



80. Bericht und Rechnung 2025

Einladung zur Generalversammlung
vom Freitag, 12. Juni 2026 um 19.30 Uhr
Restaurant «Holding», Dübendorf



Traktandenliste

Administratives

- a) Begrüssung
- b) Appell
- c) Genehmigung der Traktandenliste

Traktanden

- 1. Wahl der Stimmenzähler
- 2. Protokoll GV 2025
- 3. Jahresbericht
- 4. Jahresrechnung
 - 4.1 Bericht des Kassiers
 - 4.2 Bericht und Anträge der Revision
 - 4.3 Abnahme der Jahresrechnung
- 5. Wahlen
 - 5.1 des Präsidenten
 - 5.2 der übrigen Vorstandsmitglieder
 - 5.3 der Revisionsstelle
- 6. Anträge
 - a) des Vorstandes
 - b) der Mitglieder
- 7. Verschiedenes

Anschliessend an die Generalversammlung wird ein Nachtessen offeriert. Getränke gehen ebenfalls zu Lasten der SBD.

PROTOKOLL DER 79. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG DER SIEDLUNGS- UND BAUGENOSSENSCHAFT DÜBENDORF (SBD)

13. Juni 2025 um 19.30 Uhr im Restaurant «Holding» in Dübendorf

Administratives

Begrüssung

Appell

Genehmigung der Traktandenliste

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler

2. Protokoll GV 2024

3. Jahresbericht

4. Jahresrechnung

4.1 Berichte des Kassiers

4.2 Bericht und Anträge der
Revisionsstelle

4.3 Abnahme der Jahresrechnung

5. Anträge

a) des Vorstandes

b) der Mitglieder

6. Verschiedenes

Anschliessend an die Generalversammlung
wird ein Nachtessen offeriert.

Getränke sind ebenfalls inbegriffen und ge-
hen zu Lasten der SBD.

Begrüssung

Der Präsident, René Leonhard, begrüsst
die anwesenden Genossenschafterinnen
und Genossenschafter zur 79. ordentlichen
Generalversammlung der Siedlungs- und
Baugenossenschaft Dübendorf (SBD), sowie

die Revisoren, Thomas Buchenhorner und
Marc Weidmann. Verhindert ist unser Revisor
Patrik Näf.

Entschuldigt hat sich Andreas M. Kuhn von
der Firma NOVISA, Wirtschaftsprüfung AG in
Zürich.

Der Präsident erkundigt sich, ob alle Stimm-
berechtigten bei der Anmeldung von Yvonne
Büeler eine grüne und eine rote Karte für
ihre Stimmabgabe erhalten haben.

Stimmberechtigt sind alle Genossenschafter-
innen und Genossenschafter.

Pro Familie ist nur eine Person stimmberech-
tigt. Eine Stellvertretung ist nur durch ein
volljähriges Familienmitglied gestattet.

Anträge konnten gemäss Statuten bis am 31.
Dezember 2024 an den Präsidenten schrift-
lich eingereicht werden.

Appell

Der Präsident vergewissert sich, ob sich alle
Anwesenden in die Präsenzliste eingetragen
haben.

Es sind 63 Personen anwesend, davon 42
Stimmberechtigte.

Das Einfache Mehr beträgt somit 22. Bei
Stimmgleichheit hat der Präsident Stich-
entscheid.

Genehmigung der Traktandenliste

Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler werden vorgeschlagen und gewählt:

Frau Anita Hoffmann, Strehlgasse 21 in 8600 Dübendorf.

2. Protokoll der Generalversammlung

Das Protokoll der Generalversammlung 2024 wird vom Präsidenten verdankt und von der Versammlung einstimmig angenommen.

3. Jahresbericht

Der Jahresbericht wurde allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler rechtzeitig zugestellt.

Vizepräsident, Jürg Schweizer, erkundigt sich bei den Anwesenden, ob eine Änderung des Jahresberichtes erwünscht sei. Dies ist nicht der Fall.

Der Jahresbericht wird durch den Vizepräsidenten verdankt und unter Applaus einstimmig angenommen. René Leonhard bedankt sich herzlich.

