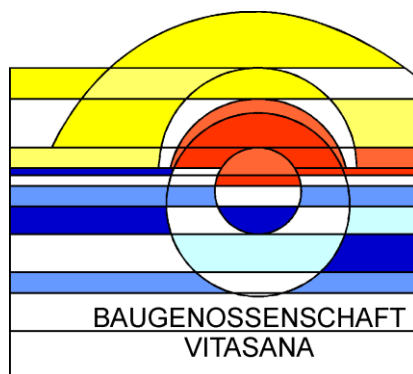


Bau- und Siedlungsgenossenschaft

VITASANA



JAHRESBERICHT

2 0 1 8

# Inhaltsverzeichnis

- 1 Einladung zur 75. ordentlichen Generalversammlung mit Traktandenliste
- 2 Einleitende Worte
- 3 Generalversammlung 2018 und Einladung zum 75-Jahr-Jubiläum
- 4 Genossenschafter und Aktivitäten
- 6 Berichte aus den Siedlungen
- 8 Verwaltung
- 10 Wahlen für die Amtsperiode 2019 – 2022 (Traktandum 2.1)
  
- 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



*Unser Heiniger-Car unterwegs Richtung Bündner Herrschaft (Altersausflug 22.05.2018)*

**Fotos Titelseite: "4 Fluchten" Neubau Luegisland Nord: Die 4 Bilder, Türfluchten, Balkonfluchten und Treppenfluchten, sollen unsere 75 Jahre symbolisieren. Eine Zeit ging in die andere über und so ist in 75 Jahren die heutige Vitasana entstanden.**

# Einladung zur 75. ordentlichen Generalversammlung

auf Freitag, den 14. Juni 2019, 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. Wahlen
  - 2.1 Wahlen für die Amtsperiode 2019 bis 2022
3. Jahresgeschäfte
  - 3.1 Jahresbericht 2018
  - 3.2 Jahresrechnung und Bilanz 2018
  - 3.3 Bericht der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2018
  - 3.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
  - 3.5 Entlastung der Geschäftsführung und des Vorstandes
4. Anträge
5. Diverses

Der Vorstand

Angemeldete GenossenschaftlerInnen erhalten beim Saaleingang einen Stimmrechtsausweis (pro Wohnung ein Stimmrecht). Stellvertretung ist nach Artikel 27<sup>2</sup> 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 7. Juni 2019, einwerfen in den Büro- oder Werkstattbriefkasten.

# Einleitende Worte



Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

"75 Jahre! Herzliche Gratulation, alte Schachtel!" möchte ich heute der Vitasana zurufen. Und dabei denke ich mit einem lachenden und einem weinenden Auge daran, wie lange ich selbst mit unserer Baugenossenschaft verbunden bin: 5 Jahre nach der Gründung in der Vitasana geboren, seit 35 Jahren im Vorstand und davor noch 6 Jahre in der Baukommission. Also mehr als die Hälfte dieser 75 Jahre durfte ich die Geschichte unserer Vitasana mitgestalten. Darauf bin ich natürlich auch etwas stolz. Aber nicht nur ich. Viele können stolz sein. Viele andere Menschen haben Jahre und Jahrzehnte, vollamtlich, halbamtlich oder ehrenamtlich, beim Aufbau und der Vergrößerung unserer Genossenschaft mitgeholfen und dabei zahllose Stunden gegeben. Dafür möchten wir heute "Danke" sagen. "Danke", dass Sie beigetragen haben zum Wachstum des genossenschaftlichen Wohnungsbaus, dass Sie ermöglicht haben, dass wir als eine der zahlreichen Zürcher Wohnbaugenossenschaften prosperiert haben, dass wir heute 601 Wohnungen haben dürfen, die ausserhalb der Spekulation liegen. Danke all jenen, die im Wirken für unsere Baugenossenschaft zur Linderung der Wohnungsnot auch speziell in der Stadt Zürich beigetragen haben!

Wir haben versucht, auf das grosse Jubiläumsfest vom 29. Juni 2019 im Hallenstadion auch möglichst viele "Ehemalige" einzuladen, Menschen, die sich in früheren Jahren für die Vitasana eingesetzt haben. Die einen sind aber gestorben, die anderen unauffindbar. Mal sehen, wer kommt!

Ich hoffe jedenfalls, auch Sie an dieser tollen Feier begrüßen zu dürfen? Alle Genossenschafter haben im März 2019 eine persönliche Einladung mit Anmeldekarte erhalten. Aus diesen Anmeldekarten werden am 29. Juni bei der grossen Verlosung drei gezogen und es gibt tolle Preise. Aber es gibt auch sonst noch eine grosse Überraschung: niemand wird leer ausgehen! Die Vitasana steht heute auf sehr gesunden finanziellen Füßen und wir möchten anlässlich unseres grossen Jubiläums alle Genossenschafter teilhaben lassen am Erfolg. Was denn genau? Grosses Geheimnis, grosse Überraschung, Sie werden sehen 😊.

Mit dem Bezug des Neubaus Luegisland Nord kommen wir nun mit unseren Tätigkeiten für die nächsten Jahre vermutlich in etwas ruhigere Fahrwasser. Denn wir können zu unserem Jubiläum auch sagen: was getan werden musste, ist getan. Unsere Siedlungen sind renoviert, Ersatzneubauten sind wo angebracht erstellt. Das einzige, was uns fehlt, ist: Land. Gerne ergreifen wir die Gelegenheit, im Grossraum von Schwamendingen Land zu kaufen und darauf preisgünstige Wohnungsbauten zu erstellen. Doch die Gelegenheiten sind rar und der Interessenten viele und alle bisherigen Versuche sind gescheitert. Wir sind nicht bereit, bei jeder Preisspekulation mitzumachen. Falls Sie von Gelegenheiten wissen, gerne melden!

Es gibt natürlich nicht nur bauliche Erneuerungen: Unseren ganzen Auftritt möchten wir etwas modernisieren. Die Vorstellung davon erfolgt am Jubiläumstag! Und der Vorstand der alten Schachtel sollte sich etwas verjüngen. Gelegenheit dazu bei den Wahlen an der Generalversammlung.

Ich wünsche der Vitasana für die nächsten 25 Jahre, bis zum 100-Jahr-Jubiläum, alles Gute! Dann werden andere Menschen bestimmen über die Geschicke unserer Genossenschaft. Aber der gute Grund ist gelegt für weiteren Erfolg.

Ich hoffe, ich sehe Sie an der Generalversammlung vom 14. Juni 2019. Es sind Wahlen und Ihre Stimme ist gefragt. Denn Sie sind ja Genossenschafter!

Herzlich Ihr Hans Haug

# Generalversammlung 2018

Am 8. Juni 2018 nahmen im Kirchgemeindehaus Stettbach an unserer 74. ordentlichen Generalversammlung 209 Personen teil, wovon 149 stimmberechtigte Genossenschafter waren. Als Gäste durften empfangen werden die Herren Roland Hauri und Urs Wiederkehr von der Bank Cler in Oerlikon, Herr Rolf Küttel von der Migros Bank sowie Frau Sabrina Mazzetto und Herr Christoph Oberle von unserer Revisionsstelle Ernst & Young AG.

Präsident Hans Haug richtete in seinen einleitenden Worten seinen Blick auf die Zukunft unserer Baugenossenschaft: Die Suche nach bebaubarem Land, der in Bearbeitung befindliche neue, moderne Auftritt der Vitasana inklusive Homepage, die vorgesehene Verjüngung des Vorstandes.

