



Geschäftsbericht 2017



freiblick

zusammen leben. zusammen wachsen.



Einladung zur 90. Generalversammlung am Freitag, 8. Juni 2018, im Aura Event Saal in der alten Börse Zürich

Beginn der Versammlung um 18.30 Uhr

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll
3. Genehmigung Geschäftsbericht 2017
4. Abnahme der Jahresrechnung 2017
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages
6. Entlastung des Vorstands
7. Wahlen
 - a) Wahl des bisherigen städtischen Vertreters in den Vorstand
 - b) Ersatzwahl Vertrauensleute
8. Anträge
9. Mitteilungen

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, 25. Mai 2018. Gegen Aushändigung des ebenfalls beiliegenden Präsenzausweises (bitte vorgängig zu Hause ausfüllen) wird den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern – Vertretung siehe Statuten Art. 27.2 – vor dem Versammlungslokal ein Stimmausweis abgegeben. Das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung und dasjenige der ausserordentlichen Generalversammlung liegen in den Büros Leimbachstrasse 107 und Stüssistrasse 70 zur Einsichtnahme auf.

Zürich, 11. Mai 2018

Freundliche Grüsse
Der Vorstand

Bitte vormerken!

**Nächste Generalversammlung: Freitag, 14. Juni 2019, im Aura Event Saal
(alte Börse beim Paradeplatz)**

Anfahrt: Die Parkierungsmöglichkeiten sind beschränkt. Nutzen Sie am besten die öffentlichen Verkehrsmittel. Ab Tramhaltestelle «Paradeplatz» oder «Stockerstrasse» ist das «Aura» gut zu Fuss zu erreichen. Es wird kein Transportdienst eingerichtet. Hin- und Rückfahrt erfolgen individuell.

www.aura-zurich.ch/eventsaal

Vorwort	4
Bericht der Baukommission	6
Administratives	7
Erläuterung zu Erfolgsrechnung und Bilanz	9
Worte der Geschäftsführerin	10
Bilanz	12
Erfolgsrechnung	14
Anhang	16
Antrag des Vorstandes und Schlüsselzahlen	17
Bericht der Revisionsstelle	18
Hypotheken und Genossenschaftskapital	19
Liegenschaften-Verzeichnis	20
Mitglieder und Adressen	22

Zu den Bildern dieses Geschäftsbericht:

Wir schauen mit dem Geschäftsbericht ja stets auf das vergangene Jahr zurück. In diesem Fall haben wir unser 90-Jahr-Jubiläumfest zum Thema gemacht. Der Fotograf René Tanner hat den Anlass ganz hervorragend eingefangen, sodass wir uns mit diesen Bildern nochmals gerne erinnern.

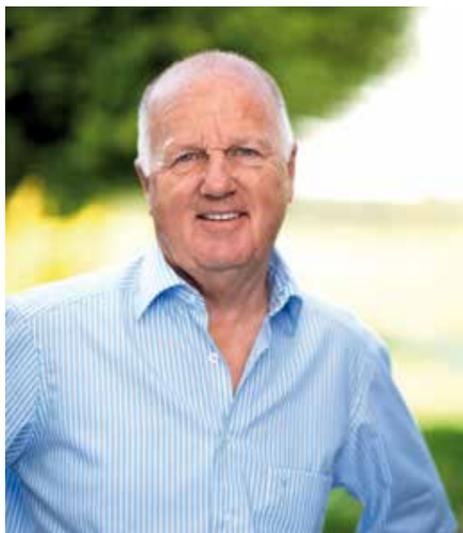
Titelbild

Einige Momentaufnahmen aus dem Circus Salto Natale.

Impressum

Herausgeberin: Baugenossenschaft Freiblick Zürich
Design: Giger & Partner, Zürich
Fotos: René Tanner, Günter Bolzern
Druck: Feldner Druck AG, Oetwil am See
Auflage: 5.2018.900.d

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer, liebe Bewohnerinnen und Bewohner



Präsident Kurt Knobel

Sie halten den 90. Geschäftsbericht der Baugenossenschaft Freiblick in Ihren Händen. Wir blicken darin auch zurück auf unser 90-Jahr-Jubiläum. Die verwendeten Bilder sollen ein wenig die Stimmung unseres Jubiläumsfestes im Circus Salto Natale wiedergeben.

Lassen Sie mich bitte auf ein paar Sätze meiner Ansprache anlässlich des Festes zurückkommen.

«90-jährig sein heisst, dass wir (die BG Freiblick) im September des Jahres 1927 gegründet wurden. Es waren fünf gestandene Männer, die diesen Schritt gewagt haben. Nicht zu ihrem Nutzen, sondern einzig und alleine, um der damaligen Wohnungsnot etwas Handfestes zu entgegnen. Ihnen haben wir es zu verdanken, dass wir heute 586 Wohnungen an sehr guten Wohnlagen besitzen und diese unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaffern zu einem sehr günstigen Mietzins zur Verfügung stellen können.

