



frei.



Geschäftsbericht 2015

Bauger
Öffnung
Di./Do.

Einladung zur 88. ordentlichen Generalversammlung am Freitag, 10. Juni 2016, im Gartensaal des Kongresshauses Zürich.

Beginn der Versammlung um 18.30 Uhr.

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll
3. Genehmigung des Geschäftsberichts 2015
4. Abnahme der Jahresrechnung 2015
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages
6. Entlastung des Vorstandes
7. Wahl Vertrauensperson
8. Anträge

Anschliessend an die Generalversammlung wird ein Nachtessen serviert, zu dem wir die Bewohnerinnen und Bewohner (max. zwei erwachsene Personen pro Haushalt) herzlich einladen. Für das Nachtessen nach der GV bitten wir Sie unbedingt um **Anmeldung bis spätestens Freitag, 27. Mai 2016**. Gegen Aushändigung des ebenfalls beiliegenden Präsenzausweises (bitte zu Hause ausfüllen) wird den Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn – Vertretungen siehe Statuten Art. 27.2. – vor dem Versammlungslokal ein Stimmausweis abgegeben. Das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung liegt in den Büros Leimbachstrasse 107 und Stüssistrasse 70 zur Einsichtnahme auf.

Zürich, 14. April 2016

Freundliche Grüsse
Der Vorstand

Bitte vormerken!

Nächste Generalversammlung: Freitag 30. Juni 2017, Kongresshaus Zürich

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.

Vorwort	4
Bericht der Baukommission	6
Erläuterung zu Erfolgsrechnung und Bilanz	9
Worte des Geschäftsführers	11
Bilanz	12
Erfolgsrechnung	14
Anhang	16
Antrag des Vorstandes und Schlüsselzahlen	17
Bericht der Revisionsstelle	18
Hypotheken und Genossenschaftskapital	19
Liegenschaftsverzeichnis	20

Zu den Bildern

Die neue Geschäftsstelle wurde am am 4. und 5. April 2016 bezogen. Das war der erste Umzug seit über 80 Jahren! Von nun an bedienen wir Sie von der Leimbachstrasse 107 aus.

Titelbild

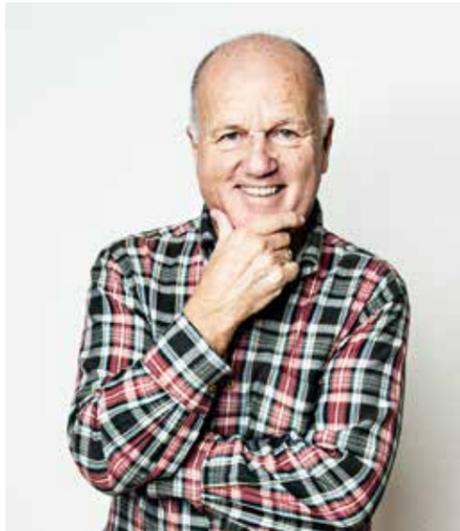
Der neue Schriftzug vom Freiblick wurde am 13. April 2016 am Eingang der Geschäftsstelle angebracht.

Impressum

Herausgeberin: Baugenossenschaft Freiblick Zürich
Design: Giger & Partner, Zürich
Fotos: Freiblick
Druck: Feldner Druck AG, Oetwil am See
Auflage: 5.2016.800.d

VORWORT

Liebe Genosseschafterinnen und Genossenschafter, liebe Bewohnerinnen und Bewohner



Präsident Kurt Knobel

In vielen Geschäftsberichten wird auf das Weltgeschehen zurückgeschaut. Ich habe bisher auf solche Kommentare konsequent verzichtet und mich auf das Geschehen in unserem genossenschaftlichen Umfeld konzentriert. Wir werden sowieso tagtäglich mit sogenannten «News» überflutet, was uns letztlich leider immer mehr abstumpft.

Trotzdem greife ich hier ausnahmsweise ein globales Elend auf: nämlich das Schicksal der Flüchtlinge. Es ist auch in unserem Vorstand ein omnipräsentes Thema. Wir richten unseren Fokus aber ausschliesslich auf anerkannte Flüchtlinge.

Dabei geht es darum den wirklich verfolgten Menschen – Kindern, Frauen und Männern – zu helfen. Wir wollen ihnen einen sicheren Hafen und die Basis für ein menschenwürdiges Leben anbieten. Um diesem riesigen Elend zu begegnen, müssen wir uns alle engagieren.

Es gibt viele Möglichkeiten wie Jede und Jeder von uns, sowie der Freiblick als gemeinnützige Genossenschaft, helfend eingreifen können.

Unsere Vermietungskommission, beziehungsweise die Geschäftsstelle als deren ausführende Kraft, ist mit der Stiftung Domicil und der Asyl Organisation Zürich (AOZ) in Kontakt und bietet nach Möglichkeit frei werdenden Wohnraum an. Eine erste Vermietung an Flüchtlinge ist bereits erfolgt.

Sehr gefreut hat mich, dass aufgrund eines Aufrufs durch die Drähschibe eine grosse Solidarität innerhalb unserer Genossenschaft spürbar wurde. Dabei durften wir feststellen, dass sowohl Erwachsene wie auch Kinder an einer Spielsachen-Spendenaktion teilgenommen haben. Herzlichen Dank an alle Beteiligten!