Die Jahresgeschäfte (Abnahme von Jahresrechnung und -bericht 2017, Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes, Entlastung von Geschäftsführung und Vorstand) konnten alle genehmigt werden, die Finanzlage ist gemäss den Ausführungen von Kassier Roger Ryffel ausgeglichen und gut.

Evelyn Scheurmann wird als Ersatz für den zurücktretenden Marcel Meier in den Vorstand gewählt, als Siedlungsvertreterin Kronwiesen. Ernst & Young wird als Revisionsstelle auch für die Jahre 2018 und 2019 bestätigt. Simon Hedinger wird als neuer Gärtner vorgestellt, der Hans Zürcher (bevorstehende Pensionierung) als Gärtner ablösen wird.

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

## Einladung zum Jubiläum der Baugenossenschaft Vitasana **75**

Samstag, 29. Juni 2019  
17.30 – 02.00 Uhr

Wir laden alle volljährigen Mitglieder der Baugenossenschaft Vitasana herzlich zum grossen 75-Jahr-Jubiläum ein. Dieses möchten wir mit Ihnen mit einem grossen Fest im Hallenstadion feiern.

Es gibt ein dreigängiges Festessen für alle, den ganzen Abend Live-Musik mit der Band Prestige und als kleine Überraschung den neuen Auftritt unserer Baugenossenschaft. Ausserdem gibt es aus den Anmeldungen wieder eine grosse Losziehung. Der/die Gewinner/in wohnt einen Monat lang gratis in der Vitasana!

Mindestalter: 18 Jahre. Gerne dürfen Sie auch eine externe Begleitperson (d.h. nicht in der Wohnung angemeldet) mitbringen, für diese kostet der Abend Fr. 100.-.

Wir freuen uns, diesen Anlass mit Ihnen feiern zu können und hoffen, Sie an diesem einmaligen Ereignis im Hallenstadion begrüssen zu dürfen.

Baugenossenschaft VITASANA  
Vorstand und Verwaltung

Anmeldeschluss: 30. April 2019



### Programm

- ab 17.30 Uhr Eintreffen der Gäste  
Apéro im Foyer
- ab 19.00 Uhr Begrüssung und Abendessen in der Arena
- ca. 20.40 Uhr Präsentation des neuen Vitasana-Auftritts
- ca. 21.00 Uhr Losziehung  
Dessert und Kaffee  
Party in der Arena
- ab 00.00 Uhr Wechsel ins Foyer, anschliessend Mitternachtssnack



### Losziehung

1. Preis: Der/die Gewinner/in wohnt einen Monat gratis in der Vitasana
  2. Preis: Fr. 500.- Gutschein für das Restaurant Blume
  3. Preis: Fr. 300.- Gutschein für das Restaurant Blume
- Die Preise werden nur an um 21.00 Uhr anwesende Genossenschafter/innen abgegeben!



### Shuttle-Busdienst

- Glattwiesenstrasse (Besucherparkplätze) ↔ Hallenstadion
- Hin: ca. 17.00, 17.30 und 18.00 Uhr  
Zurück: 23.00, 24.00, 01.00, 01.30 Uhr
- Wiesenstrasse 9, Schwerzenbach ↔ Hallenstadion
- Hin: 16.45 Uhr  
Zurück: 23.00 und 01.30 Uhr

Wir freuen uns sehr auf unsere Jubiläumsfeier vom 29. Juni 2019! Die Einladung und das Programm wurden im März 2019 an alle GenossenschafterInnen verteilt. Sie finden es oben zur Erinnerung nochmals abgedruckt. Anmeldungen waren möglich bis Anfang Mai 2019.

# Genossenschaftler und Aktivitäten

Wir heissen alle im Jahre 2018 zu uns gezogenen neuen GenossenschaftlerInnen sehr herzlich willkommen und hoffen, dass sie sich in der VITASANA wohl fühlen. Ein besonderes Willkommen natürlich auch allen, die ab Mai 2018 in den Neubau Luegisland Nord eingezogen sind.



## Geburten

Die folgenden Genossenschaftsfamilien haben uns im Jahr 2018 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. Egli	Burriweg 25a	16.01. Florentin Jesaja Armin
Fam. Trivic	Luegislandstrasse 530	06.02. Elena
Fam. Zanfirovic	Glattwiesenstrasse 176	22.03. Nikola
Fam. Keller	Burriweg 1a	17.05. Alija
Fam. Küderli	Wiesenstrasse 15	28.05. Liam Samuel
Fam. Daoudi	Wiesenstrasse 11	11.07. Adam
Fam. Ananiev	Luegislandstrasse 510	14.09. Robin
Fam. Hedinger	Roswiesenstrasse 166	17.09. Wyatt Dorian
Fam. Taverna	Luegislandstrasse 520	18.09. Chiara Rose
Fam. Franco Lança	Roswiesenstrasse 166	19.09. Carolina
Fam. Rüegg	Winterthurerstrasse 659	29.11. Elina Leana
Fam. Genç Tonetti	Roswiesenstrasse 162	27.12. Lyan Can
Fam. Kuhn Egg	Glattwiesenstrasse 222	30.12. Natascha



## Todesfälle

Im Jahre 2018 sind leider die nachstehenden Genossenschaftler verstorben. Den schwer geprüften Angehörigen sprechen wir unser Beileid aus und bitten, den Verstorbenen ein gutes Andenken zu bewahren.

26. Januar	Fritz Nater, Glattwiesenstrasse 220
04. April	Hans Siegrist, Wiesenstrasse 11
13. Mai	Gregor Weiss, Luegislandstrasse 510
15. August	Viktoria Wyss, Roswiesenstrasse 178
19. August	Erika Rathgeb, ehemals Luegislandstrasse 540
08. September	Domenico Tritto, Winterthurerstrasse 662
09. Oktober	Susanne Egli, Luegislandstrasse 510
07. November	Edith Wipf, Luegislandstrasse 576

## Veranstaltungen

07.01.2018	Neujahrsapéro in der Ladenkirche
22.05.2018	Altersausflug
01.12.2018	Klausfeier für die Kinder

13.01.2019	Neujahrsapéro
30.04.2019	Altersausflug
30.11.2019	Klausfeier für die Kinder

## Senioren-Forum

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 Wasserschutzpolizei der Stadt Zürich
17.10.2018	Besichtigung Migros Herdern
12.12.2018	Adventsfeier
25.04.2019	Besuch bei der Wasserschutzpolizei der Stadt Zürich
16.05.2019	Besichtigung Nahrin Gewürze Sarnen
19.06.2019	Raddampfer-Schiffahrt Vierwaldstättersee
18.09.2019	Fredy's mech. Musikmuseum Lichtensteig
24.10.2019	Besichtigung Höhlenkäse Emmi Kaltbach
12.12.2019	Weihnachts-Apéro

Im Jahre 2018 konnten unseren Senioren wieder 5 interessante Anlässe angeboten werden, die auch gut genutzt wurden. Der Besuch bei der Wasserschutzpolizei konnte im April 2019 wiederholt werden, da die Anmeldungen die erlaubte Zahl pro Führung überstiegen. Zum letzten Mal konnte die Adventsfeier im Mehrzweckraum Roswiesenstrasse 176 durchgeführt werden (ab Sommer 2019 dient dieser auf Wunsch der Stadt Zürich als weiterer Kindergarten).