Denken wir deshalb dankbar an diese fünf, vor langer Zeit verstorbenen, Männer zurück: Rudolf Bänninger, Simon Bertschmann, Otto Denzler, Hans Schneebeli und Heinrich Weilenmann.»

Es war ein wunderschönes Fest mit gegen 950 Gästen, darunter fast 170 Kinder! Die Bilder in diesem Geschäftsbericht bringen sicher bei vielen von Ihnen Erinnerungen der besonderen Art zurück.

Über den Fortschritt des Ersatzneubaus Stüssistrasse 58–66 (Ilanzhof V) haben wir Sie laufend mittels unseres Leaflet informiert. Leider können wir immer noch nicht mit Bestimmtheit sagen, wann wir mit dem Ersatzneubau Stüssistrasse 58–66 beginnen können. Anfang des Jahres haben wir beim Amt für Städtebau ein Gesuch eingereicht, um das Bauvorhaben neu als Arealüberbauung bewilligen zu lassen. Anlässlich der Sitzung vom 6. April des Baukollegiums der Stadt Zürich wurde unser Projekt nur zum Teil als arealwürdig befunden. Erst nach Vorliegen des Protokolls (ca. Mitte Mai) kennen wir die Forderungen des Gremiums und können die nötigen Anpassungen am Projekt vornehmen. Wir informieren Sie sicher so schnell wie möglich.



Einmal mehr zeigt der vorliegende Geschäftsbericht, dass das abgelaufene Geschäftsjahr 2017 in jeder Beziehung super war. Die Zahlen weiter hinten sprechen eine deutliche Sprache.

Gerne bedanke ich mich bei Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer, für Ihre Treue und Verbundenheit. Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, allen voran unserer Geschäftsführerin, Frau Sandra Gassmann, danke ich für ihren unermüdlichen Einsatz zum Wohle von uns allen. Und zu guter Letzt danke ich meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen herzlich für ihre sehr gute Zusammenarbeit ganz nach unserem Motto «zusammen leben. zusammen wachsen.»

In diesem Sinne, auf in die Zukunft!
Ihr Präsident

Kurt Knobel
Zürich, 11. Mai 2018

Bericht der Baukommission

Neue Heizungsanlage Sonnenhalde II

Bereits im 2. Halbjahr 2016 wurde mit dem Bau der neuen Heizzentrale begonnen. Das Gebäude bietet Platz für die neue Heizung, einen Siloraum für die Holzschnitzel und einen weiteren Raum für die Wärmepumpe. Am 18. September 2017 hatte die Bauübergabe der kompletten Heizungsanlage an der Hüslibachstrasse 17 stattgefunden.

Die Kosten für beide Heizungen Hüslibachstrasse 17 und Leimbachstrasse 107 beliefen sich auf total CHF 1'604'149.-. Eine Punktlandung in Bezug auf das Budget von 1,6 Mio. CHF.

Ersatzneubau Stüssistrasse 58–66

Am 12. Dezember 2016 hat das Architektenteam Chebbi/Thomet/Bucher den Startschuss für die Wiederaufnahme des Neubauprojektes erhalten. Die Baukommission hatte es sich zum Ziel gesetzt, die Wartezeit auf die neue BZO zu nutzen und das Vorprojekt mit allen Fachplanern zu realisieren und abzuschliessen, um die Baueingabe per Ende 2017 einreichen zu können. So haben wir während des ganzen Jahres im 2-Wochen-Turnus Baukommissionssitzungen abgehalten und das Vorprojekt weiterentwickelt. Leider hat im Spätherbst eine schwerwiegende Einsprache des Heimatschutzes gegen die neue BZO bewirkt, dass das Projekt möglicherweise in den nächsten 3 Jahren nicht umgesetzt werden kann. Das würde für uns bedeuten, dass wir mit dem Neubau warten müssen, bis eine rechtsgültige BZO vorliegt.

Deshalb haben wir Ende Jahr entschieden, andere Möglichkeiten für eine Baueingabe zu prüfen. Der Freiblick hat ein baueingabereifes Projekt, immer auf der Basis des Wettbewerbs, erarbeitet und möchte das Projekt nun im Rahmen und unter den planungsrechtlichen Bedingungen einer Arealüberbauung realisieren. Dies wurde mit der Stadt an meh-



renen Sitzungen geklärt und das Bauprojekt arealwürdig umgestaltet. Dementsprechend werden wir das Bauprojekt 2018 weiterentwickeln, um baldmöglichst eine Baueingabe einreichen zu können.

Baukommissionsentschädigungen

Im Berichtsjahr wurden Baukommissionsentschädigungen im Betrag von CHF 49'016.- ausbezahlt.