Nun doch noch kurz zum vorliegenden Geschäftsbericht des Jahres 2015.

Die Zahlen sprechen für sich. Wir konnten unsere Ziele erreichen und hoffen, dass wir unser angespartes Geld bald sinnvoll investieren können. Die BZO (Bau- und Zonenordnung) lässt leider immer noch auf sich warten. Nichtsdestotrotz werden wir ab Mitte 2016 mit der Planung der Ersatzbauten Stüssistrasse 58–66 weitermachen.

27.11.2015

Die alte Poststelle ist ausgeräumt.
Die Arbeiten schreiten voran.



Wie immer an dieser Stelle, deshalb aber nicht minder herzlich, bedanke ich mich bei allen Beteiligten, die zum Wohle unserer Genossenschaft und ihrer Bewohnerinnen und Bewohner in irgendeiner Art und Weise beigetragen haben, und das auch weiterhin tun.

Herzlichen Dank für Ihre gelebte Solidarität!
Ihr Präsident

Kurt Knobel
Zürich, 14. April 2016

Bericht der Baukommission

Umbau der ehemaligen Post zu Büro-/Ladenräumen

Die Post hat ihre Filiale an der Leimbachstr. 107 nach 45 Jahren per Sommer 2015 gekündigt und ist in ein kleineres Lokal im Sihlbogen umgezogen. Baukommission und Vorstand haben in der Folge entschieden, dass die freierwerdenden Flächen zur neuen Geschäftsstelle des Freiblicks und zu einer extern vermietbaren Geschäftsfläche umfunktioniert werden sollen. Dies vor allem im Hinblick darauf, dass die Liegenschaft Hüslibachstr. 92, wo die Geschäftsstelle bisher domiziliert war, im Rahmen des Ersatzneubaus der Siedlung Sonnenhalde I abgerissen werden wird.

Neue Heizungsanlage Sonnenhalde II

Im Zuge des Ersatzneubaus Sonnenhalde I wird auch die Liegenschaft Hüslibachstr. 78, in welcher sich die Heizzentrale für die ganze Siedlung Sonnenhalde befindet, abgerissen werden. Deshalb, und vor allem auch um den Verbrauch von fossilen Energieträgern (Ölheizung!) zu reduzieren, wurde entschieden, für die Sonnenhalde II eine neue Heizzentrale zu realisieren. Neu entsteht neben der Liegenschaft Hüslibachstr. 17 eine unterirdische Holz-schnitzelheizung mit 320kW Leistung sowie ein Wärmepumpenboiler mit 80kW Leistung, die zusammen die Siedlung Sonnenhalde II bis auf die Liegenschaft Leimbachstr. 107 mit Wärme versorgen werden.

Die Liegenschaft Leimbachstr. 107 wird autonom durch eine Pelletheizung mit Wärmepumpenboiler versorgt werden, wobei die Elektrizität hierzu aus noch zu erstellenden Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Liegenschaften Ankenweid 10 und Leimbachstr. 107 stammen soll.

Der Bau der neuen Wärmeerzeugungsanlagen soll im Sommer 2016 beginnen.

20.1.2016
Was chaotisch aussieht, wird am
Ende aufgeräumt und modern
aussehen.



Baukommissionsentschädigung

Im Berichtsjahr wurden Baukommissionsentschädigungen im Betrag von CHF 6'185.- ausbezahlt.

Administratives

Generalversammlung

Die 87. ordentliche Generalversammlung fand am Freitag 12. Juni 2015 im Gartensaal des Kongresshauses Zürich statt. Es waren gemäss Präsenzliste 214 Personen anwesend, davon 158 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, zahlreiche Angehörige und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 12 Gäste. Es fand die Wahl der Revisionsstelle statt.

Vorstand/Kommissionen

Die laufenden Geschäfte erledigte der Vorstand in 9 Sitzungen. Neben den ordentlichen Vorstandssitzungen tagten die Vermietungs-, Bau- und Finanzkommissionen.

Vertrauensleute

Die Vertrauensleute trafen sich am 24. September 2015 zur 75. Versammlung.

Wohnungswechsel

Wir hatten im Berichtsjahr 41 Wohnungswechsel zu verzeichnen. Diese verteilten sich wie folgt auf unsere drei Siedlungen:

Illanzhof

- 10 Wegzüge vom Freiblick mit entsprechender Neubesetzung (4 davon befristet)
- 4 Wohnungsumzüge innerhalb der Genossenschaft in eine gleich grosse Wohnung (2 davon Umsiedlung Abrisshäuser)
- 1 Wohnungsumzug innerhalb der Genossenschaft in eine kleinere Wohnung

Sonnenhalde

- 17 Wegzüge vom Freiblick mit entsprechender Neubesetzung (15 davon befristet)
- 3 Wohnungsumzüge innerhalb der Genossenschaft in eine grössere Wohnung (1 davon Umsiedlung Abrisshäuser)
- 3 Wohnungsumzüge innerhalb der Genossenschaft in eine gleich grosse Wohnung (2 davon Umsiedlung Abrisshäuser)
- 2 Wohnungsumzüge innerhalb der Genossenschaft in eine kleinere Wohnung (1 davon Umsiedlung Abrisshäuser)

