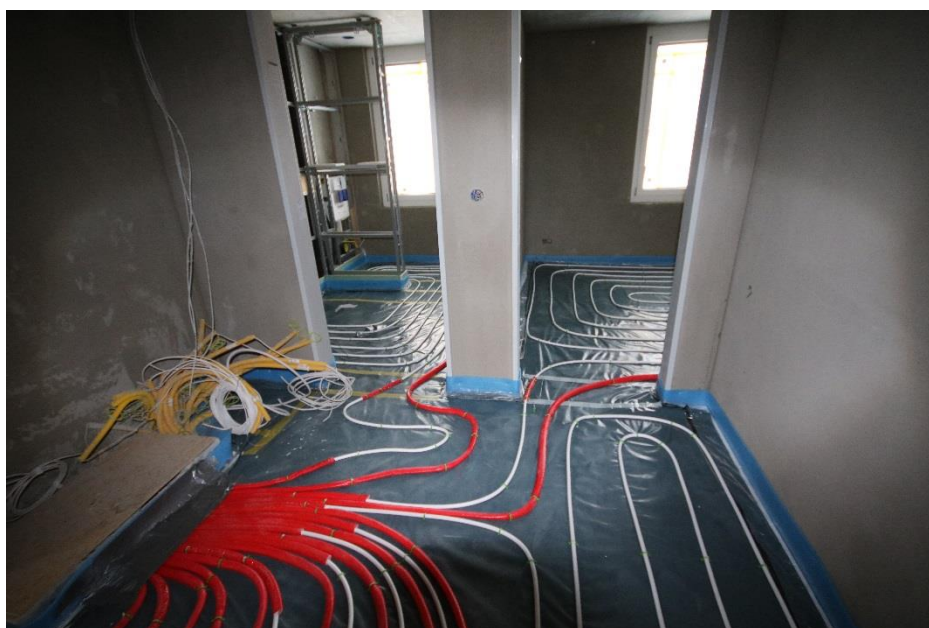
Als markanteste Veränderung der Aktiven stieg das Baukonto "Projekt Luegisland Nord" durch den Baufortschritt im Jahre 2017 von rund 6.7 auf 19.7 Mio. Franken. Die flüssigen Mittel wurden abgebaut, es stehen aber mit 3.7 Mio. Franken immer noch grosse Mittel zur Bezahlung der laufenden Baurechnungen zur Verfügung, bevor eine weitere Tranche des Baukredites beansprucht werden muss.



Viel Platz zum Kochen (Neubau Luegisland Nord)

| Passiven | 2017 | | 2016 | |
|---|----------------|-----------------------|----------------|----------------|
| Kurzfristiges Fremdkapital | Fr. | Fr. | Fr. | Fr. |
| Verbindlichkeiten aus Liefer. u. Leistungen | 230'237.80 | | 252'666.05 | |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 204'661.15 | | 111'205.05 | |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | | | | |
| - Vorausbezahlte Mieten | 527'865.45 | | 839'179.05 | |
| - Übrige passive Rechnungsabgrenzungen | 334'731.85 | | 334'776.15 | |
| Kurzfristige Rückstellungen | 49'339.10 | 1'346'835.35 | 49'339.10 | 1'587'165.40 |
| Langfristiges Fremdkapital | | | | |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | | | |
| - Depositenkasse | 19'952'982.35 | | 19'259'272.50 | |
| - Hypotheken und Darlehen | 129'336'581.00 | | 121'645'790.00 | |
| Rückstellungen/Fonds | | | | |
| - Amortisations-/Heimfallkonto | 13'793'337.00 | | 12'326'011.00 | |
| - Erneuerungsfonds | 16'267'195.00 | | 14'517'711.00 | |
| - Fonds für Alterswohnungen | 54'981.80 | | 57'541.80 | |
| - Mietzinsausfallkonto | 55'000.00 | | 55'000.00 | |
| - Allgemeine Rückstellung | 273'000.00 | | 273'000.00 | |
| - Mietzinsausgleichskonten | 81'133.00 | 179'814'210.15 | 90'651.00 | 168'224'977.30 |
| Eigenkapital | | | | |
| Genossenschaftskapital | 4'303'100.00 | | 4'304'100.00 | |
| Gesetzliche Gewinnreserve | 245'540.00 | | 241'540.00 | |
| Freiwillige Gewinnreserve | | | | |
| - Gewinnvortrag | 17'128.80 | | 3'659.85 | |
| - Jahresgewinn | 1'153.85 | 4'566'922.65 | 17'468.95 | 4'566'768.80 |
| | | 185'727'968.15 | | 174'378'911.50 |