Administratives

Generalversammlung

Die 89. Generalversammlung hat am 30. Juni 2017 zum letzten Mal im Gartensaal des Kongresshauses stattgefunden. Es waren gemäss Präsenzliste 211 Personen anwesend, davon 143 stimmberechtigte Genossenschaffer/-innen, zahlreiche Angehörige und Mitarbeiter/-innen sowie 20 Gäste. Alle traktandierten Geschäfte wurden praktisch ohne Gegenstimmen abgewickelt.

Am 28. September 2017 fand im Pfarreizentrum Bruder Klaus die ausserordentliche Generalversammlung statt, betreffend Bewilligung des Baukredites in der Höhe von 25,1 Mio. CHF für den Ersatzneubau Stüssistrasse 58–66. Es waren 98 Genossenschaffer/-innen sowie zahlreiche Angehörige und Mitarbeiter/-innen anwesend. Der Baukredit wurde erfreulicherweise einstimmig angenommen.

Vorstand/Kommissionen

Der Vorstand hat die laufenden Geschäfte an 6 Sitzungen erledigt. Daneben fanden diverse Vermietungs-, Personal- und Finanzkommissionssitzungen statt. Zudem nahm die Baukommission an 18 Sitzungen in Sachen Ersatzneubau teil.

Vertrauensleute

Die Vertrauensleute trafen sich am 5. April 2017 zu einer ordentlichen Versammlung.

Wohnungswechsel

Wir hatten im Berichtsjahr 27 Wohnungswechsel zu verzeichnen. Diese verteilten sich wie folgt auf unsere drei Siedlungen:

Ilanzhof

- Total 9 Wechsel:
- 6 Wegzüge mit Neubesetzung
 - 2 Umzüge in gleich grosse Wohnung
 - 1 Umzug in grössere Wohnung

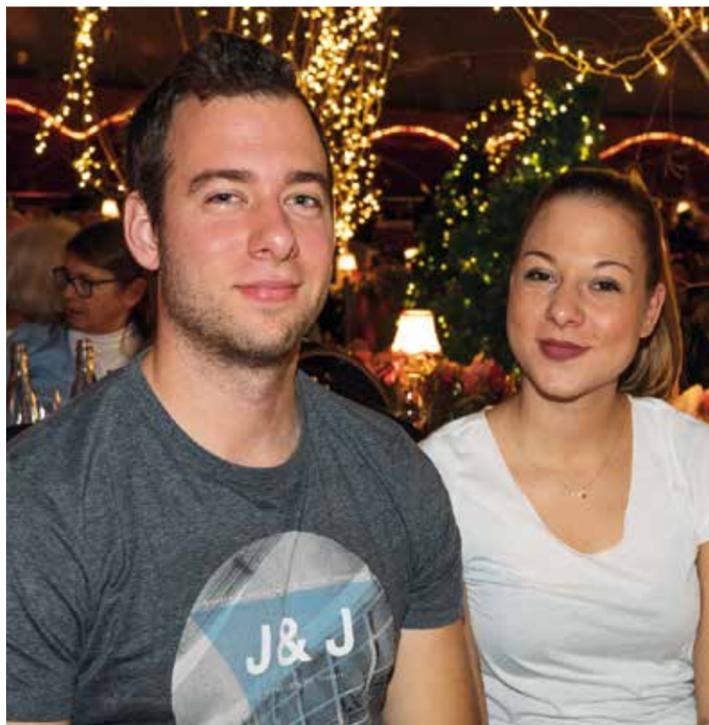
Sonnenhalde

- Total 12 Wechsel:
- 10 Wegzüge mit Neubesetzung
 - 1 Umzug in gleich grosse Wohnung
 - 1 Umzug in kleinere Wohnung

VistaVerde

- Total 6 Wechsel:
- 4 Umzüge mit Neubesetzung
 - 1 Umzug in grössere Wohnung
 - 1 Umzug in kleinere Wohnung





Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2017

Bilanz

Das Umlaufvermögen ist per 31.12. um 1,2 Mio. CHF höher als im Vorjahr, dies zur Deckung fälliger SWAP-Darlehen im Januar 2018.

FREMDKAPITAL

Die Darlehen von 14 Mio. CHF konnten um 6 Mio. CHF auf 20 Mio. CHF erhöht und vom kurzfristigen zum langfristigen Fremdkapital verschoben werden. Dafür konnten kostenintensive Hypothekenverpflichtungen um 6 Mio. CHF reduziert werden.

Im Übrigen ist der Bestand des Erneuerungsfonds um 2 Mio. CHF gestiegen.

Erfolgsrechnung

Aufgrund der Mietzinssenkungen per 1. Oktober 2017 ist der Ertrag leicht tiefer ausgefallen.

Der Büro- und Verwaltungsaufwand ist knapp 480'000 CHF höher als im Vorjahr. Diese Erhöhung steht im Zusammenhang mit der Modernisierung der Geschäftsstelle sowie der Reorganisation der AWG. Im Speziellen die umfassende Erneuerung der IT-Grundstruktur.