VistaVerde

- 1 Wegzug vom Freiblick. Neubesetzung innerhalb der Genossenschaft, aus Abrisshäuser Sonnenhalde, in eine gleich grosse Wohnung
- 1 Wohnungsumzug innerhalb der Genossenschaft in eine grössere Wohnung. Neubesetzung innerhalb der Genossenschaft, aus Abrisshäuser Sonnenhalde, in eine gleich grosse Wohnung

—
24.2. – 4.4.2016
Der Innenausbau nimmt
Formen an.
—



ERLÄUTERUNGEN ZU ERFOLGRECHNUNG
UND BILANZ

Erläuterungen zu Erfolgsrechnung und Bilanz

Bilanz

UMLAUFVERMÖGEN

Die flüssigen Mittel und Forderungen haben sich gegenüber dem Vorjahr etwas reduziert. Die aktiven Rechnungsabgrenzungen, welche zum allergrössten Teil in den Nebenkostenabrechnungen gründen, sind auf ein normales Niveau zurückgegangen.

ANLAGEVERMÖGEN

Die Positionen haben sich kaum verändert, mit Ausnahme der «Mobilien, Fahrzeuge und techn. Anlagen» und dem Baukonto. Erstere hat sich auf Grund beträchtlicher möglicher Abschreibungen, insbesondere auf den Photovoltaikanlagen, deutlich reduziert. Letzteres, das Baukonto, beinhaltet erste Zahlungen im Zusammenhang mit dem Umbau der ehemaligen Postfiliale zur neuen Geschäftsstelle.

FREMDKAPITAL

Die Hypothekarverpflichtungen konnten abermals beträchtlich (6%) reduziert werden. Zusammen mit dem Rückgang der Einlagen in die Darlehenskasse um 4,5% konnten die langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten um rund CHF 4,7 Mio. reduziert werden. Dies war nur möglich, da grössere bauliche Aktivitäten fehlten.

Das gezeichnete Genossenschaftskapital ist weiter rückläufig (CHF – 130'000), 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 und Mieter nicht als Genossenschafterinnen und Genossenschafter aufgenommen werden, zeichnen sie kein Genossenschaftskapital.



Erfolgsrechnung

Der **Nettoerlös** zeigt sich gegenüber dem Vorjahr quasi unverändert. Am Auffallendsten ist der Anstieg bei den «Ertragsminderungen durch Leerstände und Mietzinsverluste», welcher durch die leerstehende resp. sich im Umbau befindliche ehemalige Postfiliale Leimbach bedingt ist.

Die Ausgaben für **Reparaturen und Unterhalt** sind um hohe 35% gesunken. Grund sind die ausgebliebene Bau- und Renovationstätigkeit und nicht eingetretene Sonderereignisse.

Der Personalaufwand ist um 6% angestiegen, hauptsächlich wegen der Drähschiibe. Der markante Anstieg des **Büro- und Verwaltungsaufwands** um 23% gründet im Aufwand für das neue Corporate Design mitsamt neuer Website.



Die **Abschreibungen** sind insgesamt leicht höher als im Vorjahr. Während die Abschreibungen auf «Mobilien, Fahrzeuge und techn. Anlagen» wegen der Abschreibungspraxis bei den Photovoltaikanlagen um 23% abgenommen haben, sind die Abschreibungen auf Immobilien wegen der vorgeschriebenen Äufnung des Heimfallfonds für die Siedlung VistaVerde um 4,5% gestiegen.

Der Zinsaufwand ist trotz tieferer Verschuldung und tieferem Zinsniveau um gut 3% gestiegen. Dies wegen Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der Aufnahme von Anleihen.

Die **Alterswohngemeinschaft AWG** steuert erfreulicherweise einen positiven Beitrag von rund CHF 33'500 an unser Ergebnis bei.

In den **Solidaritätsfonds** wurde mit Blick auf das sehr gute Jahresergebnis eine Einlage von CHF 100'000 getätigt.

Die **direkten Steuern** sind um 63% gestiegen, dies als Folge des hohen Jahresgewinns.



—
20.1.2016
Neben den Räumen der Geschäftsstelle entsteht eine zusätzliche, vermietbare Gewerbefläche.
—

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, liebe Bewohnerinnen und Bewohner



Geschäftsführer
Andy Kammermann

Eigentlich würde ich an dieser Stelle gerne vom bevorstehenden Auffahren der Bagger und Krane an der Stüssistrasse 58 - 66 berichten. Leider ist dies nicht aktuell, unsere Ersatzneubauten verzögern sich auf Grund der Revision der Bau- und Zonenordnung. Ich hoffe jedoch sehr, dass wir im nächsten Jahr den Bau beginnen können und 2017 auch auf der Basis der rechtskräftig revidierten Bau- und Zonenordnung den Wettbewerb für den Ersatzneubau der Sonnenhalde I starten können. Auch unsere Pläne für den Zukauf von Liegenschaften gediehen bisher nicht wie gewünscht. Vom Kauf des Grundstücks in Zürich-Höngg, der an der letztjährigen Generalversammlung genehmigt wurde, mussten wir aus preislichen Gründen Abstand nehmen. Wir wollen uns jedoch von diesen unerwünschten Entwicklungen nicht ins Bockshorn jagen lassen und die bauliche Weiterentwicklung der Genossenschaft weiter vorantreiben. Deshalb beteiligen wir uns am Investorenprojekt für den Hardturm und stehen in einem sehr guten Team mit einem sehr guten Wettbewerbsbeitrag kurz vor der Abgabe – drücken auch Sie die Daumen für uns, auf dass die Jury das Team «Jalkapallo» zum Sieger erkürt und uns damit zu 175 neuen Genossenschaftswohnungen verhilft!

