



86. Geschäftsbericht

2013





Inhalt

EINLADUNG

zur 86. ordentlichen Generalversammlung am Freitag, 13. Juni 2014, im Gartensaal des Kongresshauses Zürich.

Beginn der Versammlung um 18.30 Uhr.

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll
3. Genehmigung des Geschäftsberichts 2013
4. Abnahme der Jahresrechnung 2013
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages
6. Entlastung des Vorstandes
7. Wahlen
 - a) Wahl des Vorstandes
 - b) Wahl des Präsidenten
 - c) Wahl der Vertrauensleute
8. Anträge
9. Mitteilungen

Anschliessend an die Generalversammlung wird ein Nachtessen serviert, zu dem wir die Genossenschafterinnen und Genossenschafter nebst einem im gleichen Haushalt lebenden volljährigen Familienmitglied herzlich einladen. Für das Nachtessen nach der GV bitten wir Sie unbedingt um **Anmeldung bis spätestens 30. Mai 2014**.

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

Zürich, 09. April 2014

Freundliche Grüsse
Der Vorstand

Anfahrt:

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

Bitte vormerken! Nächste Generalversammlung: Freitag 12. Juni 2015

Zu den Bildern:

Ein Blick zurück auf über 80 Jahre Baugenossenschaft Freiblick Zürich anhand von Bildern aus unserem Archiv. Aus schwarzweissen oder in leichtem Branton gehaltenen Abzügen schauen uns die GenossenschafterInnen ernsthaft an. Sie sitzen in schöner Ordnung auf harten Stühlen oder blicken dem Fotografen eher skeptisch ins Objektiv. Jahre später werden Leben und Fotos farbiger. Der Zahn der Zeit hat die Farben zwar verändert, hat aber der guten Stimmung nichts anhaben können. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind nun entspannt und feiern fröhlich im eigenen Kreis. Der Blick schweift jetzt frei über den See. Die Nachkriegsgesellschaft macht sich auf in die Neuzeit.

Impressum:

Herausgeberin:
Baugenossenschaft Freiblick Zürich
Gestaltung und Realisation:
Giger & Partner, Zürich
Fotos: Archiv BG Freiblick
Lithos und Druck:
Feldner Druck AG, Oetwil am See
5.2014.800.d

4 **Vorwort**
Kurt Knobel

6 **Bericht der Baukommission**

10 **Erläuterung zu Erfolgsrechnung und Bilanz**

11 **Worte des Geschäftsführers**

12 **Erfolgsrechnung**

14 **Bilanz**

17 **Hypotheken / Wertschriften / Genossenschaftskapital**

18 **Bericht der Revisionsstelle**

20 **Liegenschaften-Verzeichnis**

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Es war zwar ein anderer Anlass, der mich dazu gebracht hat, den ersten Geschäftsbericht unserer Genossenschaft aus dem Jahre 1928 wieder einmal zu lesen. Dabei fiel mir auf, wie weitsichtig unsere Vorgänger dachten und handelten. Ich möchte Ihnen deshalb gerne Ausschnitte aus dem Vorwort des ersten Präsidenten, Herr Simon Bertschmann, in Erinnerung rufen.

Auszug aus dem 1. Geschäftsbericht der Baugenossenschaft Freiblick Zürich, 1928

Die Baugenossenschaft Freiblick ist ein Kind der grossen Wohnungsnot, die sich in den Kriegsjahren vorbereitete und nach dem Friedensschluss rasch verschärfte. Die private Bautätigkeit, durch die notwendige gesetzliche Einschränkung der Freizügigkeit geängstigt und durch die Weltereignisse im Vertrauen auf die Zukunft erschüttert, versagte. Die Wohnung ist aber ein grosser Faktor im menschlichen Leben. Und als der Friede die Welt von schwerem Druck befreite, das Leben sich neu entfaltete und viele Bewohner, die uns der Krieg weggenommen, sich wieder nach Zürich zurückfanden, musste der Wohnungsbau mit ausserordentlichen Mitteln gefördert werden. Die Stadt selbst baute Häuser, anfänglich auch um die Arbeitslosigkeit zu bekämpfen, sah aber bald ein, dass sie durch den Eigenbau diesen Zwecken nicht genügen könne und dass sie dem Wohnungsbedarf durch Gewährung von Unterstützungen an den genossenschaftlichen Wohnungsbau dienen müsse.

In der Tat besitzen wir in der heutigen Baugenossenschaft eine ideale Einrichtung. An Stelle der Spekulation ist die Gemeinnützigkeit getreten. Die Baugenossenschaft steht in enger Fühlung mit dem Bedürfnis der Stadt. Der Mieter bei der Baugenossenschaft gewinnt ein Interesse am Unternehmen und so weitgehende Mitspracherechte, dass er sich als Eigentümer betrachten kann, was die Behandlung der Liegenschaft und Gemäcker und das Befinden des Mieters selbst in bester Weise beeinflusst. Diese gemeinnützige Baugenossenschaft schützt auch gegen Katastrophen, wie man sie früher von Zeit zu Zeit erlebte. Vorausgesetzt, dass die Genossenschaften sich einer vorsichtigen Geschäftsweise befleissen.

So hat sich in unserer Genossenschaft Freiblick Zürich ein schöner Gedanke verwirklicht. Ihr Name Freiblick hat symbolische Bedeutung. Er meint nicht nur den freien Ausblick aus dem, für unsere Kolonie charakteristischen, grossen Fenster, sondern Weitsicht und vorausschauendes Denken im Allgemeinen.