Thomas Buchenhorner war bekanntlich wegen eines Missverständnisses an der letzten 78. Generalversammlung nicht anwesend. René Leonhard stellt darum Thomas Buchenhorner kurz vor.

4. Jahresrechnung

4.1 Bericht des Kassiers

Die Jahresrechnung wurde allen Mitgliedern als Teil der Einladung zugestellt.

Der Kassier, Reto Stefanoni, erläutert und präsentiert detailliert die Jahresrechnung 2024.

Der Jahresgewinn 2024 von CHF 22'240.68 ist gemäss Reto Stefanoni im Vergleich zum Jahresverlust 2023 von CHF 35'292.93 wieder ausgeglichen.

Fragen und weitere Erläuterungen werden nicht gestellt und gewünscht.

Der Präsident bedankt sich bei Reto Stefanoni, sowie bei allen Revisoren und bei Herrn Andreas M. Kuhn für die gute Arbeit.

4.2 Bericht und Anträge der Revisionsstelle

Die Jahresrechnung 2024 wurde von der Revisionsstelle am 26. März 2025 geprüft.

Aufgrund der Revision beantragt die Revisionsstelle der Generalversammlung die Rechnung zu genehmigen und dem Kassier Décharge zu erteilen. Die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) für das Jahr 2024 wurde korrekt und ordnungsgemäss geführt.

Der Präsident bedankt sich bei der Revisionsstelle für die Erklärungen und die Erstellung des Revisionsberichts.

4.3 Abnahme der Jahresrechnung

Die Jahresrechnung wird einstimmig angenommen. Der Präsident, René Leonhard, dankt der internen und externen Revisionsstelle sowie Reto Stefanoni, Gabriela Merlo und Anita Hoffmann für deren erneut hervorragende Arbeit.



5. Anträge

a) des Vorstandes

Es liegen keine Anträge vor.

b) der Mitglieder

Es liegen keine Anträge vor.

6. Varia

Malu Vicini stellt die Frage, ob die Möglichkeit besteht, im Treppenhaus / Waschküche und Keller an der Grünenstrasse 15 heller einzustellen. Yvonne Büeler wird dies mit Hanspeter Wirth besprechen und ggf. die Firma Langbauer aufbieten.

Gabriele Klopfenstein und Denise Weisbrod loben die neue Gartenarbeit und den Unterhalt der Siedlungen. Es sei nun alles immer hervorragend gereinigt und gepflegt. René Leonhard bedankt sich für das Lob.

Die nächste Generalversammlung findet am Freitag, 12.06.2026 im Restaurant «Holding» in Dübendorf statt.

Abschliessend bedankt sich René Leonhard bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter für ihre Anwesenheit und das Interesse und wünscht allen einen schönen Abend und einen guten Appetit.

Der Präsident schliesst die 79. Generalversammlung um 20.15 Uhr.

Dübendorf, 21. Juni 2025

Die Protokollführerin

Yvonne Büeler

Der Präsident

René Leonhard

Der Vizepräsident

Jürg Schweizer

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

JUBILÄUM

Am 6. Februar 1946 wurde, nach langen Vorbereitungen, die Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD) gegründet, mit dem Ziel, günstigen Wohnraum zu schaffen. Mittlerweile sind seit dieser Zeit 80 Jahre ins Land gezogen.

Seit damals hat sich nicht nur das Stadtbild von Dübendorf kontinuierlich verändert. Auch unsere Genossenschaft ist stetig gewachsen. Waren es damals noch 27 4-Zimmer-Reiheneinfamilienhäuser mit kleinem Umschwung, besitzt die SBD heute nicht weniger als 161 Wohneinheiten mit unterschiedlichem Mietzinsniveau.

Auch wenn in den Medien immer wieder der Ruf nach günstigem Wohnraum laut wird, wird es – nach meinem Dafürhalten – angesichts der exorbitant hohen Landpreise und den enorm hohen Kosten für eine sanierungsbedürftige Liegenschaft in Dübendorf, immer schwieriger, diesem Wunsch nachzukommen. Davor ist auch eine Genossenschaft wie die SBD nicht gefeit. Zudem ist es nicht mehr als verständlich, dass bei einem Neubau möglichst viele ökologische Komponenten für eine moderne und zukunftsorientierte Bauweise berücksichtigt werden. Schlussendlich gilt es auch für eine Genossenschaft, in die Zukunft und somit in die Umwelt zu investieren.