Statt neue Wohnungen haben wir in den letzten Monaten dem Freiblick ein neues Kleid beschert: ein neues Corporate Identity (mitsamt neuer Website) und neue Geschäftsräumlichkeiten. Das neue «gedruckte» Kleid halten Sie mit diesem Geschäftsbericht in Händen (und sind ihm in den letzten Monaten sicherlich schon vielfach begegnet, so dass Sie sich kaum mehr ans alte Logo erinnern mögen?). Die neuen Geschäftsräumlichkeiten befinden sich an der Leimbachstrasse 107, Sie dürfen gerne bei uns hereinschauen. Die

Bilder in diesem Geschäftsbericht illustrieren den Umbau von der ehemaligen Post hin zu unseren neuen modernen Büroräumen und zur extern vermietbaren Ladenfläche.

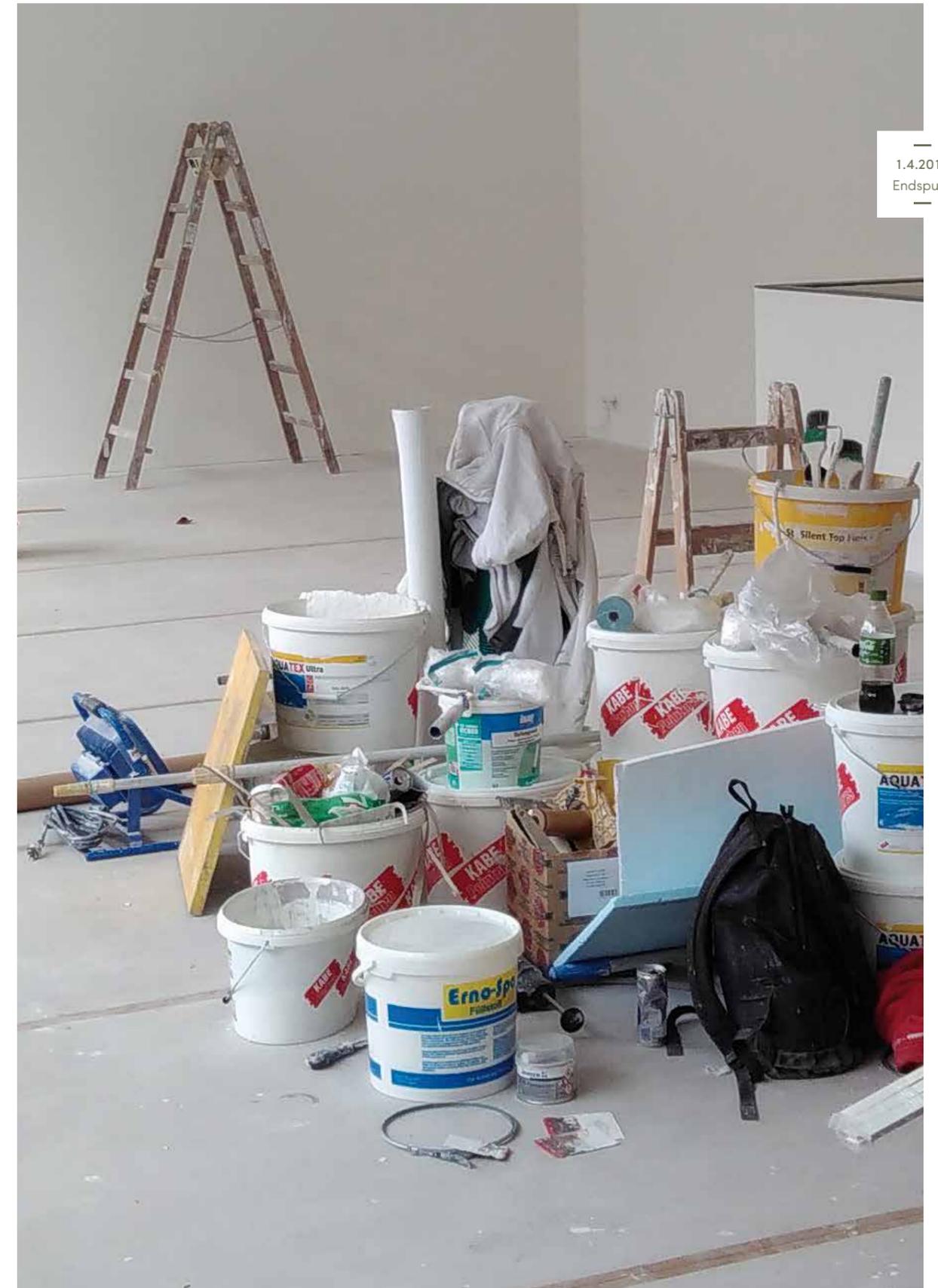
An dieser Stelle danke ich allen Freiblick-Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre gute Arbeit im 2015 zu Gunsten der Baugenossenschaft Freiblick. Und Ihnen, unseren Bewohnerinnen und Bewohnern, danke ich für Ihre Mithilfe, Ihr Engagement und die mannigfaltig und vielfach auch unbemerkt geleistete Nachbarschaftshilfe, ohne die das Leben in der Genossenschaft nur normal wäre.