Entsprechend dem Bauverlauf von Luegisland Nord stiegen die Hypotheken um knapp 8 Mio. Franken. Amortisationskonto und Erneuerungsfonds konnten wieder im üblichen Rahmen gespeisen werden. Die Depositenkasse verbuchte einmal mehr eine erfreuliche Zunahme der Einlagen.



Kunst am Bau? (Neubau Luegisland Nord)

Betriebsrechnung

2017

2016

| | Fr. | % des Ertrages | Fr. | % des Ertrages |
|--|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| Mieterträge | 8'495'115.50 | 99.97 | 8'696'953.30 | 99.97 |
| Übriger betrieblicher Ertrag | <u>2'500.00</u> | <u>0.03</u> | <u>3'000.00</u> | <u>0.03</u> |
| Betriebsertrag | 8'497'615.50 | 100.00 | 8'699'953.30 | 100.00 |
| Reparaturen und Unterhalt | -3'080'301.80 | -36.25 | -1'462'750.60 | -16.81 |
| Abgaben | -325'496.85 | -3.83 | -409'036.95 | -4.70 |
| Verwaltungskosten inkl. Vorstandsentschäd. | -358'481.20 | -4.22 | -352'774.40 | -4.05 |
| Unkosten und Versicherungen | <u>-460'373.50</u> | <u>-5.42</u> | <u>-611'123.55</u> | <u>-7.02</u> |
| Betriebsaufwand | -4'224'653.35 | -49.72 | -2'835'685.50 | -32.59 |
| Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen | 4'272'962.15 | 50.28 | 5'864'267.80 | 67.41 |
| Fondseinlagen u. Abschreibungen | -3'299'796.50 | -38.83 | -57'148.00 | -0.66 |
| Betriebsgewinn vor Zinsen u. Steuern | 973'165.65 | 11.45 | 5'807'119.80 | 66.75 |
| Finanzaufwand | -962'268.85 | -11.32 | -5'779'319.75 | -66.43 |
| Finanzertrag | 703.15 | 0.01 | 140.00 | 0.00 |
| Direkte Steuern | -10'446.10 | -0.12 | -10'471.10 | -0.12 |
| Jahresgewinn | 1'153.85 | 0.01 | 17'468.95 | 0.20 |

Wegen der erheblichen Mietzinsreduktion per 1.10.2017 (Anpassung infolge Senkung des Referenzzinssatzes) sind die "Mieterträge" im Jahre 2017 um rund 200'000 Franken gesunken. Die Senkung betraf ja nur das letzte Quartal des Jahres 2017 und wird sich im Jahr 2018 noch viel stärker auswirken. Allerdings werden ab ca. Mitte 2018 die neuen Mieterträge aus dem Neubau Luegisland Nord hinzukommen, so dass die Mindererträge wieder kompensiert werden.

Da für "Reparaturen und Unterhalt" im Jahre 2017 wieder mehr Geld zur Verfügung stand, konnten die neuen Küchen und Bäder in Schwerzenbach und weitere Projekte direkt aus diesem Konto finanziert werden, ohne dass der Erneuerungsfonds hätte beansprucht werden müssen.

Die "Abgaben" waren im Jahr 2017 deutlich tiefer als im Vorjahr, weil einerseits unsere Bemühungen bezüglich Stromsparen in den Allgemeinräumen (Stromsparlampen/LED) langsam Früchte tragen und andererseits die Stadt Zürich den "Infrastrukturpreis Abfall" in den Jahren 2017-2019 nicht erhebt.