Im Jahr 2019 durften wir neben der Wiederholung bei der Wasserschutzpolizei bereits die Nahrin Gewürze in Sarnen besuchen. Eine Raddampfer-Schiffahrt auf dem Vierwaldstättersee und weitere schöne Anlässe gemäss obenstehendem Programm werden folgen. Das Jahr werden wir mit einem Weihnachts-Apéro in der Ladenkirche abschliessen.

Das Senioren-Forum freut sich, Ihnen jedes Jahr ein neues Programm zu präsentieren. Es wird allerdings immer eine grössere Herausforderung, da leider nicht mehr jede Firma Führungen anbietet, sei dies aus hygienischen Gründen oder wegen der Kosten. Es ist uns aber gelungen, auch dieses Jahr wieder sehr interessante Anlässe zu organisieren. Leider ist es auch so, dass heute kaum noch etwas gratis angeboten wird und wir zum Teil etwas mehr Unkostenbeiträge erheben müssen. Nichts desto trotz freuen wir uns auf einige schöne Zeiten, die wir mit Ihnen zusammen erleben dürfen.

Wir wünschen allen GenossenschafterInnen einen schönen Sommer und freuen uns auf ein reges Interesse.

Euer Senioren-Forum  
Ursula Egg und Carmen Bernet

*Köstliche Naschereien bei Choci Frey (Senioren-Forum 27.06.18)*



# Berichte aus den Siedlungen



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

*Barbara Siegfried, Siedlungsvertreterin*

In den MFH Wallisellenstrasse standen keine grösseren baulichen Arbeiten an. Am Burriweg gab es bei der ersten Reihe nach der Garage im Herbst 2018 ein Leck im internen Fernwärmerohrsystem. Es musste gesucht und freigelegt und etliche Rohre und Verbindungsstücke ausgewechselt werden. Es wurde mit einem imposanten Saugbagger gearbeitet. Ebenfalls musste am Burriweg eine Fernwärmestation ersetzt werden.

Da infolge des Neubaubezugs Luegisland Nord auch am Burriweg etliche Genossenschafter die Möglichkeit wahrnahmen, ihre Wohnsituation zu bereinigen, wurden im Herbst einige Wohnungen frei, und die Gelegenheit wurde wahrgenommen, die Fenster dort in den leeren Wohnungen bereits auszuwechseln. So konnten die Firmen und wir auch schon einige Erfahrungen sammeln. Nun werden im Jahr 2019 die übrigen Wohnungen, sprich der Grossteil der Siedlung, mit einer 3-fach-Verglasung und neuen Lamellenstoren versehen. Dass hierbei natürlich Staub, Lärm und Umtriebe für die Mieter entstehen, ist leider unvermeidlich. Wir versuchen, die Immissionen so klein wie möglich zu halten.



## **Siedlung Kronwiesen (4.+12. Etappe)**

*Evelyn Scheurmann, Siedlungsvertreterin*

Der Spielplatz inmitten der Siedlung Kronwiesen wurde neugestaltet und entsprechend den neusten Sicherheitsanforderungen ausgestattet. Ansonsten fanden keine grösseren baulichen Aktivitäten statt. Wir freuen uns immer noch über die frisch gestrichenen Treppenhäuser und Fassaden der MFH mit dem auflockernden Farbkonzept.

In den EFH fanden im Zusammenhang mit den Umzügen in den Neubau Luegisland Nord erstmals grössere Wechsel statt. So nutzten etliche Mieter, die der Familiensiedlung "entwachsen" waren, die Gelegenheit, sich im Neubau eine schöne Wohnung zu sichern.

Wiederum konnte durch die in der Tiefgarage Kronwiesen eingebaute Video-Überwachung "unbekannte Täterschaft" zur Rechenschaft gezogen werden. Dies ist aber nur möglich, wenn Schäden oder Ereignisse sofort gemeldet werden, da die Aufzeichnungen nach einer Woche automatisch überschrieben werden.

Das Siedlungsfest Kronwiesen findet traditionell am ersten Samstag nach den Schulsommerferien statt. Am 25.08.2018 fand das 11. Siedlungsfest statt.

Zahlreiche Familien, oder wohl mittlerweile eher die Kinder, hatten kreative Stände betrieben. Neben der kreativen Gestaltung (z.B. Massagen etc.) gab es an den Ständen auch Leckeres für den Gaumen. Man könnte es schon bald als Mini-Food-Festival bezeichnen. Für ein Ferieneeeling sorgte eine Eismaschine, die ein absoluter Renner war.

Natürlich durfte auch dieses Jahr das Blasio seinen gewohnten Platz einnehmen und rege benutzt werden. Das Siedlungsfest bot den neu zugezogenen Mietern sowie den "Alteingesessenen" einen fröhlichen und unkomplizierten Rahmen, um die Nachbarschaft kennenzulernen.

Das Siedlungsfest Kronwiesen findet auch im 2019 am ersten Samstag nach den Schulsommerferien statt. Lasst uns gemeinsam mit unseren Familien unsere schöne Siedlung feiern!





## **Siedlungen Luegisland und Alterssiedlung (5. bis 8.+13./14. Etappe)**

*Ursula Egg, Siedlungsvertreterin*

Im Zusammenhang mit den Neubauten auf dem Kataster Nord wurden im Jahr 2018 noch diverse Arbeiten auch an den bestehenden Bauten ausgeführt:

In den Häusern Luegislandstrasse 537 und 565-569 wurden die Briefkastenanlagen erneuert. In den Häusern 565-569 auch die Warmwasseraufbereitung. Im Hause Luegislandstrasse 576 wurde der Plattentauscher der Fernwärme ersetzt.

Bei den Häusern Luegislandstrasse 537, 540 und 576 wurden die Treppenabgänge zu den (Velo-)Kellern erneuert.

Die Alterssiedlung Roswiesenstrasse 176/178 hat etliche Neuerungen erhalten: Erneuerung der Warmwasseraufbereitung, der Schliessanlage, der Briefkastenanlage, der Treppenhausbeleuchtung und der Schmutzschleusen in den Hauseingängen. Im Jahre 2019 werden auch noch die Sonnenstoren erneuert.

In der bestehenden Garage unter der Alterssiedlung wurden die elektrischen Installationen und die Lüftung ersetzt und Malerarbeiten ausgeführt. Ebenso wurde die von den Behörden verlangte "Einhausung" der Ein- und Ausfahrt vorgenommen.

Beim Neubau Luegisland Süd wurden ebenfalls in allen Häusern ebenerdige Schmutzschleusen "eingefräst", so dass jetzt die Eingänge viel komfortabler zu betreten sind. Bei den Parterrewohnungen im Hause Luegislandstrasse 510 wurden wie vorgesehen in Analogie zum Norden die Balkone geöffnet und eine Treppe zur Rasenfläche hinuntergeführt.

Mitte 2018 konnte der gestaffelte Bezug des Neubaus Luegisland Nord planmässig stattfinden. Der Kindergarten nahm seinen Betrieb auf das neue Schuljahr im August 2018 auf. Die Umgebungsarbeiten dauern sicher noch etwas an und alles muss etwas "einwachsen". Zum Neubau Luegisland Nord und bezüglich Mehrzweckraum lesen Sie bitte auch unter "Verwaltung" auf Seite 9.