Sie gehen sicher mit mir einig, dass die damaligen Überlegungen heute noch ihre Gültigkeit haben. Keine andere Rechtsform bietet auch nur annähernd soviel Sicherheit für uns als MieterInnen wie die Genossenschaft. Damit dieses System aber effizient funktioniert, bedarf es des uneigennütigen Einsatzes und des Mittragens der Gemeinnützigkeit von uns allen. Nur so können

wir gewährleisten, dass die Baugenossenschaft Freiblick Zürich weiterhin im Sinn und Geist der Gründergeneration weitergeführt werden kann und, ich zitiere nochmals aus dem ersten Geschäftsbericht: «Ein rüstiges und gesundes Ausblicken und Ausschreiten in die Zukunft bleibt, wie das der Name Freiblick symbolisiert.»

Den vielen stillen Helferinnen und Helfern danke ich herzlich und darf dies sicher auch im Namen aller Bewohnerinnen und Bewohner tun. Diese freiwilligen HelferInnen helfen tatkräftig mit, in einem mehr oder weniger intakten Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität zu leben. Das ist nicht selbstverständlich, darum bitte ich Sie, Sorge zu unserer Genossenschaft zu tragen.

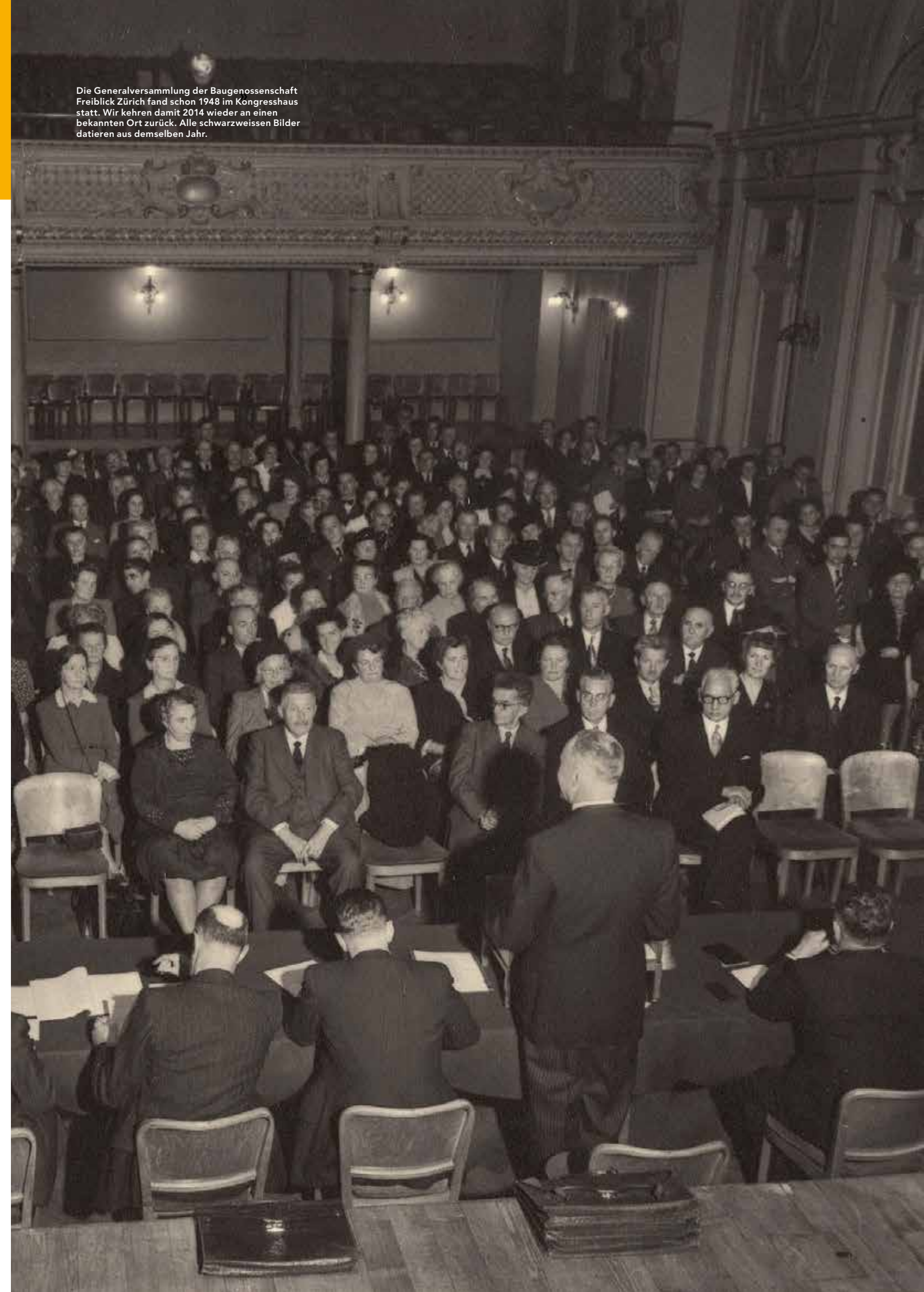
Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Ihr Präsident



Kurt Knobel

Die Generalversammlung der Baugenossenschaft Freiblick Zürich fand schon 1948 im Kongresshaus statt. Wir kehren damit 2014 wieder an einen bekannten Ort zurück. Alle schwarzweissen Bilder datieren aus demselben Jahr.



Photovoltaikanlage Ilanzhof III

Auf den Liegenschaften Milchbuckstr. 30–34 und Scheuchzerstr. 179 wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 36 kWp realisiert. Diese Anlage wird jährlich ca. 35'000kWh Elektrizität produzieren, entsprechend dem Verbrauch von ca. 10 Haushalten.