Ihr Geschäftsführer


Andy Kammermann

Bilanz per 31. Dezember 2015

Aktiven in CHF	2015	2014
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	469'327.25	508'152.86
Forderungen aus Leistungen	143'700.65	157'681.05
Übrige kurzfristige Forderungen	26'148.16	8'170.34
Aktive Rechnungsabgrenzungen	607'811.85	836'525.42
Total Umlaufvermögen	1'246'987.91	1'510'529.67
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen	79'950.00	79'950.00
Mobilien, Fahrzeuge und techn. Anlagen	953'124.40	1'276'837.80
Immobilien		
Ilanzhof I-IV	62'447'965.00	62'447'965.00
Sonnenhalde I + II	31'772'000.00	31'772'000.00
Wertberichtigung Liegenschaften	-26'416'516.00	-24'277'216.00
Baurechtsgemeinschaft VistaVerde	28'562'941.80	28'562'941.80
Wertberichtigungen für Heimfall	-452'096.00	-311'496.00
Baukonto	133'372.10	0.00
Total Immobilien	96'047'666.90	98'194'194.80
Total Sachanlagen	97'000'791.30	99'471'032.60
Total Anlagevermögen	97'080'741.30	99'550'982.60
Total Aktiven	98'327'729.21	101'061'512.27
Passiven in CHF		
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127'379.95	225'916.65
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	127'266.00	97'904.85
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'015'288.70	1'052'214.60
Total Kurzfristiges Fremdkapital	1'269'934.65	1'376'036.10
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Hypotheken	66'300'000.00	70'500'000.00
Darlehenskasse	10'983'022.56	11'497'527.46
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	77'283'022.56	81'997'527.46
RÜCKSTELLUNGEN		
Erneuerungsfonds	14'204'788.00	12'320'488.00
Solidaritätsfonds	669'863.00	569'863.00
Total Rückstellungen	14'874'651.00	12'890'351.00
Total langfristiges Fremdkapital	92'157'673.56	94'887'878.46
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	4'097'000.00	4'227'000.00
Gesetzliche Gewinnreserve	294'585.00	284'585.00
Gewinnvortrag	190'385.71	92'715.97
Jahresgewinn	318'150.29	193'296.74
Total Eigenkapital	4'900'121.00	4'797'597.71
Total Passiven	98'327'729.21	101'061'512.27



Erfolgsrechnung 1.1.2015 – 31.12.2015

in CHF	2015	2014
MIETZINSERTRÄGE		
Wohnungen	7'862'098.10	7'853'851.00
Garagen und Parkplätze	467'349.00	468'002.10
Gewerberäume	466'409.40	466'123.70
Baurechte	63'308.80	63'308.80
Ertragsminderungen durch Leerstände und Mietzinsverluste	-85'047.05	-44'747.20
Total Liegenschaftenertrag	8'774'118.25	8'806'538.40
Übrige Erlöse aus Leistungen		
Diverse Erträge	49'018.50	28'752.16
Verwaltungskosten Heiz- und Nebenkosten (Guthaben Verwaltung)	29'201.55	30'140.30
Verrechnete Waschkosten	44'427.40	49'666.50
Total übrige Erlöse aus Leistungen	122'647.45	108'558.96
Nettoerlös aus Leistungen	8'896'765.70	8'915'097.36
AUFWAND		
Liegenschaftsaufwand		
Reparaturen und Unterhalt	743'185.65	1'151'767.79
Stromkosten allgemein	71'057.55	69'739.90
Wasser und Abwasser	173'660.20	197'949.45
Entsorgung und Recycling	96'600.10	100'931.30
Meteorwasser	41'392.95	40'582.95
Erneuerungsfonds	1'884'300.00	1'850'600.00
Kantonale Gebäudeversicherungen	61'217.00	61'217.00
Gebäudesach- / Haftpflichtversicherungen	27'796.50	27'587.15
Heiz- und Nebenkosten Leerstände	623.70	1'295.65
Baurechtszinsen	163'771.00	163'771.00
Total Liegenschaftsaufwand	3'263'604.65	3'665'442.19
Personalaufwand		
Löhne Betrieb, Verwaltung und Drähschübe, inkl. Sozialversicherungen	921'406.95	862'819.25
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Verwaltungsaufwand	410'987.53	332'306.05
Vorstandsentschädigungen	84'551.20	84'551.20
Revisionsstelle	9'040.00	10'584.00
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	4'207'175.37	3'959'394.67
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen Immobilien	2'279'900.00	2'182'000.00
Abschreibungen Mobilien, Fahrzeuge und techn. Anlagen	323'713.40	418'089.05
Total Abschreibungen	2'603'613.40	2'600'089.05
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	1'603'561.97	1'359'305.62

in CHF	2015	2014
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken und Anleihen	1'000'277.18	926'347.18
Zinsaufwand Darlehenskasse	93'990.25	132'067.40
Total Zinsaufwand aus verzinslichen Verbindlichkeiten	1'094'267.43	1'058'414.58
Finanzertrag		
Zinsertrag PostFinance/Banken	-108.35	-142.75
Erfolg aus Nebenbetrieben		
Alterswohngemeinschaft (AWG)	-33'545.50	-60'738.45
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	100'000.00	92'000.00
Jahresergebnis vor Steuern	442'948.39	269'772.24
Direkte Steuern	124'798.10	76'475.50
Jahresgewinn	318'150.29	193'296.74



Anhang

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze
Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des neuen schweiz. Rechnungslegungsrechtes (Art. 957 bis 960 OR) erstellt.