Die Abschreibungen hingegen sind um 370'000 CHF tiefer, da die Sonderabschreibungen Ilanzhof entfallen.

Unsere Bemühungen um tiefverzinsliche Darlehen zahlt sich weiterhin aus. Der Zinsaufwand ist erneut um 275'000 CHF (37%) gesunken.

Der Jahresgewinn hat sich nochmals um 100'000 CHF erhöht.

Wiederum konnten 200'000 CHF dem Solidaritätsfond zugewiesen werden, aufgrund des sehr guten Jahresergebnisses.

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschaftler, geschätzte Bewohnerinnen und Bewohner



Geschäftsführerin
Sandra Gassmann

«Der Wege sind viele, doch das Ziel ist eins.» Dschalal ad-Din Muhammad Rumi (1207–1273)

Wieder liegt ein Jahr mit vielen interessanten Herausforderungen hinter uns. Bald werden es zwei Jahre sein, dass ich für den Freiblick arbeiten darf. Die Arbeit hier ist sehr spannend und vielseitig. Sie wird es auch noch eine Weile bleiben. Der rege Austausch auf allen Ebenen und die Zusammenarbeit mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern macht richtig Freude. An dieser Stelle bedanke ich mich für das Vertrauen, welches mir von allen Seiten entgegengebracht wurde.

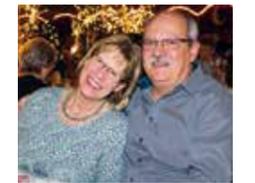
Auf unseren Wegen im Jahr 2017 haben wir die nachhaltige, stets vorausblickende Entwicklung unserer Baugenossenschaft fortgeschrieben. Es geht ja darum, dass wir fit bleiben für eine anspruchsvolle Zukunft. Ein erster Meilenstein ist bereits gelungen. Wir alle arbeiten nun auf der Plattform Microsoft 365. Die ganze Genossenschaft ist vernetzt und nutzt ein System mit höchster Sicherheit. Der nächste Schritt wird sein, die Bewirtschaftungssoftware neu aufzusetzen, diese ist ja das Herzstück unserer Tätigkeit.

Dann wird es nötig sein die Geschäftsstelle auszubauen. Das gemeinsame Wachstum braucht Platz, um sich entfalten zu können. Wir richten deshalb zwei Sitzungszimmer ein, schaffen einen Raum für Projektpräsentationen oder Ähnliches sowie zwei zusätzliche Arbeitsplätze.

Unsere AWG wurde im Frühling 2017 durch eine externe Beratungsfirma mit Spezialgebiet Gesundheitswesen überprüft. Die AWG erhielt sehr gute Noten im Pflegebereich wie auch im Umgang und in der Förderung der Bewohner und Bewohnerinnen. Die Gesundheitsdirektion erhöht aber laufend ihre Anforderungen. Wir werden deshalb auch hier den administrativen Bereich modernisieren und professionalisieren. Das ganze Team ist sehr motiviert, diesen Schritt mitzugehen. Ist es nicht ein grosses Glück für die Bewohner, dass sie ihren Lebensabend in einer so privaten und familiären Betreuungsumgebung verbringen können? Es freut uns sehr, zu wissen, dass unsere bedürfnisgerechte Pflege und die hochwertige Verpflegungsqualität sich ausgezeichnet bewähren.

Ich empfinde es als eine grossartige Fügung, gerade beim 90-Jahr-Jubiläum dabei gewesen zu sein. An diesem tollem Anlass konnte ich die Genossenschaft so richtig spüren. Es war eine Freude, in die vielen freudigen Gesichter von Jung und Alt zu sehen. Schön war's, diesen Anlass zu organisieren und wieder einmal zu merken, wie unsere Genossenschaft vom Miteinander lebt.