Ersatzneubauten Stüssistrasse 58–64

Im Sommer 2013 wurden mittels zweier Workshops die Bedürfnisse und Wünsche der BewohnerInnen an den Neubau abgeholt. Das Projektteam hat Inputs aus den Workshops ins Wettbewerbsprogramm einfließen lassen. Der Architekturwettbewerb mit Präqualifikation wurde daraufhin im Oktober 2013 im tec21 ausgeschrieben. 63 interessierte Planerteams haben sich für die Teilnahme am Wettbewerb beworben, aus welchen die Jury am 2.12.13 die folgenden 8 Teams auserkoren hat:

- Bünzli & Courvoisier Architekten AG, Zürich mit BGS& Partner, Architekten AG, Rapperswil
- Chebbi Thomet Bucher Architektinnen AG, Zürich
- Haerle Hubacher Architekten BSA, Zürich
- Neff Neumann Architekten AG, Zürich
- Schneider Studer Primas GmbH, Zürich
- von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich
- Vukoja Goldinger Architekten SIA, Zürich (Nachwuchsbüro)
- Zach & Zünd Architekten GmbH BSA SIA Zürich

Diese acht Büros werden nun bis Ende Mai 2014 ihre Bebauungsstudien inkl. Modell abgeben. Die Jurierung der Studien findet am 16. Juni 2014 sowie am 3. Juli 2014 statt und ist öffentlich. Die BewohnerInnen des Freiblicks werden zu gegebener Zeit hierzu eingeladen.

Angestrebter Baubeginn ist nach wie vor im Jahre 2016.

Sonnenhalde I

Der Planungsprozess hat, abgesehen von der vor ein paar Jahren erfolgten Machbarkeitsstudie, noch nicht begonnen. Der Baubeginn ist nach wie vor geplant auf 2018. Die BewohnerInnen werden frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden werden.

Im Berichtsjahr wurden aufgrund der geringen baulichen Tätigkeiten **Baukommissionsentschädigungen** im Betrag von nur CHF 1'250 ausbezahlt.



Generalversammlung

Die 85. ordentliche Generalversammlung fand am Freitag 14. Juni 2013 im grossen Festsaal des Lake Side Casino Zürich statt. Es waren gemäss Präsenzliste 224 Personen anwesend, davon 142 stimmberechtigte GenossenschaftlerInnen, zahlreiche Angehörige und MitarbeiterInnen sowie 14 Gäste. Es fanden keinerlei Wahlen statt.

Vorstand/Kommissionen

Die laufenden Geschäfte erledigte der Vorstand in 5 Sitzungen. Der Vorstand hat sich unter anderem mit den Risiken der Genossenschaft auseinandergesetzt und eine entsprechende Analyse durchgeführt. Neben den ordentlichen Vorstandssitzungen tagten die Vermietungs-, Bau- und Finanzkommissionen.

Die Workshops zum Ersatzneubau im Ilanzhof fanden Ende Mai und Ende August statt. Es beteiligten sich 30 GenossenschaftlerInnen, welchen hiermit nochmals für ihre Mitarbeit und Ideen gedankt sei.

Vertrauensleute

Die Vertrauensleute trafen sich am 18.04.2013 zur 73. Versammlung.

Wohnungswechsel

Wir hatten im Berichtsjahr 37 Wohnungswechsel zu verzeichnen. Diese verteilten sich wie folgt auf unsere drei Siedlungen:

Ilanzhof

- 15 Auszüge mit entsprechender Neubesetzung (8 davon befristet)
- 2 Wohnungsumzüge innerhalb der Genossenschaft in eine grössere Wohnung (1 davon Umsiedlung Abrisshäuser)
- 4 Wohnungsumzüge innerhalb der Genossenschaft in eine gleich grosse Wohnung (3 davon Umsiedlung Abrisshäuser)
- 5 Wohnungsumzüge innerhalb der Genossenschaft in eine kleinere Wohnung (2 davon Umsiedlung Abrisshäuser, 3 wegen Unterbelegung)

Sonnenhalde

- 6 Auszüge mit entsprechender Neubesetzung (5 davon befristet)

VistaVerde

- 4 Auszüge mit entsprechender Neubesetzung
- 1 Wohnungsumzug innerhalb der Genossenschaft in eine grössere Wohnung
- 1 Neuvermietung Atelier Kinderkrippe



Erläuterung zu Erfolgsrechnung und Bilanz

Worte des Geschäftsführers



Erfolgsrechnung

Die **Hypothekarzinsen** sind wiederum massiv um **CHF 290'000** gesunken. Dies infolge anhaltend tiefem Zinsniveau auf den Finanzmärkten, auslaufenden teuren Festhypotheken und vorausschauendem Finanzmanagement.

Die Verzinsung der Darlehenskassengelder ist infolge Zinssenkung und ausserordentlichen Kapitalabflüssen um CHF 46'000 tiefer ausgefallen. Zusammen mit dem ebenfalls tiefer ausgefallenen Baurechtszins VistaVerde ist der Zinsaufwand um knapp CHF 350'000 (21%!) gefallen.

Die Ausgaben für Reparaturen und Unterhalt haben sich auf Grund aktuell ausbleibender Bau- und Renovationstätigkeit um CHF 642'000 oder 26% ermässigt.

Die **Verwaltungslöhne** sind um **CHF 22'000** gestiegen, da unter anderem die Geschäftsführung wieder ganzjährig besetzt war.

Für die AWG resultiert ein negatives Ergebnis von CHF 33'000. Dies rührt daher, dass viele Austritte auf Grund von Todesfällen und Verlegungen erfolgten und die Zimmer – ganz ungewohnt – vielfach nicht sofort wieder belegt werden konnten.

Der um knapp **CHF 217'000** geringere **Sachaufwand** gründet vor allem in weniger Aufwendungen für Fachberatung und Veranstaltungen.

Die **Fondseinlagen** entsprechen den gesetzlichen Vorgaben. Dank dem sehr guten Geschäftsjahr konnte die Einlage ins **Amortisationskonto** um **CHF 446'000** erhöht werden. Seit langem konnte sodann wieder eine Einlage (CHF 200'000) in den **Solidaritätsfonds** gemacht werden. Mit diesem Fonds sol-

len künftig bei Ersatzneubauten womöglich auftretende Härtefälle aufgefangen werden können.