2 Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2015	2014
2.1 Forderungen aus Leistungen	138'796.85	147'289.20
Debitoren		
Ausstehende Mietzinse	4'903.80	10'391.85
Total Forderungen aus Leistungen	143'700.65	157'681.05
2.2 Aktive Rechnungsabgrenzung	523'419.50	595'777.97
Heiz- und Nebenkosten	84'392.35	240'747.45
Übrige aktive Rechnungsabgrenzung		
Total akt. Rechnungsabgrenzung	607'811.85	836'525.42
2.3 Finanzanlagen	58'700.00	58'700.00
Anteilscheine BG mehr als wohnen	1'000.00	1'000.00
Anteilscheine Wohnen Schweiz	5'000.00	5'000.00
Anteilscheine EGW	15'000.00	15'000.00
Anteilscheine Gesundes Wohnen MCS		
Wertschriften	250.00	250.00
Total Finanzanlagen	79'950.00	79'950.00
2.4 Mobilien, Fahrzeuge und techn. Anlagen	38'891.40	51'484.15
Mobilien, Maschinen	237'992.15	328'843.65
Heizungsanlagen	579'964.10	733'483.95
Elektrische Geräte	81'546.60	144'056.45
Photovoltaikanlagen	14'730.15	17'855.90
Fahrzeuge		1'113.70
EDV-Anlagen		
Total Mobilien, Fahrzeuge und techn. Anlagen	953'124.40	1'276'837.80
2.5 Passive Rechnungsabgrenzungen	189'849.30	268'454.35
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen (Steuern, Zinsen, Wasserversorgung, EWZ etc.)		
Vorausbezahlte Mietzinse	173'295.20	144'727.35
Heiz- u. NK Akontozahlungen	586'116.40	590'767.65
Sammelkonto Mieterangelegenheiten	23'183.80	12'121.25
Rückstellungen betriebl. Revisionen	42'844.00	36'144.00
Total Passive Rechnungsabgrenzung	1'015'288.70	1'052'214.60
2.6 Alterswohngemeinschaft	1'277'829.15	1'216'479.30
Einnahmen	-1'060'084.80	-1'011'103.35
Löhne (inkl. Sozialversicherungen)		
Übrige Ausgaben	-184'198.85	-144'637.50
Jahresergebnis	33'545.50	60'738.45
2.7 Erneuerungsfonds		
Jährliche Einlage gem. dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.		

2.8 Genossenschaftskapital
Die Rückzahlung des Genossenschaftsanteilschekapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

2.9 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand/Ertrag

	2015	2014
Einlage Solidaritätsfonds	100'000.00	250'000.00
Schenkung		-200'000.00
Schenkungssteuer		42'000.00
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	100'000.00	92'000.00
3 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
Bilanzwert Immobilien	96'047'666.90	98'194'194.80
Schuldbriefe lastend auf den Immobilien	106'427'000.00	103'427'000.00
Davon in Eigenbesitz (unbelastet)	11'200'000.00	4'000'000.00
Verpfändet zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen	95'227'000.00	99'427'000.00
Verpflichtungen gegenüber Darlehensgebern (vgl. Hypothekenverzeichnis)	66'300'000.00	70'500'000.00
4 Anzahl Mitarbeiter und Stellenprozent		
Verwaltung	Anz. Mitarbeiter 3 Stellenprozent 240%	3 240%
Betriebspersonal	Anz. Mitarbeiter 5 Stellenprozent 450%	5 450%
Drähschiibe	Anz. Mitarbeiter 2 Stellenprozent 100%	2 130%
AWG	Anz. Mitarbeiter 18 Stellenprozent 1050%	18 1010%
5 Langfristige Verträge		
Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich für Siedlung VistaVerde. Laufzeit 2001-2063		
Aktueller jährlicher Baurechtszins	163'771.00	163'771.00
6 Ausserbilanzgeschäfte		
OTC Derivate, Interest Rate SWAP, Laufzeiten bis längstens 2018	12'300'000.00	22'600'000.00
Marktwert	-546'441.75	-734'210.99

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns

	CHF
Gewinnvortrag per 1.1.2015	190'385.71
Jahresgewinn 2015	318'150.29
Total zur Verfügung der Generalversammlung	508'536.00

Antrag Gewinnverwendung

Einlagen in den gesetzlichen Reservefonds	20'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital zu 2%	83'536.85
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	404'999.15
Total Gewinnverwendung	508'536.00