Das Konto "Unkosten und Versicherungen" wurde im Geschäftsjahr weniger belastet als 2016, da damals für die neu zu errichtenden Schuldbriefe (Luegisland Nord) sehr hohe Notariats- und Grundbuchgebühren anfielen.

Die "Fondseinlagen und Abschreibungen" konnten im Jahre 2017 wieder ganz normal getätigt werden, in ähnlicher Höhe wie im Jahre 2015. Im Jahre 2016 war dies ja nicht möglich, was im Geschäftsbericht 2016 näher erläutert wurde.

Der Finanzaufwand (sprich Hypothekarzinsen) sank im Jahre 2017 auf ein Rekordtief von weniger als 1 Mio. Franken, da im Jahre 2016 alle "Altlasten" bereinigt wurden und wir durch die Neufinanzierung in vollem Umfang von den aktuell tiefen Zinsen profitieren konnten.

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 geüfnet:

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

Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---------------------|---------------------|
| | Fr. | Fr. |
| Der Betriebsaufwand setzt sich wie folgt zusammen: | | |
| Personalaufwand | 1'164'845.65 | 1'151'379.30 |
| Vorstandsaufwand* | 86'356.10 | 86'768.40 |
| Übriger betrieblicher Aufwand | <u>2'973'451.60</u> | <u>1'597'537.80</u> |
| | 4'224'653.35 | 2'835'685.50 |

*plus Fr. 28'430.00 (inkl. Sozialabgaben) Entschädigung Baukommission, nicht erfolgswirksam, da in Baukonto enthalten.

Mehr-/Minderwerte:

| | | |
|--|------------|----------------|
| Bestand Immobilien am 1. Januar 2017 | | 160'791'603.00 |
| Folgende Mehrwerte wurden 2017 aktiviert: | | |
| - Schwerzenbach neue Küchen und Bäder | 617'250.00 | |
| - Videoüberwachung Tiefgarage Kronwiesen | 26'680.00 | |
| - Luegisland Süd Türverstärkungen Haus 659 | 2'121.00 | |
| - Luegisland Süd Nachrüsten Notleuchten | 4'966.00 | |
| Total | 651'017.00 | 651'017.00 |
| Bestand Immobilien am 31. Dezember 2017 | | 161'442'620.00 |

Fortsetzung Anhang zur Jahresrechnung

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| | Fr. | Fr. |
| Fonds für Alterswohnungen: | | |
| Bestand am 1. Januar 2017 | | 57'541.80 |
| Einlagen | 20'000.00 | |
| Mietzinszuschüsse für 8. Etappe | <u>-22'560.00</u> | |
| | -2'560.00 | |
| Bestand am 31. Dezember 2017 | 54'981.80 | |
| Gesetzliche Gewinnreserve: | | |
| Bestand am 1. Januar 2017 | | 241'540.00 |
| Einlage gemäss GV-Beschluss | 4'000.00 | 4'000.00 |
| Bestand am 31. Dezember 2017 | 245'540.00 | |
| Details Mietzinsausgleichskonten: | | |
| - Mietzinsausgleichskonto Schwerzenbach Wohnbauförderung Kanton Zürich | 33'048.00 | 43'216.00 |
| - Mietzinsausgleichskonto Schwerzenbach Baugenossenschaft Vitasana | <u>48'085.00</u> | <u>47'435.00</u> |
| | 81'133.00 | 90'651.00 |
| Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt | | |
| Immobilien | 161'442'620.00 | 160'791'603.00 |
| Baukonto Projekt Luegisland Nord | 19'674'493.10 | 6'684'546.55 |
| Anzahl Vollzeitstellen | 10.50 Stellen | 10.50 Stellen |

Verwendung des Bilanzgewinnes (Antrag des Vorstands)

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|------------------|------------------|
| | Fr. | Fr. |
| Zur Verfügung der Generalversammlung | | |
| Gewinnvortrag | 17'128.80 | 3'659.85 |
| Jahresgewinn | 1'153.85 | 17'468.95 |
| | 18'282.65 | 21'128.80 |
| ./.. Zuwendung an die gesetzliche Gewinnreserve | -4'000.00 | -4'000.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 14'282.65 | 17'128.80 |