Die **Ertragsseite** weicht nur unwesentlich vom Vorjahr ab. Die leicht rückläufigen Mietzinseinnahmen sind insbesondere die Folge der per 1.10.2012 erfolgten Mietzinssenkungen.

Bilanz

Umlaufvermögen

Die **flüssigen Mittel** sind per Stichtag um CHF 400'000 höher als im Vorjahr, dies hängt massgeblich mit dem Zeitpunkt möglicher Amortisation von Hypotheken zusammen.

Anlagevermögen

Die Baugenossenschaft Freiblick hat sich mit CHF 15'000 an der Genossenschaft Gesundes Wohnen MCS beteiligt, die in Leimbach ein Wohnhaus für Menschen mit einer multiplen Chemikalien-Unverträglichkeit gebaut hat.

Die neue Photovoltaikanlage Ilanzhof III ist zum Restwert von CHF 39'000 (nach Abschreibungen und Förderbeiträgen) bilanziert. Die bisher als **Anlagen im Bau** aktivierten Aufwendungen von CHF 314'000 für die Studie der Neubebauung der Sonnenhalde I wurden abgeschrieben, da diese Studienarbeiten nicht mehr aktuell resp. nutzlos sind, da für den Neubau Sonnenhalde I ein Architekturwettbewerb (wie aktuell für den Ilanzhof, Stüssistr. 58-66) ausgeschrieben werden wird.

Fremdkapital

Die Einlagen in die **Darlehenskasse** sind etwas (2% resp. CHF 245'000) angestiegen, hingegen konnten auf Grund fehlender Bauaktivitäten Hypotheken im stolzen Umfang von CHF 4'650'000 (fast 6%) zurückbezahlt werden.

Das **gezeichnete Genossenschaftskapital** ist weiterhin rückläufig, da in der Sonnenhalde I und teilweise im Ilanzhof II bei Neuvermietungen im Hinblick auf Ersatzneubauten nur noch befristete Mietverträge abgeschlossen werden. Da diese MieterInnen nicht als GenossenschaftlerInnen aufgenommen werden zeichnen sie kein Genossenschaftskapital.

Liebe Genossenschafteerinnen und Genossenschafteer

Wir befinden uns in einer Phase des Schwungholens. Obwohl eine Baugenossenschaft, sind wir nicht am Bauen. Aber eben, wir holen Schwung.

Der Wettbewerb für den Ersatzneubau im Ilanzhof ist lanciert und es war eine Freude zu sehen, wie sehr sich zahlreiche GenossenschafteerInnen im Rahmen der Planungs-Workshops engagierten und Ihre Ideen einbrachten. Schwung ist auch im Vorstand drin, der sich an einer Klausurtagung klar für die Expansion des Freiblicks und damit die Vergrößerung des Liegenschaftenbestandes bekannt hat – wenn sich denn gute Chancen bieten. Wir sind auf der Pirsch, haben Augen und Ohren offen.

Frischen Schwung erlebe ich im Freiblick auch in den Siedlungen, so fand im Ilanzhof nach vielen Jahren wiederum ein Gnossifäschtt statt und auch in der Sonnenhalde und im VistaVerde fanden von den BewohnerInnen selbst organisierte Gnossi- resp. Sommerfeste statt.

Und last but not least hält das BGF-Mitarbeiter-Team unsere Liegenschaften, unsere Umgebung, unsere Mietverhältnisse (und Mieterwechsel, wo im Rahmen von Umsiedlungen aus einem Wegzug schon mal bis zu sechs kaskadenartige Wohnungswechsel resultieren!), unsere Patienten in der AWG und das gute Zusammenleben in den Siedlungen in Schwung.

Allen, die zu soviel Schwung in unserer Genossenschaft beitragen danke ich an dieser Stelle ganz herzlich.

Ihr Geschäftsführer

Andy Kammermann, Geschäftsführer

Erfolgsrechnung 1.1.2013 - 31.12.2013



Aufwand in CHF	2013	2012
Hypothekarzinsen	973'741.45	1'265'366.33
Baurechtszinsen	163'771.00	174'026.60
Zinsen Darlehenskasse	164'137.95	210'791.40
Total Kapital und Baurechtszinse	1'301'650.40	1'650'184.33
Reparaturen und Unterhalt (inkl. Lohnanteile und Sozialleistungen Betriebspersonal)	1'823'563.20	2'465'890.40
Abgaben		
Stromkosten allgemein	73'973.70	72'279.65
Wasserzinsen	195'469.40	199'054.95
Entsorgung und Recycling	97'508.35	98'907.10
Meteorwasser-Gebühren	40'582.95	40'576.40
Notariats- und Grundbuchgebühren	1'099.00	353.00
Total Abgaben	408'633.40	411'171.10
Steuern		
Staats- und Gemeindesteuern/Direkte Bundessteuern	102'249.60	49'293.45
Verwaltungslöhne	300'663.75	278'400.00
Entschädigung Kontrollstelle und Revision	10'584.00	10'584.00
Vorstandsentschädigung lt. Reglement	84'551.20	84'570.30
Alterswohngemeinschaft (AWG)	32'839.35	-96'066.30
Sozialleistungen (inkl. Personalvers., exkl. Sozialleistungen Betriebspersonal)	82'615.00	71'859.80
Sachaufwand	280'830.00	497'580.20
Einlage in Fonds		
Erneuerungsfonds Einlage lt. Reglement	1'850'600.00	1'914'700.00
Einlage Solidaritätsfonds	200'000.00	
Total Einlage in Fonds	2'050'600.00	1'914'700.00
Amortisationskonto		
Einlage lt. Reglement	1'720'500.00	1'273'700.00
a.o. Einlage Amortisation Sonnenhalde I	461'500.00	461'500.00
Total Einlagen Amortisationskonto	2'182'000.00	1'735'200.00
Abschreibungen		
Mobiliar, Maschinen	20'156.15	20'156.65
Heizungsanlagen	90'851.50	90'851.50
Elektrische Geräte	161'848.95	195'075.90
Photovoltaikanlagen	39'659.45	
Geräte Hauswart	3'125.45	3'125.45
EDV-Anlagen	2'784.00	16'633.15
Total Abschreibungen	318'425.50	325'842.65
Total Aufwand	8'979'205.40	9'399'209.93
Jahresgewinn	194'584.76	100'038.97
Total Aufwand	9'173'790.16	9'499'248.90