Nun sollte eigentlich für die nächsten Jahre alles Machbare gemacht sein und wir freuen uns an der Ruhe in den schönen Siedlungen!

## **Siedlung Wiesenstrasse (9. Etappe)**

Der Ersatz der Lifte lief Mitte 2018 planmässig über die Bühne. Wir danken allen Mietern für ihr Verständnis, wenn sie Immissionen in Kauf nehmen und einige Wochen Treppen steigen mussten (was aber im Normalfall auch gesund ist). Jetzt ist alles wieder ordnungsgemäss und hoffentlich für die nächsten Jahrzehnte gut funktionstüchtig.

Ende 2018 wurden noch neue Qualitäts-Schmutzschleusen in den Hauseingängen "eingefräst". Diese haben den Vorteil, dass keine Erhöhung und keine Stolperfallen mehr vorhanden sind.

# Verwaltung



*Roland Lütolf, Geschäftsführer*

## **Nebenkostenabrechnung**

Die Nebenkostenabrechnung per 30. Juni 2018 brachte, mit gegenüber der Vorperiode um pro MWh 5 % gestiegenen Energiekosten, aber im Durchschnitt praktisch gleichbleibender verbrauchter Heizenergie, etwas höhere Abrechnungen. Die Kosten waren aber nach wie vor so tief, dass jedermann eine gute 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 Rückzahlungen weiterhin in der Überzahl.

## **Hypozins/Mietzinsgestaltung**

Der für die Mietzinsfestlegung vom Bundesrat festgesetzte Referenzzinssatz beträgt seit 1. Juni 2017 tiefe 1.50 %. Damals wurden die Mietzinsen auf dieser Grundlage neu berechnet und konnten per 1. Oktober 2017 durchwegs abgeschlagen werden.

Seither blieb der Referenzzinssatz, der alle drei Monate vom Bundesrat bestimmt wird, unverändert auf diesem tiefen Niveau, was eine einmalige und völlig neue Entwicklung darstellt. Im Jahre 2019 könnte er sogar auf 1.25 % sinken, was allerdings bei uns keine Auswirkungen hätte, weil wir sowohl gegen unten wie gegen oben nur in 0.50 %-Schritten reagieren. Somit sind unsere Mietzinsen weiterhin stabil tief.

## **Depositenkasse**

Die Gesamteinlagen in die Depositenkasse erreichten am 31.12.2018 eine Höhe von Fr. 20'659'211.60. Dies entspricht einer Zunahme von gut 700'000 Franken gegenüber dem Vorjahr. Wir danken an dieser Stelle allen Depositären herzlich für ihr Vertrauen.

Der Zinssatz unserer Depositenkasse beträgt weiterhin volle 1.00 %. Das tönt zwar nicht nach viel, ist im heutigen Zinsumfeld aber ein aussergewöhnlich attraktiver Zinssatz, und das ohne jede Spesen. Vergleichen Sie!

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](http://vitasana.ch). Selbstverständlich können Sie auch einfach auf die Verwaltung anrufen.

## **Pensionierung**



**Hans Zürcher** trat im April 1992 als Hauswart/Gärtner in die Dienste der Vitasana. Nun hat er nach 27 Dienstjahren im Juni 2019 sein Pensionierungsalter erreicht. Er hat in all diesen Jahren sehr viel für unsere Genossenschaft getan und besonders die Umgebung mit Freude und Liebe gepflegt. Viele Genossenschafter durften ihm während dieser langen Zeit begegnen und einen Austausch pflegen. Er musste immer wieder mit gesundheitlichen Beschwerden kämpfen und sein Pensum am Schluss reduzieren.

Wir danken Hans Zürcher für alle der Vitasana geleisteten Dienste ganz herzlich und wünschen ihm von Herzen für seinen nun beginnenden Ruhestand alles Gute und noch viele glückliche Lebensjahre!

## Neue Mitarbeiterin



Frau **Kathrin Lütolf**, Tochter unseres Geschäftsführers, arbeitete schon im Jahr 2018 temporär auf unserem Verwaltungsbüro mit, um die übrigen Mitarbeiter in der Zeit des Neubaubezuges kräftig zu unterstützen. Sie hat eine kaufmännische Lehre mit Berufsmatura absolviert und macht zurzeit eine Weiterbildung im Immobilienbereich. Nun wurde sie, im Hinblick auf die Pensionierung von Frau Ruth Minder und zur allgemeinen Verstärkung des Büroteams, per 1. Januar 2019 mit einem fünfzig Prozent Pensum fest angestellt. Sie ist in der Vitasana geboren und hat seit einigen Jahren auch eine eigene Wohnung bei uns. Wir heissen Sie an dieser Stelle ganz herzlich als Mitarbeiterin willkommen.

## Neubau Luegisland Nord

Ab Mai bis Juli 2018 konnte der gestaffelte Bezug des Neubaus Luegisland Nord planmässig stattfinden. Am 5. Mai 2018 konnten alle GenossenschafterInnen am gut besuchten "Tag der offenen Türe" einen Einblick in die neuen Wohnungen nehmen. Man hörte viele Komplimente. Bilder können jederzeit auf unserer Homepage angeschaut werden.

Der externe Gärtner ist leider ein "Langweiler" und die Umgebung wird noch einige Zeit brauchen, bis sie so aussieht, wie man sich das vorstellt.

Im Frühling 2018 wurden auch noch einige mit dem Neubau verbundene Arbeiten vorgenommen, so etwa die Überdachung der Tiefgaragenein- und ausfahrt und die Renovation der alten Garage Roswiesenstrasse 178.

Der neue Kindergarten an der Roswiesenstrasse 164 hat seinen Betrieb auf Schulanfang August 2018 aufgenommen. In der Zwischenzeit hat die Stadt Zürich angefragt, ob der für die Bauzeit provisorische Kindergartenbetrieb im Mehrzweckraum Roswiesenstrasse 176 in einen definitiven überführt werden könne, da das Bedürfnis nach einem weiteren Kindergarten in diesem Gebiet bestehe (respektive Ablösung des räumlich schwierigen Kindergartens in der Liegenschaft der Beamtenversicherungskasse). Da der bisherige Andrang auf den Mehrzweckraum sich in Grenzen hielt, haben wir diesem Wunsch zugestimmt. Nach einem Zwischenjahr mit einigen kleineren Umbauten (Fenster mit Sicherheitsglas, Isolation usw.) wird deshalb dieser Kindergarten seinen Betrieb auf August 2019 aufnehmen. Für die spielerischen Aktivitäten draussen wird der Aussenraum des Kindergartens Roswiesenstrasse 164 benutzt. Die Miete des Mehrzweckraumes konnte noch bis April 2019 erfolgen.



*Natürlich gab es auch einen Apéro! (Tag der offenen Türe Neubau Luegisland Nord, 5. Mai 2018)*

# Wahlen für die Amtsperiode 2019 bis 2022 (Traktandum 2.1)

Gemäss Turnus ist an der Generalversammlung vom 14. Juni 2019 wieder die Gesamtwahl des Vorstandes für die Amtsperiode 2019 bis 2022 erforderlich.