Sandra Gassmann
Geschäftsführerin



Bilanz per 31. Dezember 2017

1 Aktiven in CHF	2017	2016
UMLAUVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	2'240'088.12	1'057'245.62
Forderungen aus Leistungen	262'113.30	173'701.85
Übrige kurzfristige Forderungen	20'106.25	19'392.65
Aktive Rechnungsabgrenzungen	563'840.70	455'816.50
Total Umlaufvermögen	3'086'148.37	1'706'156.62
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen	79'700.00	79'700.00
Mobilien, Fahrzeuge und techn. Anlagen	2'094'910.40	718'958.05
Immobilien		
Ilanzhof I-IV	62'447'965.00	62'447'965.00
Sonnenhalde I + II	32'012'000.00	32'012'000.00
Wertberichtigung Liegenschaften	-30'330'716.00	-28'574'216.00
Baurechtsliegenschaft VistaVerde	28'562'941.80	28'562'941.80
Wertberichtigungen für Heimfall	-735'496.00	-592'696.00
Baukonto	1'011'988.40	1'032'862.45
Total Immobilien	92'968'683.20	94'888'857.25
Total Sachanlagen	95'063'593.60	95'607'815.30
Total Anlagevermögen	95'143'293.60	95'687'515.30
Total Aktiven	98'229'441.97	97'393'671.92
2 Passiven		
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	430'578.85	385'946.95
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	0.00	14'000'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	78'055.85	79'168.15
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'069'131.40	1'062'982.60
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'577'766.10	15'528'097.70
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Hypotheken	41'500'000.00	49'700'000.00
Darlehen	20'000'000.00	0.00
Darlehenskasse	10'959'863.76	10'527'137.81
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	72'459'863.76	60'227'137.81
RÜCKSTELLUNGEN		
Erneuerungsfonds	17'555'388.00	15'594'688.00
Solidaritätsfonds	1'069'863.00	869'863.00
Total Rückstellungen	18'625'251.00	16'464'551.00
Total langfristiges Fremdkapital	91'085'114.76	76'691'688.81
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	4'026'000.00	4'057'000.00
Gesetzliche Gewinnreserve	334'585.00	314'585.00
Gewinnvortrag	710'944.41	404'999.15
Jahresgewinn	495'031.70	397'301.26
Total Eigenkapital	5'566'561.11	5'173'885.41
Total Passiven	98'229'441.97	97'393'671.92



Erfolgsrechnung 1.1.2017–31.12.2017

in CHF	2017	2016
ERTRAG AUS LEISTUNGEN		
Mietzinserträge		
Wohnungen	7'764'623.00	7'873'216.10
Garagen und Parkplätze	470'691.95	468'008.75
Gewerberäume	407'766.50	420'396.55
Baurechte	63'308.80	63'308.80
Ertragsminderungen durch Leerstände und Mietzinsverluste	-79'624.85	-79'508.40
Total Liegenschaftenertrag	8'626'765.40	8'745'421.80
Übrige Erlöse aus Leistungen		
Diverse Erträge	31'016.30	32'403.05
Verwaltungskosten Heiz- und Nebenkosten (Guthaben Verwaltung)	26'309.60	26'938.10
Verrechnete Waschkosten	45'117.20	47'400.10
Total übrige Erlöse aus Leistungen	102'443.10	106'741.25
Nettoerlös aus Leistungen	8'729'208.50	8'852'163.05
AUFWAND		
Liegenschaftsaufwand		
Reparaturen und Unterhalt	767'918.05	784'556.05
Stromkosten allgemein	78'345.85	80'045.30
Wasser und Abwasser	182'801.80	184'663.35
Entsorgung und Recycling	68'619.60	104'082.45
Meteorwasser	41'317.40	40'583.00
Erneuerungsfonds	1'960'700.00	1'916'900.00
Kantonale Gebäudeversicherungen	62'433.30	61'237.55
Gebäudesach-/Haftpflichtversicherungen	31'645.55	30'688.50
Heiz- und Nebenkosten Leerstände	3'094.25	6'112.10
Baurechtszinsen	159'282.70	163'771.00
Total Liegenschaftsaufwand	3'356'158.50	3'372'639.30
Personalaufwand		
Löhne Betrieb, Verwaltung und Drähschübe, inkl. Sozialversicherungen	999'134.05	955'912.85
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Verwaltungsaufwand	914'588.50	437'444.10
Vorstandsentschädigungen	84'570.40	84'551.20
Revisionsstelle	12'188.00	11'200.00
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	3'362'569.05	3'990'415.60
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen Immobilien	1'899'300.00	2'298'300.00
Abschreibungen Mobilien, Fahrzeuge und techn. Anlagen	287'852.10	252'834.40
Total Abschreibungen	2'187'152.10	2'551'134.40
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	1'175'416.95	1'439'281.20

in CHF	2017	2016
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken und Anleihen	345'283.57	660'380.89
Zinsaufwand Darlehenskasse	118'401.38	78'802.45
Total Zinsaufwand aus verzinslichen Verbindlichkeiten	463'684.95	739'183.34
Finanzertrag		
Zinsertrag PostFinance/Banken	683.25	12'869.70
Erfolg aus Nebenbetrieben		
Alterswohngemeinschaft (AWG)	159'579.90	39'928.35
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	-172'950.55	-184'938.70
Jahresergebnis vor Steuern	699'044.60	567'957.21
Direkte Steuern	204'012.90	170'655.95
Jahresgewinn	495'031.70	397'301.26



Anhang

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze
Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des schweiz. Rechnungslegungsrechtes (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