Namens des Vorstandes der Baugenossenschaft Freiblick Zürich

Der Präsident

Der Vizepräsident



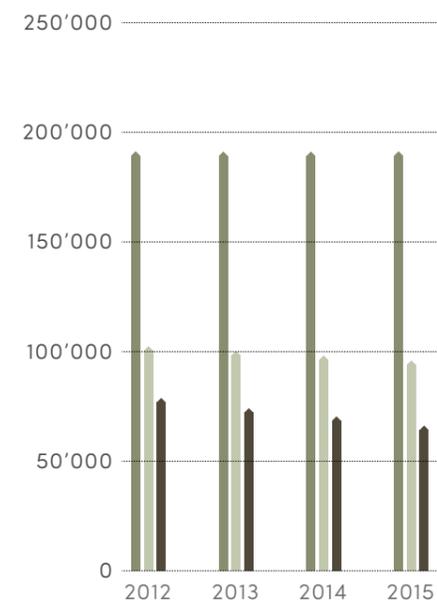

K. Knobel

U. Battran

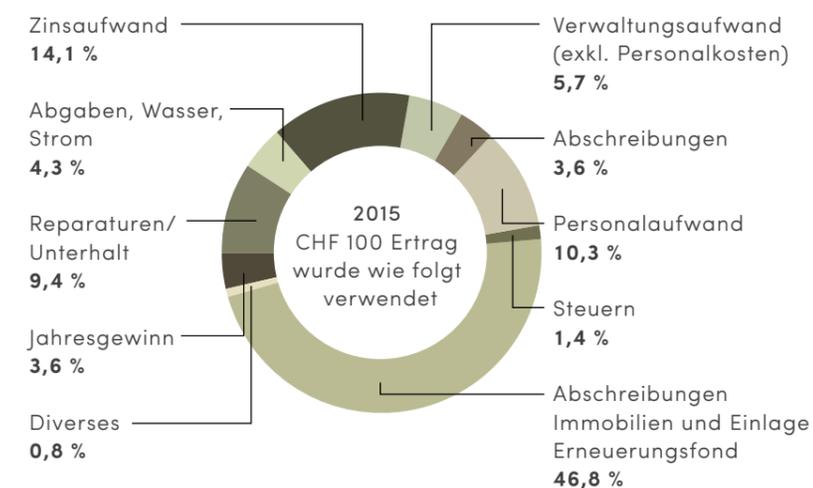
Zürich, 14. April 2016

Schlüsselzahlen

Liegenschaften in 1000 CHF



- Versicherungswert der Liegenschaften
- Buchwert der Liegenschaften
- Hypotheken



Bericht der Revision



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der**

Baugenossenschaft Freiblick, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Freiblick für das am 31.12.2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 15. März 2016

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Isabel Gebhard

Zugelassene Revisionsexpertin

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

Hypotheken-Verzeichnis

Gläubiger		Dezember 2014 in CHF	Veränderung in CHF	Dezember 2015 in CHF
Ilanzhof I				
UBS	Libor	3'900'000	-3'900'000	0
ZKB	Libor	0	3'700'000	3'700'000
Ilanzhof II				
ZKB	Libor	7'300'000	-7'300'000	0
Ilanzhof III				
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	Fest bis 23.09.2024	10'000'000	0	10'000'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	Fest bis 27.05.2030	0	4'000'000	4'000'000
Ilanzhof IV				
ZKB	Libor	9'700'000	-9'700'000	0
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	Fest bis 27.05.2025	0	10'000'000	10'000'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	Fest bis 27.05.2030	0	2'900'000	2'900'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	Fest bis 07.09.2033	0	5'000'000	5'000'000
Total Ilanzhof		30'900'000	4'700'000	35'600'000
Sonnenhalde I				
UBS	Fest bis 03.02.2016	4'800'000	0	4'800'000
UBS	Fest bis 20.01.2018	2'400'000	-600'000	1'800'000
UBS	Libor	2'400'000	600'000	3'000'000
Sonnenhalde II				
UBS	Fest bis 20.01.2017	6'000'000	0	6'000'000
UBS	Fest bis 20.01.2015	5'200'000	-5'200'000	0
UBS	Libor	0	400'000	400'000
Total Sonnenhalde		20'800'000	-4'800'000	16'000'000
Vista Verde				
ZKB	Libor	9'800'000	400'000	10'200'000
ZKB	Fest bis 23.02.2015	4'500'000	-4'500'000	0
ZKB	Fest bis 22.02.2018	4'500'000	0	4'500'000
Total VistaVerde		18'800'000	-4'100'000	14'700'000
Baugenossenschaft Freiblick Total		70'500'000	-4'200'000	66'300'000

durchschn. Verzinsung Hypotheken per 31.12.2015 = 1,16%

Genossenschaftskapital (GK)

Übersicht über das Genossenschaftskapital per 31. Dezember 2015

	Anzahl Genossenschafter	Gezeichnetes GK in CHF	Einbezahltes GK in CHF	Noch nicht ausbezahltes GK in CHF	Noch nicht einbezahltes GK in CHF
Ilanzhof I - IV	306	1'998'000	2'004'000	6'000	0
Sonnenhalde I & II	138	880'000	880'000	0	0
VistaVerde	61	813'000	813'000	0	0
Auswärtige Genossenschafter	41	400'000	400'000	0	0
Total Anteilkapital	546	4'091'000	4'097'000	6'000	0