Wie eingangs erwähnt, wurde 1946 der Grundstein für die Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD) gelegt. Mit der Fertigstellung von unserem Neubau an der Bergstrasse 2, 80 Jahre später, haben



Die neue Frohsinn-Pächterin Annamaria Hahn flankiert von Jürg Schweizer und René Leonhard.

alle, die jemals für das Wachstum der SBD verantwortlich waren und immer noch sind, in umsichtiger Weise zum Erfolg der SBD beigetragen.

Mit einem Portfolio von über 45 Millionen Franken sind wir sehr gut aufgestellt und dürfen in eine rosige Zukunft blicken. Mit der BVK haben wir erst noch einen starken, unkomplizierten Finanzpartner an unserer Seite, der uns in unseren Wachstumsbemühungen stets unterstützt.

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter; ich freue mich jetzt schon, Sie an unserer 80ig-jährigen Jubiläumsgeneralversammlung vom 12. Juni 2026 im Restaurant «Holding Flügerstübli» herzlich willkommen zu heissen.

Geniessen wir gemeinsam eine kurzweilige Generalversammlung mit einem anschliessenden, feinen Nachtessen. Gerne stosse ich mit Ihnen auf weitere, ereignisreiche Jahre an. Gehen wir gemeinsam weitere Schritte in eine erfolgreiche Zukunft.

Schlusswort

Gerne richte ich mein Schlusswort an meine Vorstandskolleginnen und Vorstandskollegen sowie unseren Architekten und Bauleiter Marco von Rotz und bedanke mich herzlich für die konstruktive Zusammenarbeit. Ebenfalls gebührt mein Dank dem gesamten Revisoren Team für ihr Engagement.

Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, spreche ich ein herzliches Dankeschön aus für Ihr uneingeschränktes Vertrauen in unseren Vorstand. Nicht vergessen möchte ich alle unsere Koloniewarte, die stets ein offenes Ohr für kleine und grössere Probleme unserer Mieterschaft haben.

Sie sind ein weiterer Stützpfeiler in einer funktionierenden Gemeinschaft.

In diesem Sinne...
... bis bald im «Holding».

Euer Präsident

René Leonhard

GESTATTET

- Pneus (1 Satz Reserveräder)
- Zum Fahrzeug gehörendes Material (z.B. Dachträger)
- Sportgeräte (z.B. Ski, Surfbrett)
- Material für den Betrieb und die Pflege des Fahrzeugs in einem entsprechenden Schrank soweit vorhanden



NICHT GESTATTET

Die Aufzählung ist nicht abschliessend:

- Grösser dimensionierte Kästen und Behältnisse aller Art
- Cheminéeholz und Sperrgut
- Altpapier und Karton
- Kehrrechtcontainer und Kehrrechtsäcke
- Treibstoffe aller Art
- Gasflaschen (auch nicht leere!)
- Reparatur- und Bastelmaterial
- Getränke-Harassen usw.



In jeder Minute, die man mit Angst und Sorgen verbringt, ver-säumt man sechzig glückliche Sekunden.

Auch im Jahr 2025 ist es in der Welt leider nicht ruhiger geworden. Es scheint, dass die-se Welt total «aus den Fugen geraten» ist. Ebenso in unserer immer noch privilegierten Schweiz nimmt die Not der Bewohner zu. Die Krankenkassenprämien steigen jedes Jahr, die Energiepreise, die Teuerung und die Wohnungsmieten haben ein Niveau erreicht, wel-ches auch den Mittelstand in der Schweiz stark belastet.

Glücksmomente finden wir gegenwärtig nicht im Weltgeschehen, sondern eher im Kleinen, was wir auch aktiv beeinflussen kön-nen, zum Beispiel in der Geborgenheit einer Genossenschaft. In der Schweiz herrscht Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Die Schere zwischen Bestandsmieten und den auf dem freien Markt verlangten Angebots-mieten klafft immer weiter auseinander. So dürfen MieterInnen einer Genossenschafts-wohnung von günstigem, bezahlbarem Wohnraum profitieren.