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

	2017	2016
2.1 Forderungen aus Leistungen		
Debitoren	258'204.70	164'130.20
Ausstehende Mietzinse	3'908.60	9'571.65
Total Forderungen aus Leistungen	262'113.30	173'701.85
2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Heiz- und Nebenkosten	506'835.45	448'237.70
Übrige aktive Rechnungsabgrenzung	57'005.25	7'578.80
Total akt. Rechnungsabgrenzungen	563'840.70	455'816.50
2.3 Finanzanlagen		
Anteilscheine BG mehr als wohnen	58'700.00	58'700.00
Anteilscheine Wohnen Schweiz	1'000.00	1'000.00
Anteilscheine EGW	5'000.00	5'000.00
Anteilscheine Gesundes Wohnen	15'000.00	15'000.00
MCS		
Wertschriften	0.00	0.00
Total Finanzanlagen	79'700.00	79'700.00
2.4 Mobilien, Fahrzeuge und techn. Anlagen		
Mobilien, Maschinen	34'394.30	45'014.00
Heizungsanlagen	1'667'124.05	147'139.75
Elektrische Geräte	312'988.70	435'283.90
Photovoltaikanlagen	71'924.10	79'915.70
Fahrzeuge, EDV-Anlagen	8'479.25	11'604.70
Total Mobilien, Fahrzeuge und techn. Anlagen	2'094'910.40	718'958.05
2.5 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen (Steuern, Zinsen, Wasserversorgung, EWZ etc.)	286'573.95	237'444.50
Vorausbezahlte Mietzinsen	139'486.35	164'213.75
Heiz- u. NK-Akontozahlungen	576'404.85	587'778.15
Sammelkonto Mieterangelegenheiten	15'394.60	24'002.20
Rückstellungen betriebl. Revisionen	51'271.65	49'544.00
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	1'069'131.40	1'062'982.60
2.6 Alterswohngemeinschaft		
Einnahmen	1'280'308.70	1'223'398.40
Löhne (inkl. Sozialvers.)	-938'503.80	-999'621.25
Übrige Ausgaben	-182'225.00	-183'848.80
Jahresergebnis	159'579.90	39'928.35

2.7 Erneuerungsfonds
Jährliche Einlage gem. dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

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

	2017	2016
2.9 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand/Ertrag		
Einlage Solidaritätsfonds	-200'000.00	-200'000.00
Ausserordentlicher Ertrag	27'049.45	15'061.30
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	-172'950.55	-184'938.70
3 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
Bilanzwert Immobilien	92'968'683.20	94'888'425.25
Schuldbriefe, lastend auf den Immobilien	106'427'000.00	106'427'000.00
davon in Eigenbesitz (unbelastet)	11'200'000.00	11'200'000.00
Verpfändet zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen	95'227'000.00	95'227'000.00
Verpflichtungen gegenüber Darlehensgebern (vgl. Hypothekenverzeichnis)	61'500'000.00	63'700'000.00
4 Anzahl Mitarbeiter und Stellenprozente		
Verwaltung	Anz. Mitarbeiter 3 Stellenprozente 260%	3 230%
Betriebspersonal	Anz. Mitarbeiter 5 Stellenprozente 450%	5 450%
Drähschiibe	Anz. Mitarbeiter 2 Stellenprozente 100%	2 100%
AWG	Anz. Mitarbeiter 19 Stellenprozente 1030%	18 1050%
5 Langfristige Verträge		
Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich für Siedlung VistaVerde. Laufzeit 2001-2063.		
Aktueller jährlicher Baurechtszins	159'282.70	163'771.00
6 Ausserbilanzgeschäfte		
OTC-Derivate, Interest Rate SWAP, Laufzeiten bis längstens 2018	5'100'000.00	11'700'000.00
Marktwert	-35'390.97	-482'072.47

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns

	CHF
Gewinnvortrag per 1.1.2017	710'944.41
Jahresgewinn 2017	495'031.70
Total zur Verfügung der Generalversammlung	1'205'976.11

Antrag Gewinnverwendung

Einlagen in den gesetzlichen Reservefonds	25'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital zu 1,5%	60'738.65
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	1'120'237.46
Total Gewinnverwendung	1'205'976.11