**Die folgenden bisherigen Mitglieder des Vorstandes stellen sich für eine Wiederwahl für die Amtsperiode 2019 bis 2022 zur Verfügung:**

Hans Haug, 1949, seit 1984 im Vorstand und seit 1991 Präsident  
Ursula Egg, 1953, seit 1997 im Vorstand, Siedlungsvertreterin  
Barbara Siegfried, 1963, seit 2012 im Vorstand, Aktuarin  
Benjamin Hunziker, 1982, seit 2015 im Vorstand, Mitglied  
Evelyn Scheurmann, 1972, seit 2018 im Vorstand, Siedlungsvertreterin

Altershalber treten aus dem Vorstand zurück:  
Roger Ryffel, 1946, seit 1995 im Vorstand, Kassier  
Dr. Erich Rubitschon, 1943, seit 2002 im Vorstand, Aktuar

Neu zur Wahl bewerben sich respektive schlägt Ihnen der Vorstand vor:  
Nisa America, 1984, Verkaufsleiterin, Burriweg 8a  
Ralph Fischer, 1985, Versicherungsfachmann, Winterthurerstrasse 659-206

Weitere Kandidaten haben sich bis zur Drucklegung dieses Jahresberichtes nicht gemeldet.

Gemäss Artikel 29<sup>1</sup> der Statuten konstituiert sich der Vorstand mit Ausnahme des Präsidenten selbst. Dieser wird deshalb in separater Abstimmung gewählt.

Der Delegierte der Stadt Zürich im Vorstand wird nicht von der Generalversammlung gewählt, sondern wird vom Stadtrat von Zürich bestimmt. Seit 2014 ist diese Position vakant (Die Stadt Zürich kann jemanden delegieren, sie muss aber nicht).

Der Delegierte der Gemeinde Schwerzenbach im Vorstand wird nicht von der Generalversammlung gewählt, sondern vom Gemeinderat von Schwerzenbach bestimmt. Seit vielen Jahren ist dieser Delegierte Hans Haug (neben seiner Funktion als Präsident).

## **Rücktritte aus dem Vorstand:**



### **Roger Ryffel 24 Jahre im Dienste der Vitasana**

Roger Ryffel wurde am 12. Mai 1995 in den Vorstand der Baugenossenschaft Vitasana gewählt und tritt nun auf diese Generalversammlung nach 24 Dienstjahren zurück. Roger Ryffel arbeitete viele Jahre im Finanzwesen der Swissair und war somit für die Funktion des Kassiers prädestiniert. Nach seinem Auszug aus den alten Reihen-EFH Kronwiesen fühlte er sich nach wie vor mit der Vitasana verbunden und blieb auf unseren Wunsch

Kassier des Vorstandes. In all diesen Jahren hat er den Geschäftsführer im Finanzwesen begleitet, unterstützt und kontrolliert. Er übernahm immer die Präsentation der Jahresergebnisse an der Generalversammlung. Auch wirkte er in den verschiedenen Baukommissionen tatkräftig mit.

Dass heute die Vitasana auf einer gesunden finanziellen Basis steht, ist mit sein Verdienst. Nun möchte er sich aber nach so vielen Jahren doch zurückziehen und sich definitiv seinen Hobbies widmen.



### **Erich Rubitschon 17 Jahre im Dienste der Vitasana**

Dr. Erich Rubitschon wurde nicht an einer Generalversammlung in den Vorstand gewählt, sondern per 01.09.2002 als Nachfolger von René Kunz als Städtischer Delegierter vom Stadtrat von Zürich bestimmt. Er arbeitete als Fachmann in der Abteilung Grundsteuern bei der Stadt Zürich und war mit seinen wirtschaftlichen und juristischen Kenntnissen bestens geeignet für eine Vorstandstätigkeit. Als auch er (wie damals schon René Kunz) aus Altersgründen nicht weiter Städtischer Delegierter sein durfte, baten wir ihn deshalb, uns zuerst als Aktuar und danach als Vizepräsident treu zu bleiben. Erich Rubitschon konnte uns dank seinen umfassenden Kenntnissen immer wieder mit Rat und Tat zur Seite stehen. Bei den einzelnen Neubauten war er Mitglied der Baukommission. Nun möchte auch er aus Altersgründen an einen Jüngeren abgeben und sich definitiv in seine geliebte Ostschweiz zurückziehen.

Roger und Erich, wir danken Euch im Namen der ganzen Vitasana-Gemeinschaft ganz herzlich für die jahrzehntelange Arbeit und Kameradschaft und wünschen Euch noch viele glückliche Jahre!

### **Kandidaten für die Vorstandswahl vom 14.06.2019:**



#### **Nisa America**

Guten Tag, mein Name ist Nisa America und ich würde mich freuen, das Amt als Siedlungsvertreterin übernehmen zu dürfen.

Als ich vor 10 Jahren nach Schwamendingen kam, dachte ich, es gäbe nur einen kurzen Zwischenstopp und ich gehe wieder zurück in mein geliebtes Wipkingen. Und heute bin ich stolze Vitasanamieterin, glücklich verheiratet und Mama von zwei Söhnen (8 & 5 Jahre).

Ich schätze es sehr, hier am Burriweg zu leben, in der tollen Wohnung, mit der guten Nachbarschaft und den vielen Grünanlagen und dem Gefühl zuhause zu sein. Ich mag gute Gespräche und den Kontakt mit anderen Menschen. Meine Familie, viel zu Lachen und gutes Essen, sind mir wichtig.

Als geborene Wipkingerin bin ich nach wie vor auch mit diesem Quartier stark verbunden. Als Präsidentin vom Verein Landenbergfest organisiere ich mit dem 9-köpfigen OK jährlich das Landenbergfest. Wenn ich nicht am Festen bin, stehe ich mit viel Freude und Herzblut in meinem Secondhandladen „allerleiBaby“, den ich im März 2018 an der Nordstrasse eröffnet habe. Mit dem gleichen Elan freue ich mich, die Kolonievvertretung für den Burriweg zu übernehmen und beteilige mich gerne an einem tollen, gemeinschaftlichen Wohnen und Leben in der Vitasana Genossenschaft.



#### **Ralph Fischer**

Mein Name ist Ralph Fischer. Ursprünglich aus dem schönen Thurgau bin ich seit November 2015 in Luegisland Süd zu Hause. Ich bin gelernter Versicherungskaufmann mit Fachhochschulausbildung zum Betriebswirt (Banken & Finanzen) und seit 2013 in der Stadt Zürich in der Versicherungsbranche tätig. Als Verantwortlicher für das Risikomanagement bin ich mit Strategie, Finanzen sowie mit der Interaktion mit Geschäftsleitung und Verwaltungsrat/Vorstand bestens vertraut.

Nach nun mehr als drei Jahren in der Vitasana habe ich einige Kontakte zu den übrigen Bewohnern geknüpft und bin mit dem Genossenschaftsgeist bestens bekannt. Es ist mir daher ein Anliegen, die Vision der Vitasana als Anbieterin von qualitativ gutem Wohnraum zu einem fairen Preis weiter voranzutreiben und mehr Menschen so ein lässiges Umfeld zu ermöglichen; In der Vitasana fühle ich mich zu Hause.

Ich freue mich darauf, zusammen mit den bestehenden Mitgliedern des Vorstands und der Geschäftsstelle, die Zukunft der Vitasana zu gestalten. Besten Dank für Ihr/Euer Vertrauen.