Ertrag in CHF	2013	2012
Mietzins-Einnahmen		
Wohnungen	8'071'209.00	8'278'350.60
Gewerbe- und Nebenräume/Garagen	935'480.15	942'596.20
Baurechtszinsen	63'308.80	63'308.80
Total Mietzins-Einnahmen	9'069'997.95	9'284'255.60
Kapitalzinsen		
Gewinn/Verlust aus Finanzanlagen	122.10	30'504.20
Diverse Erträge		
Diverse Erträge	23'898.86	77'488.00
Verrechnete Verwaltungskosten	31'067.00	55'001.30
Verrechnete Waschkosten	48'704.25	51'999.80
Total Diverse Erträge	103'670.11	184'489.10
Total Ertrag	9'173'790.16	9'499'248.90

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Betriebsvorschlages pro 2013

Der Vorstand beantragt der 86. ordentlichen Generalversammlung, den Bilanzgewinn von CHF 201'601.97 wie folgt zu verwenden:

Einlagen in den gesetzlichen Reservefonds	10'000.00	5'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	92'715.97	7'017.21
Verzinsung Genossenschaftskapital zu 2,25%	98'886.00	112'660.00
Bilanzgewinn	201'601.97	124'677.21

Bilanz per 31. Dezember 2013



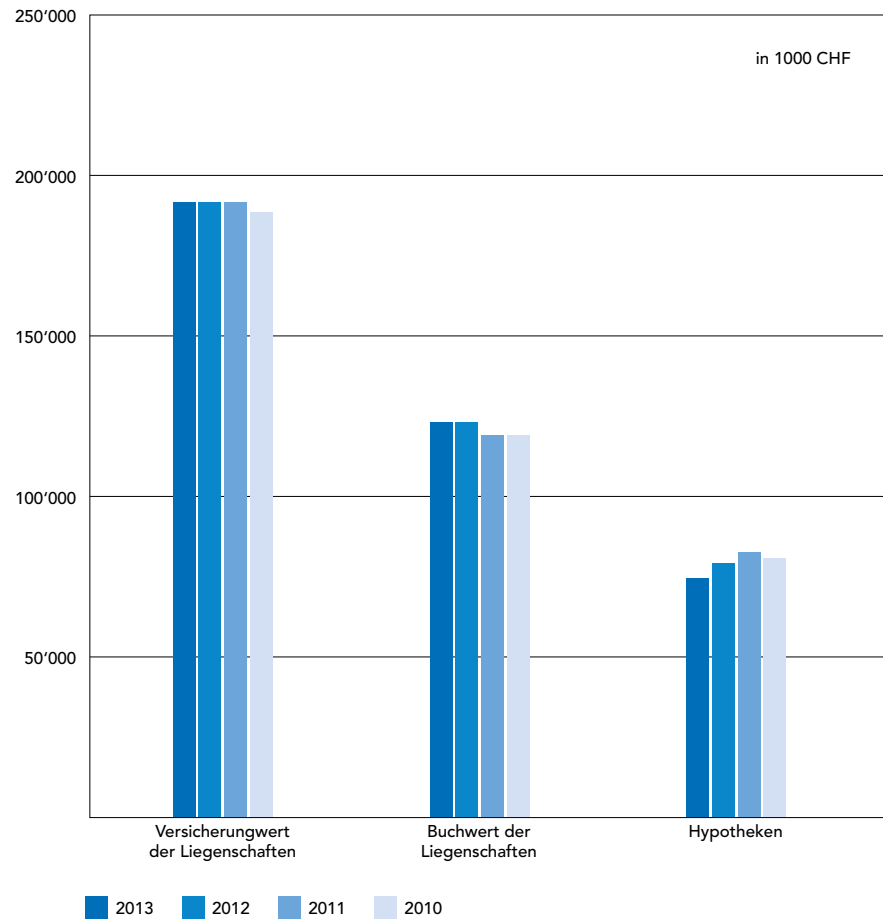
Aktiven in CHF	2013	2012
UMLAUFVERMÖGEN		
Kasse, Post, Banken		
Kasse	4'551.70	2'078.45
Postcheck	43'943.44	20'375.69
Zürcher Kantonalbank	497'171.00	134'272.59
UBS	27'980.60	16'177.56
Total Flüssige Mittel	573'646.74	172'904.29
Wertschriften (lt. sep. Aufstellung)	250.00	250.00
Forderungen		
Debitoren	126'774.95	141'737.85
Ausstehende Mietzinse	7'572.80	9'658.65
Nebenkosten Sammelkonto	570'646.25	552'228.35
Verrechnungssteuerguthaben	42.19	7'110.05
Kontokorrente BVG	18'667.25	51'408.20
Nicht einbezahltes Anteilkapital	2'000.00	0.00
Total Forderungen	725'703.44	762'143.10
Aktive Rechnungsabgrenzung	-	95'794.25
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen		
Anteilschein Gesundes Wohnen MCS	15'000.00	
Anteilschein EWG	5'000.00	
Anteilschein «Wohnen Schweiz»	1'000.00	1'000.00
Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen»	58'700.00	58'700.00
Total Finanzanlagen	79'700.00	59'700.00
Liegenschaften		
Hanzhof I-IV	62'447'965.00	62'447'965.00
Sonnenhalde I	18'457'400.00	18'457'400.00
Sonnenhalde II	13'314'600.00	13'314'600.00
VistaVerde	28'562'941.80	28'562'941.80
Total Liegenschaften	122'782'906.80	122'782'906.80
Verschiedene Anlagen		
Mobiliar, Maschinen	70'594.40	90'750.55
Heizungsanlagen	419'695.15	510'546.65
Elektrische Geräte	891'645.70	1'047'611.40
Photovoltaikanlagen	39'660.00	
Fahrzeuge	20'981.05	24'106.50
EDV-Anlagen	3'897.70	3'346.00
Total Verschiedene Anlagen	1'446'474.00	1'676'361.10
Anlagen im Bau		
Renovationen Sonnenhalde I + II/Ersatzneubau	0.00	313'899.65
Total Anlagen im Bau	0.00	313'899.65
Total Aktiven	125'608'680.98	125'863'959.19