Die Gründe für die explodierenden Ange-botsmieten in der Schweiz sind eine Folge von anhaltend hoher Nachfrage (Bevölke-rungswachstum, Zuzug, mehr Singles), un-zureichendem Neubau (Bautätigkeit stockt, Baulandmangel, lange Bewilligungsverfahren, hohe Baukosten) und einem Wandel des Marktes hin zu Renditeobjekten für Investo-ren (Fonds, Konzerne), während bezahlbare Wohnungen fehlen und der Referenzzinssatz gestiegen ist. Die knappe Leerstandsquote verschärft die Situation zusätzlich, was zu massiven Preisanstiegen führt.

Alles wird scheinbar besser, wir bleiben gut.

Wir sind bereit, die kommenden Heraus-forderungen auch im neuen Jahr in der Geschichte der Siedlungs- und Baugenos-

senschaft Dübendorf (SBD) anzugehen und zu lösen. Wir möchten weiterhin möglichst nachhaltige Entscheidungen für das Gemein-wohl treffen.

Leider müssen dabei manchmal persönliche Interessen in den Hintergrund treten. Das gilt es dann zu akzeptieren. Ist es nicht meist so, dass man nach einiger Zeit feststellt, dass sich mit dem unerwünschten Entscheid auch sehr gut leben lässt, wenn nicht sogar bes-ser?

Genossenschaftsgedanke heisst nicht nur kostengünstiges Wohnen, sondern auch das nachbarschaftliche Zusammenleben sollte gerade in der heutigen Zeit gefördert werden. Offene Herzen für Probleme der Nachbarn können so viel positive Emotionen auslösen. Ein freundliches Wort im Treppen-haus oder die kleine Hilfe im Alltag sind oft der Anfang für jene positiven Emotionen, die eine Wohnanlage erst zu einem echten Zu-hause machen.

Wenn jeder dem anderen hilft, ist jedem ge-holfen.

Vizepräsident

Jürg Schweizer

Kommentar zur Jahresrechnung

Die finanzielle Lage der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD) ist weiterhin solide. Die Bilanz weist eine gesunde Struktur mit einer nachhaltigen Eigenkapitalquote aus. Damit verfügt die Genossenschaft über eine stabile Basis, um den Neubau an der «Bergstrasse» zu einem guten Teil aus eigenen Mitteln zu finanzieren.

Die Jahresrechnung 2025 ist in hohem Masse durch zwei besondere Vorgänge geprägt: den Verkauf der Liegenschaft «Plattenstrasse» sowie die Sanierung des Restaurants im «Gfenn». Der Verkaufserlös aus der Plattenstrasse wirkt sich deutlich positiv auf das Jahresergebnis aus. Nach einem nur knapp positiven Resultat im Vorjahr konnte im Berichtsjahr – hauptsächlich dank dieses einmaligen Effekts – ein deutlich höheres Ergebnis erzielt werden.

Die ordentlichen Erträge aus Mieten und übrigen Einnahmen beliefen sich auf knapp CHF 2.8 Mio. und liegen damit 4.8 % unter dem Vorjahr. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den Wegfall der Mieterträge aus der verkauften Liegenschaft Plattenstrasse sowie auf den Leerstand im Gfenn zurückzuführen.

Auf der Aufwandsseite sind insbesondere die um rund CHF 140'000 höheren Sanierungskosten hervorzuheben. Gleichzeitig konnten die Personalkosten sowie die übrigen Betriebskosten leicht gesenkt werden. Auch der Abschreibungsaufwand fiel mit rund CHF 50'000 geringer aus als im Vorjahr. Die Finanzierungskosten sind nur unwesentlich gestiegen. Der durchschnittliche Hypothekenzinssatz lag bei 1.48 % (Vorjahr 1.43 %).

Dank langfristig abgeschlossener Hypotheken profitiert die Genossenschaft weiterhin von insgesamt günstigen Zinskonditionen.