Liegenschaften-Verzeichnis

	Anzahl Häuser	Zahl der Wohnungen	Assekuranz Wert* 1025%	Bilanzwert per 31.12.2015
Ilanzhof I-IV	9		15'935'000.00	8'313'600.00
I.Etappe, Bezugstermin 1.10.1928 Milchbuckstrasse 14, 16, 18; Stüssistrasse 73, 75, 77, 79; Ilanzhofweg 5, 7			darin enthalten 100'600.00 Land	
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
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
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
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 31.12.2015
Sonnenhalde I	72		45'877'100.00	18'457'400.00
Bezugstermine 1.4. bis 1.10.1931 + 1.4.1970 Marbachweg (gerade Nr.) 6-12, 18-26, 32-38; Hülibachstrasse (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			darin enthalten 104'900.00 Land	
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 Wohnungen	72	120	46'024'300.00	18'457'400.00
Sonnenhalde II	9		27'358'400.00	13'314'600.00
Bezugstermine 1.1.1964 bis 1.5.1966 Leimbachstrasse 125; Hülibachstrasse 10, 12, 17, 20, 30, 32, 34; Ankenweid 10			darin enthalten 34'100.00 Land	
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 Wohnungen	9	72	27'358'400.00	13'314'600.00
VistaVerde	3		28'485'900.00	28'562'942.00
Bezugstermin 1.12.2004 Leimbachstrasse 221, 223, 225;				Land im Baurecht
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 Wohnungen	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	46'024'300.00	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	191'449'300.00	122'782'907.00
Wertberichtigung gesamt				-26'416'516.00
Total				96'047'666.90

*1025% des Vorkriegsbauwertes

Aus Datenschutzgründen wurden alle persönlichen Daten auf dieser Seite entfernt.

**Vorstand**

Präsident	* Knobel Kurt	Milchbuckstrasse 56	8057 Zürich	T	044 363 37 08
Vizepräsident und Quästor	Battran Ulrich	Leimbachstrasse 223	8041 Zürich	T	044 480 13 53
Bau	* Bachmann Christoph	Stüssistrasse 74	8057 Zürich	T	044 361 38 40
Vermietung	* Jünger Tonja	Stüssistrasse 59	8057 Zürich	T	044 362 32 25
Vermietung	* Wittachy Sandra	Ankenweid 25	8041 Zürich	T	044 481 78 28
Städtischer Delegierter	Bitterli Pascal	Baumhaldenstrasse 62	8003 Zürich	T	044 363 37 08

* Mitglied der Vermietungskommission

Personal

Geschäftsführer	* Kammermann Andy	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	T	044 482 19 57
Geschäftsführungs-Assistentin	Grogg Beatrice	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	T	044 482 19 57
Vermietungsadministration	Lang Andrea	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	T	044 482 19 57

Drähschiibe

Co-Leiterinnen Drähschiibe	Barandun Katharina	Stüssistrasse 70	8057 Zürich	T & F	044 361 18 09
	Wicki Heidi	Stüssistrasse 70	8057 Zürich	T & F	044 361 18 09

Alterswohngemeinschaft AWG

Leiterin AWG	Berberat Ursula	Stüssistrasse 58/60	8057 Zürich	T	044 350 26 70
--------------	-----------------	---------------------	-------------	---	---------------

Hauswarte

Ilanzhof	Scheuble Werner	Stüssistrasse 70	8057 Zürich	T	044 361 18 06
Sonnenhalde/VistaVerde	Kümin Markus	Hüslibachstrasse 94	8041 Zürich	T	044 482 05 82

Gärtner

Ilanzhof	Lienhard Aladin	Stüssistrasse 70	8057 Zürich	T	044 361 18 06
Ilanzhof	Njie Omar	Stüssistrasse 70	8057 Zürich	T	044 361 18 06
Sonnenhalde	Sydlar Rolf	Hüslibachstrasse 94	8041 Zürich	T	044 482 93 07

Vertrauensleute

Siedlung Ilanzhof	Balogh Erika	Milchbuckstrasse 32	8057 Zürich	T	044 350 89 17
	Issa Mustafa	Milchbuckstrasse 56	8057 Zürich	T	044 364 10 48
	Koch Barbara	Scheuchzerstrasse 187	8057 Zürich	T	044 350 29 89
	Suter Erich	Milchbuckstrasse 52	8057 Zürich	T	044 362 96 15
Siedlung Sonnenhalde	Gubser Röbi	Ankenweid 22	8041 Zürich	T	044 482 31 05
	Oberortner Andrea	Ankenweid 42	8041 Zürich	T	044 482 77 56
	Utzinger Erika	Ankenweid 33	8041 Zürich	T	044 481 83 11
VistaVerde	Leitner Rosa	Leimbachstrasse 225	8041 Zürich	T	044 371 29 68
	Weber Theytaz Regula	Leimbachstrasse 223	8041 Zürich	T	044 481 11 64

**Geschäftsstelle**

Adresse	Baugenossenschaft Freiblick Zürich	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	T	044 482 19 57
Büroöffnungszeiten	Dienstag & Donnerstag	09 – 11 Uhr			
	Mittwoch	14 – 16 Uhr			
	übrige Zeit auf Voranmeldung				
E-Mail	kontakt@freiblick.ch				
Website	www.freiblick.ch				



Baugenossenschaft
Freiblick Zürich
Leimbachstrasse 107
8041 Zürich

T 044 482 19 57
F 044 483 05 57

kontakt@freiblick.ch
www.freiblick.ch

zusammen leben. zusammen wachsen.