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 12-16) für das am 31. Dezember 2017 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, 14. Mai 2018

Ernst & Young AG

Michael Bugs
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Sabrina Mazzetto
Zugelassene Revisionsexpertin

Beilagen:

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

Erneuerungs- und Amortisationsfonds

ERNEUERUNGSFONDS

| Etappe | Gebäudeversicherungswert | Bestand 31.12.2016 | Zuweisung 2017 | Entnahme 2017 | Bestand 31.12.2017 |
|--------------|--------------------------|-----------------------|---------------------|------------------|-----------------------|
| 1./2. | 14'340'000.00 | 341'019.00 | 143'400.00 | | 484'419.00 |
| 3. | 9'360'000.00 | 530'769.00 | 93'600.00 | | 624'369.00 |
| 4. | 12'532'500.00 | 1'417'937.00 | 125'325.00 | | 1'543'262.00 |
| 5. | 15'370'000.00 | 1'868'250.00 | 153'700.00 | | 2'021'950.00 |
| 7. | 5'500'000.00 | 699'678.00 | 55'000.00 | | 754'678.00 |
| 8. | 9'615'000.00 | 1'410'291.00 | 96'150.00 | | 1'506'441.00 |
| 9. | 13'719'700.00 | 1'242'073.00 | 137'197.00 | | 1'379'270.00 |
| 10./11. | 32'810'200.00 | 3'452'831.00 | 328'102.00 | | 3'780'933.00 |
| 12. | 20'181'000.00 | 1'894'063.00 | 201'810.00 | | 2'095'873.00 |
| 13. | 41'520'000.00 | 1'660'800.00 | 415'200.00 | | 2'076'000.00 |
| Total | 174'948'400.00 | 14'517'711.00 | 1'749'484.00 | 0.00 | 16'267'195.00 |

AMORTISATIONSFONDS

| Etappe | Anlagekosten | Bestand 31.12.2016 | Zuweisung 2017 | Entnahme 2017 | Bestand 31.12.2017 |
|--------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|------------------|-----------------------|
| 1./2. | 6'202'681.00 | 1'445'054.00 | 62'027.00 | | 1'507'081.00 |
| 3. | 4'329'673.00 | 1'027'441.00 | 43'297.00 | | 1'070'738.00 |
| 4. | 5'265'710.00 | 1'295'512.00 | 52'657.00 | | 1'348'169.00 |
| 5. | 6'206'946.00 | 1'325'591.00 | 62'069.00 | | 1'387'660.00 |
| 7. | 2'994'611.00 | 579'397.00 | 29'946.00 | | 609'343.00 |
| 8. | 7'357'530.00 | 1'227'192.00 | 73'575.00 | | 1'300'767.00 |
| 9. | 13'406'475.00 | 1'507'476.00 | 134'065.00 | | 1'641'541.00 |
| 10./11. | 32'349'800.00 | 2'556'828.00 | 323'498.00 | | 2'880'326.00 |
| 12. | 20'508'930.00 | 1'041'100.00 | 205'089.00 | | 1'246'189.00 |
| 13. | 48'110'264.00 | 320'420.00 | 481'103.00 | | 801'523.00 |
| Total | 146'732'620.00 | 12'326'011.00 | 1'467'326.00 | 0.00 | 13'793'337.00 |

| | |
|--------------|--|
| 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 | 164'428'481.00 |

Gemäss den Bestimmungen wurden die Einlagen in die Fonds nach Etappen vorgenommen, und zwar beim Erneuerungsfonds 1.00 % des Gebäudeversicherungswertes und beim Amortisationsfonds 1.00 % der Anlagekosten. Wegen der guten finanziellen Situation des Jahres 2017 mussten keine Entnahmen aus den Fonds getätigt werden. Der Gebäudeversicherungsindex blieb unverändert.