Passiven in CHF	2013	2012
FREMDKAPITAL		
Kreditoren		
Kreditoren Sammelkonto	151'422.10	174'272.15
Verrechnungssteuer Darlehenskasse	55'593.75	71'875.00
Total Kreditoren	207'015.85	246'147.15
Übrige Verpflichtungen		
Akonti Nebenkosten Sammelkonto	596'662.30	601'300.70
Vorausbezahlte Mietzinse	137'740.55	200'881.45
Schlussabrechnungen	-4'612.35	-1'061.95
Abklärungskonto Mietzinse	1'572.10	1'274.75
Mieterkautionen	8'705.65	16'484.40
Durchlaufkonto Anteilscheine	2'000.00	0.00
Rückstellungen betriebl. Revisionen	29'444.00	25'399.00
Total Übrige Verpflichtungen	771'512.25	844'278.35
Depotgelder CS-Karten + Diverse	53'000.00	54'810.00
Passive Rechnungsabgrenzung	223'202.20	216'369.00
Darlehenskassen	12'065'300.71	11'820'129.48
Hypotheken		
Bestand 1.1.	78'900'000.00	82'270'000.00
Veränderung UBS	0.00	3'900'000.00
Veränderung ZKB	-4'650'000.00	-3'350'000.00
Veränderung Stadt Zürich	0.00	-3'920'000.00
Total Hypotheken 31.12.	74'250'000.00	78'900'000.00
WERTBERICHTIGUNGEN		
Amortisationskonto		
Bestand 1.1.	19'913'216.00	18'178'016.00
Einlage lt. Reglement	1'360'500.00	913'700.00
a.o. Amortisation	821'500.00	821'500.00
Total Amortisationskonto 31.12.	22'095'216.00	19'913'216.00
FONDS		
Erneuerungsfonds		
Bestand 1.1.	8'619'288.00	11'782'588.00
Einlage lt. Reglement	1'850'600.00	1'914'700.00
Entnahme für «Bauliche Renovationen»	0.00	-5'078'000.00
Total Erneuerungsfonds 31.12.	10'469'888.00	8'619'288.00
Heimfallfonds		
VistaVerde	311'496.00	311'496.00
Solidaritätskonto	319'863.00	119'863.00
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	4'366'000.00	4'424'100.00
Gesetzlicher Reservefonds	274'585.00	269'585.00
Vortrag 1.1.	7'017.21	24'638.24
Jahresgewinn	194'584.76	100'038.97
Bilanzgewinn 31.12.	201'601.97	124'677.21
Total Passiven	125'608'680.98	125'863'959.19

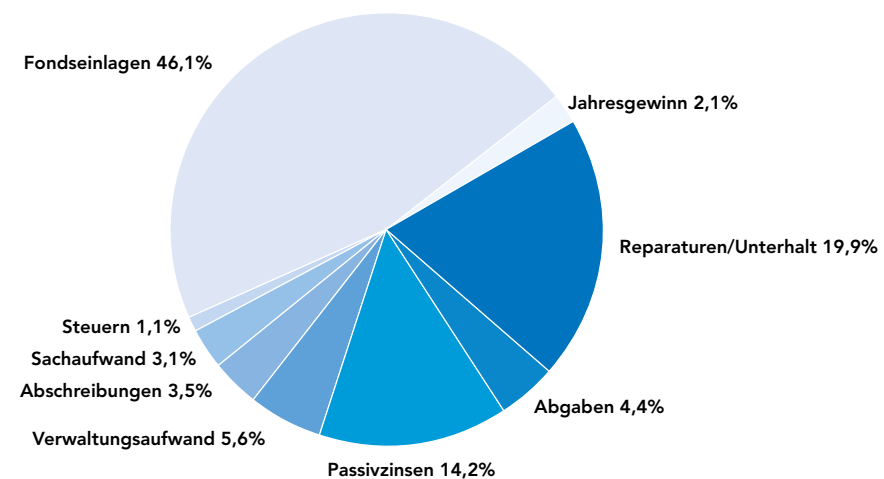


Hypotheken / Wertschriften / Genossenschaftskapital

Diverse Schlüsselzahlen



CHF 100 Ertrag wurden 2013 wie folgt verwendet:



Gläubiger		Saldo 31.12.2012 in CHF	Abzahlungen 2013 in CHF	Erhöhungen 2013 in CHF	Bestand 31.12.2013 in CHF
Ilanzhof					
UBS	Libor	3'900'000	0	0	3'900'000
Ilanzhof II					
ZKB	Libor	7'000'000	0	1'600'000	8'600'000
ZKB	Fest bis 26.11.2013	3'300'000	3'300'000	0	0
Ilanzhof III					
ZKB	Libor	7'200'000	0	800'000	8'000'000
ZKB	Fest bis 28.01.2013	2'900'000	2'900'000	0	0
Ilanzhof IV					
ZKB	Libor	14'200'000	600'000		13'600'000
Total Ilanzhof		38'500'000	6'800'000	2'400'000	34'100'000
Sonnenhalde I					
UBS	Fest bis 03.02.2016	4'800'000	0	0	4'800'000
UBS	Fest bis 20.01.2018	3'600'000	600'000	0	3'000'000
UBS	Libor	1'200'000	0	600'000	1'800'000
Sonnenhalde II					
UBS	Fest bis 20.01.2017	6'000'000	0	0	6'000'000
UBS	Fest bis 20.01.2015	5'200'000	0	0	5'200'000
Total Sonnenhalde		20'800'000	600'000	600'000	20'800'000
VistaVerde					
ZKB	Fest bis 30.08.2013	4'700'000	4'700'000	0	0
ZKB	Libor	5'900'000	0	4'450'000	10'350'000
ZKB	Fest bis 23.02.2015	4'500'000	0	0	4'500'000
ZKB	Fest bis 22.02.2018	4'500'000	0	0	4'500'000
Total VistaVerde		19'600'000	4'700'000	4'450'000	19'350'000
BGF Total		78'900'000	12'100'000	7'450'000	74'250'000

durchschn. Verzinsung Hypotheken BGF per 31.12.2013

1.14%

Wertschriften per 31. Dezember 2013

nominal in CHF	Buchwert in CHF
98'950	Obligationen diverse in CHF
98'950	250

Übersicht über das Genossenschaftskapital per 31. Dezember 2013

	Anzahl Genossenschafter	Gezeichnet CHF	Einbezahlt CHF	Noch nicht ausbezahlt CHF	Noch nicht einbezahlt CHF
Ilanzhof I - IV	325	2'070'000	2'088'000	-18'000	0
Sonnenhalde I + II	165	1'052'000	1'058'000	-6'000	0
VistaVerde	60	809'000	824'000	-15'000	0
Auswärtige Genossenschafter	40	398'000	396'000	0	2'000
Total Anteilkapital	590	4'329'000	4'366'000	-39'000	2'000

Bericht der Revisionsstelle



Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Freiblick, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Seite 12–15) der Baugenossenschaft Freiblick für das am 31.12.2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen. Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstöße nicht Bestandteil dieser Revision. Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 18. März 2014

BDO AG

Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Isabel Burgherr
Zugelassene Revisionsexpertin

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand beantragt der 86. ordentlichen Generalversammlung, den Bilanzgewinn von CHF 201'601.97 wie folgt zu verwenden:

Einlagen in den gesetzlichen Reservefonds	CHF 10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	92'715.97
Verzinsung Genossenschaftskapital zu 2,25%	98'886.00

Bilanzgewinn 31.12.2013 **201'601.97**

Namens des Vorstandes der
Baugenossenschaft Freiblick Zürich

Der Präsident

Der Vizepräsident

K. Knobel

U. Battran

Zürich, 18. März 2014

Die farbigen Bilder ab Seite 12 entstanden anlässlich des 50-Jahre-Jubiläums 1978. Auch diese GV hatte im Kongresshaus stattgefunden. In Kodacolor-Buntheit werfen wir einen Blick zurück auf eine vergangene Welt.



Liegenschaften-Verzeichnis



	Anzahl Häuser	Zahl der Wohnungen	Assekuranz-Wert* 1025%	Bilanzwert per 31.12.2013
Ilanzhof I-IV				
I. Etappe , Bezugstermin 1.10.1928 Milchbuckstrasse 14, 16, 18; Stüssistrasse 73, 75, 77, 79; Ilanzhofweg 5, 7	9		15'935'000.00	8'313'600.00 <small>(darin enthalten 100'600.00 Land)</small>
2-Zimmer-Wohnungen		5		
3-Zimmer-Wohnungen		56		
4-Zimmer-Wohnungen		5		
5 ½-Zimmer-Maisonettewohnungen		1		
6-Zimmer-Wohnungen		2		
Total Wohnungen		69		
II. Etappe , Bezugstermin 1.4.1929 Ilanzhofweg 4, 6; Stüssistrasse 57, 58, 59, 60, 63, 64, 65, 66, 67	11		23'991'000.00	17'598'000.00 <small>(darin enthalten 106'800.00 Land)</small>
2-Zimmer-Wohnungen		11		
3-Zimmer-Wohnungen		43		
4-Zimmer-Wohnungen		23		
5-Zimmer-Wohnungen		3		
6-Zimmer-Wohnungen		3		
Alterswohngemeinschaft mit 10 Zimmern 100 Autoabstellplätze				
Total Wohnungen		83		
III. Etappe , Bezugstermin 1.10.1929 Stüssistrasse 70, 74, 76, 78; Milchbuckstrasse 30, 32, 34; Scheuchzerstrasse 171, 173, 175, 179	11		21'884'700.00	14'752'400.00 <small>(darin enthalten 102'000.00 Land)</small>
1-Zimmer-Wohnungen		3		
2-Zimmer-Wohnungen		17		
3-Zimmer-Wohnungen		35		
4-Zimmer-Wohnungen		32		
5-Zimmer-Wohnungen		1		
1 Gemeinschaftsraum, 1 Magazinraum				
Total Wohnungen		88		
IV. Etappe , Bezugstermin 1.10.1930 Stüssistrasse 84; Milchbuckstrasse 29, 31, 50, 52, 54, 56; Scheuchzerstrasse 172, 174, 181, 183, 185, 187, 189	14		27'770'000.00	21'783'965.00 <small>(darin enthalten 169'000.00 Land)</small>
1 ½-Zimmer-Wohnungen		5		
2-Zimmer-Wohnungen		22		
2 ½-Zimmer-Wohnungen		7		
3-Zimmer-Wohnungen		17		
3 ½-Zimmer-Wohnungen		2		
4-Zimmer-Wohnungen		20		
4 ½-Zimmer-Wohnungen		4		
5-Zimmer-Wohnungen		8		
5 ½-Zimmer-Wohnungen		4		
5 ½-Zimmer-Maisonettewohnungen		4		
6 ½-Zimmer-Maisonettewohnungen		1		
Chinderhus Bärätatze		1		
Total Wohnungen		95		
Total	45	335	89'580'700.00	62'447'965.00