Aus dem operativen Geschäft resultiert ein Jahresverlust von rund CHF 120'000, nachdem im Vorjahr noch ein Gewinn von etwa CHF 35'000 ausgewiesen werden konnte. Durch den ausserordentlichen Ertrag aus dem Verkauf der Plattenstrasse von rund CHF 800'000 ergibt sich jedoch ein Vorsteuergewinn von rund CHF 690'000.

Für die Genossenschaft stehen neben dem jährlichen Ergebnis vor allem die langfristige Werterhaltung und Nachhaltigkeit im Vordergrund. Das Immobilienportfolio verfügt über eine stabile und werthaltige Substanz. Eine solide Eigenkapitalbasis, ausreichende Liquidität sowie eine sorgfältige Rücklagenbildung stellen sicher, dass die Genossenschaft auch in Zukunft handlungsfähig bleibt – sowohl für anstehende Sanierungen und energetische Verbesserungen als auch für die Umsetzung künftiger Projekte.

Kassier

Reto Stefanoni

Jahresrechnung 2025

Mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang

Umfassend das Berichtsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025
und das Vorjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024



Bilanz per 31. Dezember**2025****2024**

	Referenz	CHF	CHF
Flüssige Mittel		4'337'822.22	2'840'305.07
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen		31'394.00	63'517.90
Übrige kurzfristige Forderungen		78.45	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	7	7'680.35	9'801.55
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		4'376'975.02	2'913'624.52
Finanzanlagen	8	0.00	0.00
Mobilien		11.00	10.00
Immobilien	20	45'199'976.60	47'059'183.86
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		45'199'987.60	47'059'193.86
AKTIVEN		49'576'962.62	49'972'818.38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen		43'408.20	21'596.50
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		0.00	0.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		6'000.00	13'127.45
Passive Rechnungsabgrenzung	10	297'329.66	273'286.21
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		346'737.86	308'010.16
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		34'010'000.00	34'210'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		216'240.90	60'940.90
Rückstellungen	11	13'189'250.96	14'191'886.57
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		47'415'491.86	48'462'827.47
TOTAL FREMDKAPITAL		47'762'229.72	48'770'837.63
Genossenschafts-Kapital	12	522'500.00	548'500.00
Übrige gesetzliche Kapitalreserven		0.00	0.00
Gesetzliche Gewinnreserve		0.00	0.00
Gewinnvortrag	13	1'292'232.90	653'480.75
TOTAL EIGENKAPITAL		1'814'732.90	1'201'980.75
PASSIVEN		49'576'962.62	49'972'818.38



Der Präsident der Verwaltung



Der Kassier der Verwaltung

Erfolgsrechnung

2025

2024

1. Januar - 31. Dezember

	Referenz	CHF	CHF
Nettoerlös aus Vermietung	14	2'718'931.00	2'841'956.65
Übrige Erträge	15	63'275.00	72'680.00
GESAMTEINNAHMEN		2'782'206.00	2'914'636.65
Unterhalt, Energie, Gebühren und Abgaben		-742'645.83	-601'958.98
Personalaufwand		-260'578.20	-269'896.50
Übriger betrieblicher Aufwand	16	-178'670.02	-249'832.17
Abschreibungen	19/20	-1'067'922.39	-1'119'260.03
BETRIEBSERFOLG		532'389.56	673'688.97
Finanzertrag		16.20	76.25
Finanzaufwand		-654'567.41	-639'111.20
ORDENTLICHES UNTERNEHMENSERGEBNIS		-122'161.65	34'654.02
Betriebsfremder Aufwand & Ertrag	17	14.90	191.11
Ausserordentliche & periodenfremde Erlöse	18	812'178.90	-10'754.45
UNTERNEHMENSERGEBNIS VOR STEUERN		690'032.15	24'090.68
Steuern		-51'280.00	-1'850.00
JAHRESGEWINN / JAHRESVERLUST (-)		638'752.15	22'240.68



Baufortschritt an der Bergstrasse (Stand: Anfang April 2026)



fbau und Planung
enieurhochbau

SOSAG BOX
0800 864 000

TOI
TOI
www.toi.ch

Anhang zur Jahresrechnung**2025****2024**

CHF

CHF

1. FIRMA

Die Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD) ist eine gemäss Art. 852 ff OR im Handelsregister unter der Nummer CHE-102.334.702 eingetragene Genossenschaft.