# Bilanz per 31. Dezember 2018

Aktiven	2018		2017	
<b>Umlaufvermögen</b>	Fr.	<b>Fr.</b>	Fr.	Fr.
Flüssige Mittel	2'467'108.50		3'749'350.40	
Forderungen aus Liefer. u. Leistungen	10'487.90		16'904.45	
Übrige kurzfristige Forderungen	47'539.80		7'715.90	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	593'601.05	<b>3'118'737.25</b>	565'424.95	4'339'395.70
<b>Anlagevermögen</b>				
Finanzanlagen	70'000.00		70'000.00	
Sachanlagen				
- Mobile Sachanlagen	287'490.80		188'959.35	
- Immobilien	193'093'298.00		161'442'620.00	
- Baukonto Projekt Luegisland Nord	0.00		19'674'493.10	
Nicht einbezahltes Genossensch.kapital	4'500.00	<b>193'455'288.80</b>	12'500.00	181'388'572.45
		<b>196'574'026.05</b>		185'727'968.15

Durch die Aktivierung des Neubaus Luegisland Nord stiegen die Immobilien um mehr als 30 Mio. Franken an. Dafür fiel das "Baukonto Projekt Luegisland Nord" auf Null. Die flüssigen Mittel wurden reduziert, da für den Bau nicht mehr so viel Geld benötigt wurde. Die EDV wurde erneuert (Anstieg "Mobile Sachanlagen").



*Der neue Kindergarten Roswiesenstrasse 164 macht einen grosszügigen Eindruck*

Passiven	2018		2017	
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Verbindlichkeiten aus Liefer. u. Leistungen	246'430.40		230'237.80	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	107'188.15		204'661.15	
Passive Rechnungsabgrenzungen				
- Vorausbezahlte Mieten	681'269.45		527'865.45	
- Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	377'690.10		334'731.85	
Kurzfristige Rückstellungen	504'339.10	<b>1'916'917.20</b>	49'339.10	1'346'835.35
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
- Depositenkasse	20'659'211.60		19'952'982.35	
- Hypotheken und Darlehen	134'996'701.00		129'336'581.00	
Rückstellungen/Fonds				
- Amortisations-/Heimfallkonto	15'577'169.00		13'793'337.00	
- Erneuerungsfonds	17'724'316.00		16'267'195.00	
- Fonds für Alterswohnungen	52'421.80		54'981.80	
- Mietzinsausfallkonto	55'000.00		55'000.00	
- Allgemeine Rückstellung	273'000.00		273'000.00	
- Mietzinsausgleichskonten	71'445.00	<b>189'409'264.40</b>	81'133.00	179'814'210.15
<b>Eigenkapital</b>				
Genossenschaftskapital	4'976'100.00		4'303'100.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	249'540.00		245'540.00	
Freiwillige Gewinnreserve				
- Gewinnvortrag	14'282.65		17'128.80	
- Jahresgewinn	7'921.80	<b>5'247'844.45</b>	1'153.85	4'566'922.65
		<b>196'574'026.05</b>		185'727'968.15

Für eine Steuernachforderung von 2017 wurden 455'000 Franken zurückgestellt. Durch die Ausgaben für den Neubau Luegisland Nord stiegen die Hypotheken um gut 5 Mio. Franken. Amortisationskonto und Erneuerungsfonds konnten im üblichen Rahmen gespiesen werden. Die Depositenkasse verbuchte auch dieses Jahr eine erfreuliche Zunahme. Durch die neuen Genossenschafter stieg auch das Genossenschaftskapital markant.



Hier geht es hoch hinauf! – Neubau Luegisland Nord

# Betriebsrechnung

## 2018

## 2017

	Fr.	% des Ertrages	Fr.	% des Ertrages
Mieterträge	<b>8'802'564.50</b>	99.90	8'495'115.50	99.97
Übriger betrieblicher Ertrag	<b>8'900.00</b>	0.10	2'500.00	0.03
<b>Betriebsertrag</b>	<b>8'811'464.50</b>	100.00	8'497'615.50	100.00
Reparaturen und Unterhalt	<b>-2'267'310.45</b>	-25.73	-3'080'301.80	-36.25
Abgaben	<b>-345'808.25</b>	-3.92	-325'496.85	-3.83
Verwaltungskosten inkl. Vorstandsentschäd.	<b>-371'363.20</b>	-4.21	-358'481.20	-4.22
Unkosten und Versicherungen	<b>-526'288.60</b>	-5.97	-460'373.50	-5.42
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-3'510'770.50</b>	-39.84	-4'224'653.35	-49.72
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>	<b>5'300'694.00</b>	60.16	4'272'962.15	50.28
Fondseinlagen u. Abschreibungen	<b>-3'919'523.30</b>	-44.48	-3'299'796.50	-38.83
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen u. Steuern</b>	<b>1'381'170.70</b>	15.67	973'165.65	11.45
Finanzaufwand	<b>-910'210.05</b>	-10.33	-962'268.85	-11.32
Finanzertrag	<b>620.00</b>	0.01	703.15	0.01
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	<b>-455'000.00</b>	-5.16	0.00	0.00
Direkte Steuern	<b>-8'658.85</b>	-0.10	-10'446.10	-0.12
<b>Jahresgewinn</b>	<b>7'921.80</b>	0.09	1'153.85	0.01

Durch die Mietzinsreduktion per 1.10.2017 sanken die "Mieterträge" im Jahre 2018 einerseits, und andererseits stiegen sie wieder, weil ab Mitte 2018 die neuen Mieterträge aus dem Neubau Luegisland Nord hinzukamen, so dass insgesamt rund 300'000 Franken mehr eingenommen wurden. Da aus steuerlichen Gründen einiges aus den Erneuerungsfonds genommen werden musste, brauchte es für "Reparaturen und Unterhalt" im Jahre 2018 weniger Geld. Entsprechend erhöhte sich der Gewinn vor Abschreibungen.

Die "Fondseinlagen und Abschreibungen" erhöhten sich im Jahre 2018 durch die hinzugekommene Liegenschaft Luegisland Nord um rund 600'000 Franken.

Der Finanzaufwand (Hypothekarzinsen) sank im Jahre 2018 weiter, da sich die tiefen Zinsen noch mehr auswirkten. Für eine Steuernachforderung für 2017 musste eine Rückstellung von 455'000 Franken gemacht werden.



*Küchen können ganz verschieden sein –  
Neubau Luegisland Nord*



# 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 Heimfallsfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben,
- ein Fonds für Alterswohnungen.

## Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	31.12.2018 Fr.	31.12.2017 Fr.
<b>Der Betriebsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:</b>		
Personalaufwand	1'278'957.55	1'164'845.65
Vorstandsaufwand*	87'662.00	86'356.10
Übriger betrieblicher Aufwand	<u>2'144'150.95</u>	<u>2'973'451.60</u>
	3'510'770.50	4'224'653.35

\*plus im Jahr 2018 Fr. 12'310.00 (inkl. Sozialabgaben) Entschädigung Baukommission  
(Jahr 2017 Fr. 28'430.-), nicht erfolgswirksam, da in Baukonto enthalten.