Namens des Vorstandes der Baugenossenschaft Freiblick Zürich

Der Präsident

Der Vizepräsident

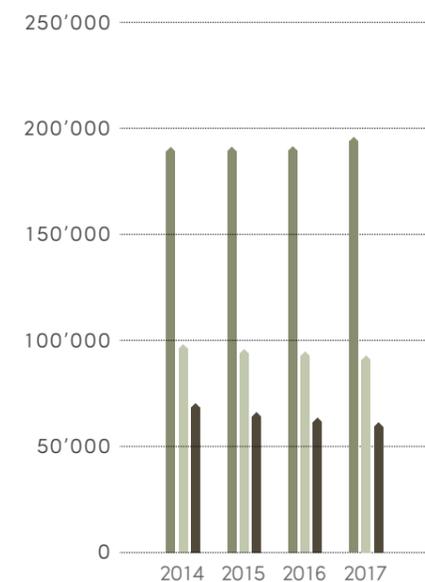
K. Knobel
K. Knobel

U. Battran
U. Battran

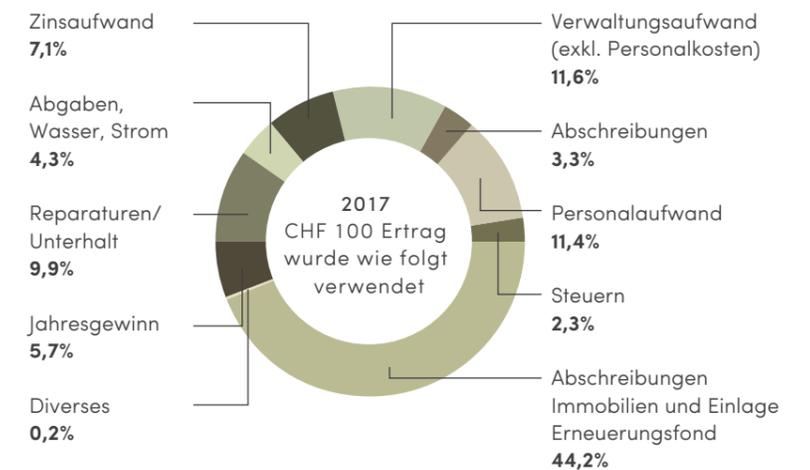
Zürich, 3. April 2018

Schlüsselzahlen

Liegenschaften in 1000 CHF



- Versicherungswert der Liegenschaften
- Buchwert der Liegenschaften
- Hypotheken



Bericht der Revisionsstelle



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

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
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 31.12.2017 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, 5. April 2018

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisor

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

Hypotheken-Verzeichnis

Gläubiger		31. Dez 2016 in CHF	Veränderung in CHF	31. Dez 2017 in CHF
		Bestand Ende Monat		Bestand Ende Monat
Ilanzhof I				
ZKB	Libor	6'100'000	-2'200'000	3'900'000
Ilanzhof III				
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	Fest bis 23.9.2024	10'000'000	0	10'000'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	Fest bis 27.5.2030	4'000'000	0	4'000'000
Ilanzhof IV				
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	Fest bis 27.5.2025	10'000'000	0	10'000'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	Fest bis 27.5.2030	2'900'000	0	2'900'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	Fest bis 7.9.2033	5'000'000	0	5'000'000
Total Ilanzhof		38'000'000	-2'200'000	35'800'000
Sonnenhalde I				
UBS	Fest bis 20.1.2018	1'200'000	0	1'200'000
Sonnenhalde II				
UBS	Fest bis 20.1.2017	6'000'000	-6'000'000	0
Total Sonnenhalde		7'200'000	-6'000'000	1'200'000
VistaVerde				
ZKB	Fest bis 22.2.2018	4'500'000		4'500'000
Total VistaVerde		4'500'000	0	4'500'000
Debiopharm International SA Darlehen		14'000'000	-4'000'000	10'000'000
Spital Thurgau			10'000'000	10'000'000
Baugenossenschaft Freiblick Total		63'700'000	-2'200'000	61'500'000

Durchschn. Verzinsung Hypotheken BGF per 31.12.2017 = 0,47%

Genossenschaftskapital (GK)

Per 31. Dezember 2017

	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	304	1'984'000	1'988'000	4'000	0
Sonnenhalde I	47	354'000	354'000	0	0
Sonnenhalde II	79	456'000	456'000	0	0
VistaVerde	61	813'000	828'000	15'000	0
Auswärtige Genossenschafter	41	400'000	400'000	0	0
Total Anteilkapital	532	4'007'000	4'026'000	19'000	0

Liegenschaften-Verzeichnis

	Anzahl Häuser	Zahl der Wohnungen	Assekuranzwert* 1025%	Bilanzwert per 31.12.2017
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 darin enthalten 100'600.00 Land	8'313'600.00
2-Zimmer-Wohnungen		5		
3-Zimmer-Wohnungen		56		
4-Zimmer-Wohnungen		5		
5½-Zimmer-Maisonettewohnung		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		24'130'000.00 darin enthalten 106'800.00 Land	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		21'870'000.00 darin enthalten 102'000.00 Land	14'752'400.00
1-Zimmer-Wohnungen		3		
2-Zimmer-Wohnungen		17		
3-Zimmer-Wohnungen		35		
4-Zimmer-Wohnungen		32		
5-Zimmer-Wohnung		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 darin enthalten 169'000.00 Land	21'783'965.00
1½-Zimmer-Wohnungen		5		
2-Zimmer-Wohnungen		22		
2½-Zimmer-Wohnungen		7		
3-Zimmer-Wohnungen		17		
3½-Zimmer-Wohnungen		2		
4-Zimmer-Wohnungen		20		
4½-Zimmer-Wohnungen		4		
5-Zimmer-Wohnungen		8		
5½-Zimmer-Wohnungen		4		
5½-Zimmer-Maisonettewohnungen		4		
6½-Zimmer-Maisonettewohnung		1		
Chinderhus Bärätatze		1		
Total Wohnungen		95		
Total	45	335	89'705'000.00	62'447'965.00