2.1. VORSTAND

Leonhard René, Präsident

Kollektivunterschrift zu zweien

Schweizer Jürg, Vizepräsident

Kollektivunterschrift zu zweien

Stefanoni Reto, Kassier

Kollektivunterschrift zu zweien

Merlo Gabriela, Buchhaltung / Administration

Kollektivunterschrift zu zweien

Büeler Yvonne, Sekretärin

Kollektivunterschrift zu zweien

Brutto-Entschädigung

213'277.21**223'182.19**

Pauschalspesen

0.00

0.00

2.2. ANZAHL MITARBEITENDE

Hauswartung

9

10

Revisoren und EDV-Berater

4

4

Vorstand

5

5

TOTAL**18****19****3. GRÜNDE FÜR DEN VORZEITIGEN RÜCKTRITT DER REVISIONSSTELLE**

n./a.

4. ALLGEMEINE BUCHFÜHRUNGS- UND RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die Gesellschaft erstellt ihre Jahresrechnung gemäss den einschlägigen Vorschriften des neuen Rechnungslegungsgesetzes resp. den Vorschriften des 32. Titels des OR. (Art. 957 ff OR)

5. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Keine

6. EVENTUALVERPFLICHTUNGEN

Keine Bürgschaften

TOTAL**0.00****0.00**

Anhang zur Jahresrechnung	2025	2024
	CHF	CHF
7. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		
SVA AHV Schlussrechnung	928.00	0.00
Heizölvorrat	5'616.40	6'899.40
Forderungen Steuern	0.00	2'499.25
Sonstige Transitorische Aktiven	1'135.95	402.90
AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG	7'680.35	9'801.55
8. FINANZANLAGEN		
Beteiligung an anderen Genossenschaften	keine	keine
BILANZ	0.00	0.00
9. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGE-EINRICHTUNGEN		
Vita Sammelstiftung Vorsorgeeinrichtung	0.00	2'127.45
IN ÜBRIGEN KURZFRISTIGEN VERBINDLICHKEITEN	0.00	2'127.45
10. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		
Rückstellung für Genossenschaftsanlässe	10'451.91	10'392.96
Vorauszahlung Mieter Januar Folgejahr	225'496.90	228'082.70
VITA BVG Rest-Rechnung 2022 / Sparbeiträge Pensionierte	0.00	145.90
Novisa Revision Berichtsjahr	6'500.00	6'500.00
Steuer-Rückstellung	47'845.85	0.00
Sonstige	7'035.00	28'164.65
PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG	297'329.66	273'286.21
11. RÜCKSTELLUNGEN		
Amortisationsfonds, 2% vom Restwert ohne Landwert	6'338'385.25	7'821'305.65
Erneuerungsfonds, 1% vom GVZ-Wert	4'371'427.71	3'985'197.92
Heimfall-Fonds	2'479'438.00	2'385'383.00
RÜCKSTELLUNGEN	13'189'250.96	14'191'886.57
12. GENOSSENSCHAFTS-KAPITAL		
Bestand 1.1.	548'500.00	547'000.00
Reduktion Anteilsscheine Plattenstrasse	-26'000.00	0.00
Erhöhung Anteilsscheine Rotbuchstrasse	0.00	1'000.00
Erhöhung Anteilsscheine Riedweg	0.00	500.00
GENOSSENSCHAFTS-KAPITAL	522'500.00	548'500.00