### Mehr-/Minderwerte:

Bestand Immobilien am 1. Januar 2018		161'442'620.00
Folgende Mehrwerte wurden 2018 aktiviert:		
- Neubau Luegisland Nord	31'574'000.00	
- Videoüberwachung Tiefgarage Luegisland Süd	15'966.00	
- Schmutzschleusen Hauseing. Luegisland Süd	23'495.00	
- Schmutzschleusen Hauseing. Schwerzenbach	16'000.00	
- Neue Küchen u. Bäder Schwerzenb. (Nachtrag)	12'000.00	
- Wasseranschlussgeb. Schwerzenb. (Nachtrag)	4'817.00	
- Schmutzschleusen MZR Roswiesenstr. 176	4'400.00	
Total	31'650'678.00	31'650'678.00
Bestand Immobilien am 31. Dezember 2018		193'093'298.00

## Fortsetzung Anhang zur Jahresrechnung

		31.12.2018 Fr.	31.12.2017 Fr.
<b>Fonds für Alterswohnungen:</b>			
Bestand am 1. Januar 2018			54'981.80
Einlagen	20'000.00		
Mietzinszuschüsse für 8. Etappe	<u>-22'560.00</u>		
	-2'560.00	-2'560.00	
Bestand am 31. Dezember 2018		52'421.80	
 <b>Gesetzliche Gewinnreserve:</b>			
Bestand am 1. Januar 2018			245'540.00
Einlage gemäss GV-Beschluss	4'000.00	4'000.00	
Bestand am 31. Dezember 2018		249'540.00	
 <b>Details Mietzinsausgleichskonten:</b>			
- Mietzinsausgleichskonto Schwerzenbach Wohnbauförderung Kanton Zürich		22'880.00	33'048.00
- Mietzinsausgleichskonto Schwerzenbach Baugenossenschaft Vitasana		<u>48'565.00</u>	<u>48'085.00</u>
		71'445.00	81'133.00
 <b>Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt:</b>			
Immobilien		193'093'298.00	161'442'620.00
Baukonto Projekt Luegisland Nord		-	19'674'493.10
 <b>Anzahl Vollzeitstellen:</b>		11.20	10.50 Stellen

### Ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Positionen der Erfolgsrechnung:

Für eine Steuernachforderung von 2017 wurden 455'000 Franken zurückgestellt.

Vitasana hat Einsprache erhoben; das Verfahren ist hängig.

## Verwendung des Bilanzgewinnes (Antrag des Vorstands)

	31.12.2018 Fr.	31.12.2017 Fr.
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>		
Gewinnvortrag	14'282.65	17'128.80
Jahresgewinn	7'921.80	1'153.85
	<b>22'204.45</b>	<b>18'282.65</b>
 ./.. Zuwendung an die gesetzliche Gewinnreserve	-4'000.00	-4'000.00
 <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>18'204.45</b>	<b>14'282.65</b>

# 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 2018 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 Fehlansagen 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, 22. Mai 2019

Ernst & Young AG

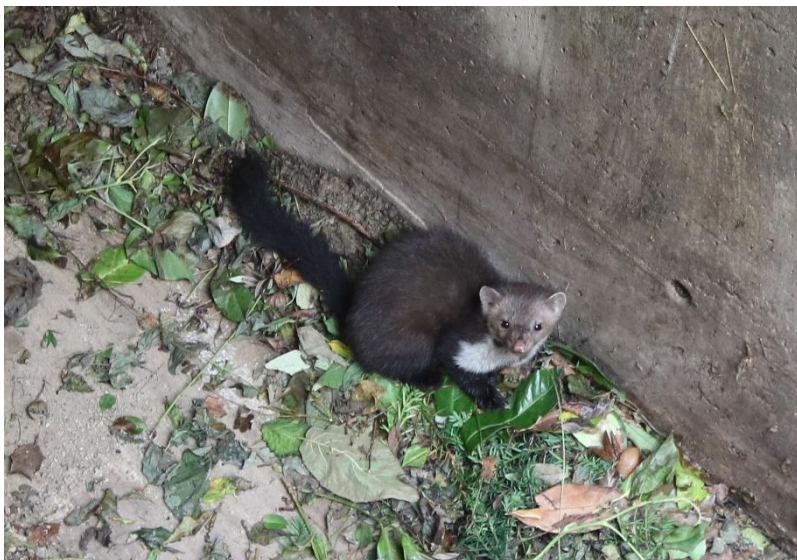
Michael Bugs  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Sabrina Mazzetto  
Zugelassene Revisionsexpertin

## Beilagen:

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

*Ein Marder hat sich in eine unserer  
Grünruben verirrt!*



# Erneuerungs- und Amortisationsfonds

## ERNEUERUNGSFONDS

Etappe	Gebäudeversicherungswert	Bestand 31.12.2017	Zuweisung 2018	Entnahme 2018	Bestand 31.12.2018
1./2.	14'340'000.00	484'419.00	143'400.00		627'819.00
3.	9'360'000.00	624'369.00	93'600.00		717'969.00
4.	12'532'500.00	1'543'262.00	125'325.00		1'668'587.00
5.	15'370'000.00	2'021'950.00	153'700.00		2'175'650.00
7.	5'500'000.00	754'678.00	55'000.00		809'678.00
8.	9'615'000.00	1'506'441.00	96'150.00		1'602'591.00
9.	13'719'700.00	1'379'270.00	137'197.00	-290'146.00	1'226'321.00
10./11.	33'010'000.00	3'780'933.00	330'100.00	-272'594.00	3'838'439.00
12.	20'181'000.00	2'095'873.00	201'810.00		2'297'683.00
13.	41'520'000.00	2'076'000.00	415'200.00		2'491'200.00
14.	26'837'900.00	0.00	268'379.00		268'379.00
<b>Total</b>	<b>201'986'100.00</b>	<b>16'267'195.00</b>	<b>2'019'861.00</b>	<b>-562'740.00</b>	<b>17'724'316.00</b>

## AMORTISATIONSFONDS

Etappe	Anlagekosten	Bestand 31.12.2017	Zuweisung 2018	Entnahme 2018	Bestand 31.12.2018
1./2.	6'202'681.00	1'507'081.00	62'027.00		1'569'108.00
3.	4'329'673.00	1'070'738.00	43'297.00		1'114'035.00
4.	5'265'710.00	1'348'169.00	52'657.00		1'400'826.00
5.	6'206'946.00	1'387'660.00	62'069.00		1'449'729.00
7.	2'994'611.00	609'343.00	29'946.00		639'289.00
8.	7'361'930.00	1'300'767.00	73'619.00		1'374'386.00
9.	13'439'292.00	1'641'541.00	134'393.00		1'775'934.00
10./11.	32'349'800.00	2'880'326.00	323'498.00		3'203'824.00
12.	20'508'930.00	1'246'189.00	205'089.00		1'451'278.00
13.	48'149'725.00	801'523.00	481'497.00		1'283'020.00
14.	31'574'000.00	0.00	315'740.00		315'740.00
<b>Total</b>	<b>178'383'298.00</b>	<b>13'793'337.00</b>	<b>1'783'832.00</b>	<b>0.00</b>	<b>15'577'169.00</b>

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 196'079'159.00**

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. Aus dem Erneuerungsfonds wurden Entnahmen getätigt für den Liftersatz in Schwerzenbach (9. Etappe) und am Burriweg für die Sanierung der internen Fernwärmeröhre und den Fensterersatz (10./11. Etappe). Der Gebäudeversicherungsindex blieb unverändert.