	Anzahl Häuser	Zahl der Wohnungen	Assekuranzwert* 1025%	Bilanzwert per 31.12.2017
Sonnenhalde I				
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 (unger. Nr.) 1-11, 15-17, 23-37, 43-61; Ankenweid (gerade Nr.) 18-28, 34-46	71		41'530'800.00 darin enthalten 104'900.00 Land	16'655'345.00
1-Zimmer-Wohnungen		6		
2-Zimmer-Wohnungen		11		
3-Zimmer-Wohnungen		42		
4-Zimmer-Wohnungen		15		
3½-Zimmer-Einfamilienhäuser		26		
4½-Zimmer-Einfamilienhäuser		13		
1 Kindergarten				
Total Wohnungen	71	113	41'530'800.00	16'655'345.00
Sonnenhalde II				
Bezugstermine 1.1.1964 bis 1.5.1966 Leimbachstrasse 107, 125; Hüslibachstrasse 10, 12, 17, 20, 30, 32, 34; Ankenweid 10	10		36'338'000.00 darin enthalten 34'100.00 Land	15'356'655.00
1-Zimmer-Wohnungen		11		
2-Zimmer-Wohnungen		3		
2½-Zimmer-Wohnungen		26		
3½-Zimmer-Wohnungen		24		
4-Zimmer-Wohnungen		2		
4½-Zimmer-Wohnungen		15		
5½-Zimmer-Wohnungen		2		
6-Zimmer-Wohnungen		2		
1 Verkaufsladen, 1 Physiotherapie, 1 Gemeinschaftsraum, 1 Gewerberaum, 1 Bürolokal (Geschäftsstelle), 22 Magazin-/Bastelräume, 80 Autoeinstellplätze, 26 Motoeinstellplätze, 38 Parkplätze				
Total Wohnungen	10	80	36'338'000.00	15'356'655.00
VistaVerde				
Bezugstermin 1.12.2004 Leimbachstrasse 221, 223, 225	3		28'485'900.00	28'562'942.00 Land im Baurecht
2½-Zimmer-Wohnungen		4		
3½-Zimmer-Wohnungen		7		
4½-Zimmer-Wohnungen		14		
5½-Zimmer-Wohnungen		16		
5½-Zimmer-Maisonettewohnungen		14		
6½-Zimmer-Wohnungen		2		
6½-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	89'705'000.00	62'447'965.00
Sonnenhalde I	71	113	41'530'800.00	16'655'345.00
Sonnenhalde II	10	80	36'338'000.00	15'356'655.00
VistaVerde	3	59	28'485'900.00	28'562'942.00
Total	129	587	196'059'700.00	123'022'907.00
Wertberichtigung gesamt				-31'066'212.00
Total				91'956'695.00

*1025% des Vorkriegsbauwertes

Aus Datenschutzgründen wurden alle persönlichen Daten auf dieser Seite entfernt.

**Vorstand**

Präsident	* Knobel Kurt	Milchbuckstrasse 56	8057 Zürich	M	079 275 66 57
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	Bahnhofstrasse 29B	8803 Rüschlikon	T	043 388 07 08

* Mitglied der Vermietungskommission

Personal

Geschäftsführerin	* Gassmann Sandra	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	T	044 974 21 00
Geschäftsführungsassistentin	Grogg Beatrice	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	T	044 974 21 00
Immobilienbewirtschafter	Humbert Julien	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	T	044 974 21 00

Drähschiibe

Leiterin	Barandun Katharina	Stüssistrasse 70	8057 Zürich	T u. F	044 361 18 09
----------	--------------------	------------------	-------------	--------	---------------

Alterswohngemeinschaft AWG

Leiterin AWG	Berberat Ursula	Stüssistrasse 58/60	8057 Zürich	T	044 350 26 70
Stv. Leitung AWG	Plouda Neisa	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	Vögeli Ruedi	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	T	044 482 05 82

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
	Schär Yvonne	Stüssistrasse 59	8057 Zürich	T	079 753 30 25
	Ott Franziskus	Milchbuckstrasse 18	8057 Zürich	T	044 364 38 35
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	044 974 21 00
Büroöffnungszeiten	Dienstag u. Donnerstag	9–11 Uhr			
	Mittwoch	14–16 Uhr			
	übrige Zeit nach Voranmeldung				
E-Mail	kontakt@freiblick.ch				
Website	www.freiblick.ch				



freiblick

Baugenossenschaft
Freiblick Zürich
Leimbachstrasse 107
8041 Zürich

T 044 974 21 00

kontakt@freiblick.ch
www.freiblick.ch

zusammen leben. zusammen wachsen.