Anhang zur Jahresrechnung

2025

2024

	CHF	CHF
13. GEWINNVORTRAG		
Gewinnvortrag nach Umbuchung Vorjahresergebnis	653'480.75	631'240.07
Jahresgewinn (+)/- Verlust (-)	638'752.15	22'240.68
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
GEWINNVORTRAG	1'292'232.90	653'480.75
14. MIETEINNAHMEN		
Vermietung Wohnungen	2'515'636.00	2'642'066.00
Vermietung Garagen	169'615.00	174'165.00
Vermietung Parkplätze	15'180.00	14'560.00
Vermietung Bastel- & Fitnessräume	18'500.00	18'550.00
Debitorenverluste	0.00	-7'384.35
MIETEINNAHMEN	2'718'931.00	2'841'956.65
15. ÜBRIGE ERTRÄGE		
Eintrittsgebühren	450.00	550.00
Kehrtour / Nebenkostenpauschalen	53'357.50	56'475.00
Heiz- & Nebenkostenpauschalen	7'735.00	13'920.00
Tiefkühlstrom	660.00	655.00
Antennengebühr pauschal	715.00	720.00
Waschküchenstrom pauschal	357.50	360.00
ÜBRIGE ERTRÄGE	63'275.00	72'680.00
16. ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND		
Entschädigung externe Dienstleistung	21'230.30	27'440.65
Mietaufwand Büro Verwaltung	3'600.00	3'600.00
Gebäudeversicherung	40'553.05	45'759.70
Unterhalt IT / Büromaschinen	24'678.60	19'401.80
Rechtsberatung	2'875.45	2'345.75
Revisionsstelle	6'540.05	7'040.05
Generalversammlung	4'781.00	5'886.90
Übriger Verwaltungsaufwand	74'411.57	138'357.32
ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND	178'670.02	249'832.17

Anhang zur Jahresrechnung

2025

2024

	Referenz	CHF	CHF
17. BETRIEBSFREMDER AUFWAND & ERTRAG			
CO2 Rückvergütung		0.00	171.40
Sonstiges		14.90	19.71
BETRIEBSFREMDER AUFWAND & ERTRAG		14.90	191.11
18. AUSSERORDENTLICHE & PERIODENFREMDE AUFWÄNDE UND ERLÖSE			
Rückstellung Genossenschaftsanlässe		-3'500.00	-2'000.00
Mieterträge fremde Liegenschaften		-3'342.35	0.00
Rückzahlung Mieterkautionskonto		0.00	-2'900.00
Entschädigungen Wohnungswechsel		0.00	-4'161.40
Netto-Erfolg Verkauf Plattenstrasse		824'673.40	0.00
Sonstiges		-5'652.15	-1'693.05
AUSSERORDENTLICHE & PERIODENFREMDE AUFWÄNDE UND ERLÖSE		812'178.90	-10'754.45
19. AUFLÖSUNG STILLER RESERVEN			
Willkürliche Nettoauflösung Amortisationsfonds	11		
Willkürliche Nettoauflösung Erneuerungsfonds	11		
Willkürliche Nettoauflösung Heimfall-Fonds	11		
AUFLÖSUNG STILLER RESERVEN		0.00	0.00
20. ABSCHREIBUNGEN			
Abschreibungen Einrichtungen & Mobilien		19'063.45	0.00
Zuweisung Amortisationsfonds		407'915.70	452'055.50
Zuweisung Erneuerungsfonds		546'888.24	573'149.53
Zuweisung Heimfallfonds		94'055.00	94'055.00
ABSCHREIBUNGEN		1'067'922.39	1'119'260.03

ZUR ERINNERUNG

Ersatzhausschlüssel können nur über Jürg Schweizer oder René Leonhard bestellt werden und gehen zu Lasten des Mieters. Wegen Einschreibegebühren werden zusätzlich **CHF 20.00 Unkostenbeitrag** erhoben!

Für Reparaturen, Defekte, Reklamationen sowie allgemeine Fragen bezüglich Hausordnung usw. wenden Sie sich **zwingend zuerst an den jeweiligen Koloniewart** (siehe Seite 27).

Er steht in direktem Kontakt zum Vorstand und leitet die nötigen Schritte ein! **Besten Dank.**



An die Generalversammlung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD)

Aufgrund der Statuten (Art. 24) und in Absprache mit der externen Revisionsstelle haben wir für das **Geschäftsjahr 2025** eine stichprobenweise Prüfung der in der Buchhaltung erfassten Belege (Belegprüfung) vorgenommen.