# Hypothesen und Darlehen

Etappe	Gläubiger	HYP. FINANZINSTITUTE	HYPOTHEKEN ÖFFENTLICH		
		laut Bilanz 31.12.2018	Ursprünglicher Wert	Abzahlungen	laut Bilanz 31.12.2018
1.-3. Wallisellenstrasse	BVK	16'500'000.00			
5.+13. Luegisland Süd	BVK	44'000'000.00			
5.-8.+14. Luegisl. Nord	Luzerner KB Stadt Zürich	24'000'000.00	387'360.00	211'959.00	175'401.00
9. Schwerzenbach	Kanton Zürich BVK	8'500'000.00	1'927'800.00	1'867'900.00	59'900.00
10./11. Burriweg	EGW Stadt Zürich Kanton Zürich	20'000'000.00	3'124'800.00 2'142'000.00	322'200.00 790'640.00	2'802'600.00 1'351'360.00
4.+12. Kronwiesen	EGW Stadt Zürich Kanton Zürich	15'000'000.00	2'021'800.00 1'192'400.00	232'760.00 374'000.00	1'789'040.00 818'400.00
		<b>128'000'000.00</b>	<b>10'796'160.00</b>	<b>3'799'459.00</b>	<b>6'996'701.00</b>



Grosse und kleine Schleckmäuler kommen auf ihre Kosten – Hüslifest Kronwiesen 25.08.18

# Liegenschaften

Stand: 31.12.2018

	Wohnungen	EFH	Bezugsjahr	Nettoanlagewert	Subventionen
<b>1./2. Etappe</b>					
Wallisellenstrasse	0	54	45/46	6'202'681.00	
<b>3. Etappe</b>					
Wallisellenstrasse/Schörliweg	0	36	48	4'329'673.00	
<b>4. Etappe</b>					
Winterthurerstrasse/Glattwiesenstrasse	0	54	49	5'265'710.00	
<b>5. Etappe</b>					
Luegislandstrasse	0	72	52	6'162'190.00	
Autoparkplätze	0	42 PI		44'756.00	
<b>7. Etappe</b>					
Luegislandstrasse	0	18	58	2'994'611.00	
<b>8. Etappe</b>	I	14	78	6'284'273.00	
Roswiesenstrasse/Alterssiedlung	0	14	98		
Büro	0	1	98		
Mehrzweckraum / Kindergarten	0	1	98		
Unterflurgarage	0	50 PI		1'077'657.00	
<b>9. Etappe</b>	I	5	95	13'439'292.00	
Wiesenstrasse, Schwerzenbach	II	5			
	0	28			
Unterflurgarage	0	41 PI			
Kindergartengebäude	0	1			
<b>10./11. Etappe</b>	I	31			
Burriweg Gebäude	II	22	01/02	29'379'800.00	
Burriweg Land	0	33		3'360'000.00	
Burriweg Parking		120 PI		2'970'000.00	
<b>12. Etappe</b>	I				
Kronwiesen Gebäude	II		12		
Kronwiesen Land	0	2	13	17'986'930.00	
			18	3'600'000.00	
Kronwiesen Unterflurgarage		97 PI		2'522'000.00	
<b>13. Etappe</b>					
Luegisland Süd Gebäude	0	106	13	45'897'759.00	
Luegisland Süd Läden u. Büros	0	6			
Luegisland Süd Land	0			4'750'000.00	
Luegisland Süd Unterflurgarage	0	86 PI		2'251'966.00	
<b>14. Etappe</b>					
Luegisland Nord Gebäude	0	64	18	30'430'000.00	
Luegisland Nord Doppelkinderg. m. Hort	0	1			
Luegisland Nord Land	0			3'000'000.00	
Luegisland Nord Unterflurgarage	0	44 PI		1'144'000.00	
<b>Total</b>		<b>558 W.</b>	<b>43</b>	<b>193'093'298.00</b>	<b>0.00</b>

Wert Baurechtsland 9. Etappe

2'985'861.00

Bruttoanlagewert

196'079'159.00

Versicherungswert

201'986'100.00

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

# Übersicht über die Mietobjekte (Stand 31.12.2018)

	1.-3. Et.	4. Et.	5. Et.	7. Et.	8. Et.	9. Et.	10./11.Et.	12. Et.	13. Et.	14. Et.	Total
Wohnungen	Wallisellen- strasse	Kronwiesen MFH	Luegisland- strasse HH	Luegisland- strasse	Roswiesen- strasse	Schwerzen- bach	Burriweg	Kronwiesen EFH	Luegisland Süd	Luegisland Nord	
2.0 Zimmer	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	10
2.5 Zimmer	19	-	17	-	24	5	-	1	30	22	118
3.0 Zimmer	41	45	35	-	-	-	-	-	-	-	121
3.5 Zimmer	22	6	9	12	4	13	-	-	62	20	148
4.0 Zimmer	8	3	1	-	-	-	-	-	-	-	12
4.5 Zimmer	-	-	-	6	-	17	44	1	12	22	102
5.5 Zimmer	-	-	-	-	-	3	42	-	2	-	47
4.5 Zimmer EFH	-	-	-	-	-	-	-	23	-	-	23
5.5 Zimmer EFH	-	-	-	-	-	-	-	20	-	-	20
<b>Total</b>	<b>90</b>	<b>54</b>	<b>72</b>	<b>18</b>	<b>28</b>	<b>38</b>	<b>86</b>	<b>45</b>	<b>106</b>	<b>64</b>	<b>601</b>
Büro	-	-	-	-	1	-	-	-	2	-	3
Unterflurgaragen	-	-	-	-	50	41	58	97	86	44	376
Überdachte Ppl.	-	-	-	-	-	-	62	-	-	-	62
Parkpl. aussen	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18
Motorradparkpl.	-	-	-	-	2	3	13	38	11	37	104
Ladenlokale	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	4
Kindergarten	-	-	-	-	1	1	-	-	-	2	4
Werkstätte	1	-	-	-	1	-	-	1	1	-	4
Bastelräume	12	4	-	5	4	4	-	-	-	-	29



Die Besucher wurden mit dem Polizeiboot über den Zürichsee gefahren!  
Besuch bei der Wasserschutzpolizei – Senioren-Forum 11.09.2018

# 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
Siedlungsvertreterin	Evelyn Scheurmann
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 16.30 - 18.30 Uhr [info@vitasana.ch](mailto: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](http://www.vitasana.ch)  
Dienstleistungen abgerufen werden!**

Roland Lütolf, Geschäftsführer  
Bürglistrasse 21, 8304 Wallisellen  
Ruth Minder, Sekretariat, Im Dörfli 32, 8953 Dietikon  
Kathrin Lütolf, Sekretariat, Winterthurerstr. 664, 8051 Zürich  
Roger Gfeller, Technischer Verwalter  
Wallisellenstr. 272, 8050 Zürich

**Mitarbeiter** Corsin Brunold, Luegislandstrasse 509/142, 8051 Zürich  
**Unterhalt** Simon Hedinger, Wiesenstr. 13, 8603 Schwerzenbach

**Reparateure** Erdin Alili, Gyrhaldenstrasse 14, 8957 Spreitenbach  
Martin Jodl, Burriweg 43a, 8050 Zürich  
Benedikt Keller, Lufingerstrasse 48, 8185 Winkel  
Marco Schmid, Roswiesenstrasse 166/253, 8051 Zürich

**Reinigung** Pilar Barragán, Luegislandstrasse 509/142, 8051 Zürich  
Anouk Egle, Winterthurerstrasse 660, 8051 Zürich  
Yolanda Mötteli, Luegislandstrasse 565, 8051 Zürich

<b>Siedlungsvertreter</b> Siedlung Wallisellenstrasse:	Barbara Siegfried
Siedlung Kronwiesen:	Evelyn Scheurmann
Siedlungen Luegisland und Alterssiedlung:	Ursula Egg