	Anzahl Häuser	Zahl der Wohnungen	Assekuranz-Wert* 1025%	Bilanzwert per 31.12.2012
Sonnenhalde I	72		45'877'100.00	18'457'400.00 <small>(darin enthalten 104'900.00 Land)</small>
Bezugstermine 1.4. bis 1.10.1931 + 1.4.1970 Marbachweg (gerade Nr.) 6-12, 18-26, 32-38; Hüslibachstrasse (gerade Nr.) 60-72, 78-98, 102; Ankenweid (ungerade Nr.) 1-11, 15-17, 23-37, 43-61 Ankenweid (gerade Nr.) 18-28, 34-46; Leimbachstrasse 107				
1-Zimmer-Wohnungen		9		
2-Zimmer-Wohnungen		14		
3-Zimmer-Wohnungen		41		
4-Zimmer-Wohnungen		15		
4 ½-Zimmer-Wohnungen		2		
3 ½-Zimmer-Einfamilienhäuser		26		
4 ½-Zimmer-Einfamilienhäuser		13		
1 Kindergarten, 8 Parkplätze, 1 Postlokal mit Garagen, 34 Autoeinstellplätze				
Total	72	120	45'877'100.00	18'457'400.00
Sonnenhalde II	9		27'358'400.00	13'314'600.00 <small>(darin enthalten 34'100.00 Land)</small>
Bezugstermine 1.1.1964 bis 1.5.1966 Leimbachstrasse 125; Hüslibachstrasse 10, 12, 17, 20, 30, 32, 34; Ankenweid 10				
1-Zimmer-Wohnungen		8		
2 ½-Zimmer-Wohnungen		23		
3 ½-Zimmer-Wohnungen		24		
4 ½-Zimmer-Wohnungen		13		
5 ½-Zimmer-Wohnungen		2		
6-Zimmer-Wohnungen		2		
1 Verkaufsladen, 1 Physiotherapie, 1 Gemeinschaftsraum, 24 Parkplätze, 22 Magazin-/Bastelräume, 45 Autoeinstellplätze, 26 Motoeinstellplätze				
Total	9	72	27'358'400.00	13'314'600.00
VistaVerde	3		28'485'900.00	28'562'942.00 <small>(Land im Baurecht)</small>
Bezugstermin 1.12.2004 Leimbachstrasse 221, 223, 225				
2 ½-Zimmer-Wohnungen		4		
3 ½-Zimmer-Wohnungen		7		
4 ½-Zimmer-Wohnungen		14		
5 ½-Zimmer-Wohnungen		16		
5 ½-Zimmer-Maisonettewohnungen		14		
6 ½-Zimmer-Wohnungen		2		
6 ½-Zimmer- Maisonettewohnungen		2		
1 Kinderhort, 2 Ateliers, 3 Einzelzimmer 70 Autoeinstellplätze, 15 Motoeinstellplätze				
Total	3	59	28'485'900.00	28'562'942.00
Ilanzhof I-IV	45	335	89'580'700.00	62'447'965.00
Sonnenhalde I	72	120	45'877'100.00	18'457'400.00
Sonnenhalde II	9	72	27'358'400.00	13'314'600.00
VistaVerde	3	59	28'485'900.00	28'562'942.00
Total	129	586	191'302'100.00	122'782'907.00

*1025% des Vorkriegsbauwertes



Aus Datenschutzgründen wurden alle persönlichen Daten auf dieser Seite entfernt.

Vorstand

Präsident	* Knobel	Kurt	Milchbuckstrasse 56	044 363 37 08
Vizepräsident und Quästor	Batran	Ulrich	Leimbachstrasse 223	044 480 13 53
Bau	* Bachmann	Christoph	Stüssistrasse 74	044 361 38 40
Vermietung	* Jünger	Tonja	Stüssistrasse 59	044 362 32 25
Vermietung	* Wittachy	Sandra	Ankenweid 25	044 481 78 28
Städtische Delegierte	Giger	Doris	Scheuchzerstrasse 181	044 222 11 21

* Mitglied der Vermietungskommission

Personal

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

Vertrauensleute-Kollegium

Siedlung Ilanzhof	Balogh	Erika	Milchbuckstrasse 32	044 364 10 48
	Issa	Mustafa	Stüssistrasse 75	044 362 27 16
	Ackermann	Rita	Scheuchzerstrasse 181	044 362 82 60
	Hübscher	Simone	Stüssistrasse 84	043 233 86 70
	Koch	Barbara	Scheuchzerstrasse 187	044 350 29 89
	Suter	Erich	Milchbuckstrasse 52	044 362 96 15
Siedlung Sonnenhalde	Gubser	Röbi	Ankenweid 22	044 482 31 05
	Oberortner	Andrea	Ankenweid 42	044 482 77 56
	Stäubli	Irma	Marbachweg 38	044 481 95 84
VistaVerde	Leitner	Rosa	Leimbachstrasse 225	044 371 29 68
	Weber Theytaz	Regula	Leimbachstrasse 223	044 481 11 64

Büroöffnungszeiten:

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



BAUGENOSSENSCHAFT FREIBLICK ZÜRICH



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