Wir stellen fest, dass

1. die aus der Buchhaltung ausgewählten verbuchten Aufwände belegt sind (zwingend werden bei Zahlungen > 20'000 die Belege geprüft);
2. die Belege an die Genossenschaft adressiert sind: Rechnungsadresse & Lieferadresse;
3. die Belege von den jeweiligen Sachbearbeitern visiert wurden;
4. die Lieferungen & Leistungen der an die Genossenschaft gestellten Rechnungen zeitlich und sachlich abgegrenzt und somit der richtigen Periode zugeordnet sind;
5. wir anhand einer kritischen Durchsicht der Geldtransaktionen keinen ungerechtfertigten Geldtransfer erkennen konnten;
6. die Rechnungsbeträge kalkulatorisch plausibel sind;
7. gewährte Skontoabzüge bei den Zahlungsvalutierungen berücksichtigt werden;
8. die Beträge der Rechnungen mit dem Zahlungsbordereau übereinstimmen;
9. die Zahlung an den Begünstigten geht, der belegt ist (gleiche Koordinaten wie auf der Rechnung);
10. die geprüften Aufwände den entsprechenden Kostenarten der Erfolgsrechnung belastet werden.

Aufgrund unserer Prüfungen haben wir betreffend Ausführung der Beschlüsse der letzten Generalversammlung und der obigen Belegprüfung keine Beanstandungen und beantragen der Generalversammlung Folgendes:

- Die Rechnung für das Geschäftsjahr 2025 zu genehmigen;
- Dem Vorstand Décharge zu erteilen.

Dübendorf, 24. Februar 2026

Die Rechnungsrevisoren

Marc Weidmann

Patrik Näf

Thomas Buchenhorner



NOVISA RECHNUNGSWESEN
NOVISA ADMINISTRATION
NOVISA STEUERBERATUNG
NOVISA WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

Scheuchzerstrasse 33
CH - 8006 Zürich

Tel +41 44 267 66 66
mail@novisa.ch
www.novisa.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD)

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD) für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizerischen 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 Detailprüfung 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 andere Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 24. Februar 2026

NOVISA
Wirtschaftsprüfung AG, Zürich

Andreas Kuhn
lic. oec. HSG et lic. iur.
zugelassener Revisionsexperte

Apéro

«Fechy AOC» La Côte | Weisswein | 7.5 dl
Mineral mit und ohne Kohlensäure
Orangensaft

Knabbergebäck

Menü

Kopfsalatherzen mit Zwiebeln und Schnittlauch
an Hausdressing

Kalbsfiletgeschnetzeltes nach Zürcher Art
mit Rösti-Kroketten und Gemüsebouquet

Vegi- Menü

Gemüsehackbraten mit Rahmsauce
und Kräuterreis

Weck-Gläsli-Variationen zum selber Wählen

Weine

Weisswein
«Fechy AOC» La Côte | 7.5 dl

Rotwein
«Caparzo» Toscana | 7.5 dl

ERWEITERTER VORSTAND DER SIEDLUNGS- UND BAUGENOSSENSCHAFT DÜBENDORF (SBD)



PRÄSIDENT
René Leonhard



VIZEPRÄSIDENT
Jürg Schweizer



KASSIER
Reto Stefanoni



SEKRETÄRIN
Yvonne Büeler-Baumgartner



BUCHHALTUNG / ADMINISTRATION
Gabriela Merlo



BUCHHALTUNG
Anita Hoffmann

KOLONIEWARTE DÜBENDORF

In der Grütze 1 – 18 und Grünenstrasse 11 – 19

Hanspeter Wirth

Telefon: 079 290 11 05

E-Mail: hw@sbd-duebendorf.ch

Rotbuchstrasse 4a - 8b, 10 und Riedweg 7, 9 , 11

Claudio Gerussi

Telefon: 079 260 18 06

E-Mail: cg@sbd-duebendorf.ch

Neuhausstrasse 7

Hanspeter Wirth

Telefon: 079 290 11 05

E-Mail: hw@sbd-duebendorf.ch

Bergstrasse 2

Branko Sola

Telefon: 079 244 52 22

E-Mail: bs@sbd-duebendorf.ch

Hermikonstrasse 29a, 29b, 31

Charles Zurbach

Telefon: 079 400 92 48

E-Mail: cz@sbd-duebendorf.ch

Reinigung aller Treppenhäuser

Nathalie Gossweiler

Telefon: 078 704 46 02

E-Mail: info@gossweiler-reinigung.ch