Hypotheken und Darlehen

| Etappe | Gläubiger | HYP. FINANZINSTITUTE | HYPOTHEKEN ÖFFENTLICH | | |
|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| | | laut Bilanz 31.12.2017 | Ursprünglicher Wert | Abzahlungen | laut Bilanz 31.12.2017 |
| 1.-3. Wallisellenstrasse | BVK | 16'500'000.00 | | | |
| 5.+13. Luegisland Süd | BVK | 44'000'000.00 | | | |
| 5.-8. Luegisland Nord | Migros Stadt Zürich | 18'000'000.00 | 387'360.00 | 211'959.00 | 175'401.00 |
| 9. Schwerzenbach | Kanton Zürich BVK | 8'500'000.00 | 1'927'800.00 | 1'752'610.00 | 175'190.00 |
| 10./11. Burriweg | EGW Stadt Zürich Kanton Zürich | 20'000'000.00 | 3'124'800.00 2'142'000.00 | 322'200.00 686'390.00 | 2'802'600.00 1'455'610.00 |
| 4.+12. Kronwiesen | EGW Stadt Zürich Kanton Zürich | 15'000'000.00 | 2'021'800.00 1'192'400.00 | 166'980.00 319'440.00 | 1'854'820.00 872'960.00 |
| | | 122'000'000.00 | 10'796'160.00 | 3'459'579.00 | 7'336'581.00 |



Auch in Schwerzenbach gab es im Jahr 2017 schöne neue Küchen!

Liegenschaften

Stand: 31.12.2017

| | 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 | 14 | 78 | 6'279'873.00 | |
| Roswiesenstrasse/Alterssiedlung | 0 | 14 | 98 | | |
| Büro | 0 | 1 | 98 | | |
| Mehrzweckraum | 0 | 1 | 98 | | |
| Unterflurgarage | 0 | 53 PI | | 1'077'657.00 | |
| 9. Etappe | I | 6 | 95 | 13'406'475.00 | |
| Wiesenstrasse, Schwerzenbach | II | 5 | | | |
| | 0 | 27 | | | |
| 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 | | | | |
| Kronwiesen Gebäude | II | | 12 | | |
| Kronwiesen Land | 0 | 2 | 13 | 17'986'930.00 | |
| Kronwiesen Unterflurgarage | | 97 PI | 18 | 3'600'000.00 | |
| | | | | 2'522'000.00 | |
| 13. Etappe | | | | | |
| Luegisland Süd Gebäude | 0 | 106 | 13 | 45'874'264.00 | |
| 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. | 43 | 161'442'620.00 | 0.00 |

Wert Baurechtsland 9. Etappe

2'985'861.00

Bruttoanlagewert

164'428'481.00

Versicherungswert

174'948'400.00

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

Übersicht über die Mietobjekte (Stand 31.12.2017)

| | 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 | - | - | - | 2 | 3 | 13 | 38 | 11 | 67 |
| Ladenlokale | - | - | - | - | - | - | - | 4 | 4 |
| Kindergarten | - | - | - | - | 1 | - | - | - | 1 |
| Magazine | 1 | - | - | 1 | - | - | - | 1 | 3 |
| Bastelräume | - | 4 | 5 | 4 | 4 | - | - | - | 17 |
| Kellerräume | 12 | - | - | - | - | - | - | - | 12 |



Am 2.12.17 besucht der Chlaus die Vitasana-Kinder

Vorstand und Verwaltung

Vorstand

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| Präsident u. Deleg. Schwerzenbach | Hans Haug |
| Vizepräsident | Dr. Erich Rubitschon |
| Aktuarin u. Siedl.v. | Barbara Siegfried |
| Deleg. St. Zürich | vakant |
| Kassier | Roger Ryffel |
| Siedlungsvertreterin | Ursula Egg |
| Siedlungsvertreter | 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
Simon Hedinger, Breitwiesstrasse 70, 8135 Langnau am Albis

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 565, 8051 Zürich

Siedlungsvertreter Siedlung Wallisellenstrasse: Barbara Siegfried
Siedlung Kronwiesen: Marcel Meier
Siedlung Luegislandstrasse und Alterssiedlung: Ursula Egg