

## Wohnbaugenossenschaft BUWO, Dübendorf: Bilanz per 31. Dezember 2020

Konten / Kontengruppen	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel	130'226.87	497'663.09	-367'436.22
Übrige kurzfristige Forderungen	4'284.30	946.35	3'337.95
Heiz- und Nebenkosten	16'919.80	30'470.80	-13'551.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00	0.00
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>151'430.97</b>	<b>529'080.24</b>	<b>-377'649.27</b>
Werkzeuge, Maschinen	1.00	1.00	0.00
<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>0.00</b>
Liegenschaften	12'040'753.95	12'040'753.95	0.00
kumulierte Einlagen Heimfallfonds	-3'890'753.95	-3'696'753.95	194'000.00
<b>Buchwert Immobilien</b>	<b>8'150'000.00</b>	<b>8'344'000.00</b>	<b>-194'000.00</b>
<b>Baukonto für Wärmepumpe</b>	<b>579'053.60</b>	<b>0.00</b>	<b>-579'053.60</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>8'729'054.60</b>	<b>8'344'001.00</b>	<b>385'053.60</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>8'880'485.57</b>	<b>8'873'081.24</b>	<b>7'404.33</b>

## Wohnbaugenossenschaft BUWO, Dübendorf: Bilanz per 31. Dezember 2020

Konten / Kontengruppen	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
<b>Passiven</b>			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	44'946.90	30'901.75	14'045.15
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	200'000.00	200'000.00	0.00
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten (Mieter)	40'777.00	40'617.00	160.00
Vorausbezahlte Mietzinse	70'502.00	72'754.00	-2'252.00
Depots Fernbedienung Mieter	3'400.00	3'500.00	-100.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	55'840.00	214'092.00	-158'252.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>415'465.90</b>	<b>561'864.75</b>	<b>-146'398.85</b>
Hypotheken Bund	408'097.40	508'203.35	-100'105.95
Hypotheken Zürcher Kantonalbank	6'855'000.00	6'755'000.00	100'000.00
Erneuerungsfonds	872'400.00	719'060.00	153'340.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>8'135'497.40</b>	<b>7'982'263.35</b>	<b>153'234.05</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>8'550'963.30</b>	<b>8'544'128.10</b>	<b>6'835.20</b>
Anteilscheine Mieter	324'000.00	324'000.00	0.00
Gewinn- / Verlustvortrag	4'953.14	1'274.50	-3'678.64
Jahreserfolg (+ Gewinn / - Verlust)	569.13	3'678.64	-3'109.51
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>329'522.27</b>	<b>328'953.14</b>	<b>569.13</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>8'880'485.57</b>	<b>8'873'081.24</b>	<b>7'404.33</b>

## Wohnbaugenossenschaft BUWO, Dübendorf: Erfolgsrechnung 2020

Konten / Kontengruppen	2020 CHF	2019 CHF	Veränderung CHF
Mietzinse Wohnungen	839'045.00	839'760.00	-715.00
Mietzinse Garagen und Abstellplätze	50'787.50	51'910.00	-1'122.50
Mietzinse Bastelräume	12'744.00	12'701.00	43.00
Mietzinse Lagerraum	220.00	0.00	220.00
Leerstandsverluste	-5'247.00	-1'550.00	3'697.00
Übriger betrieblicher Ertrag	519.25	553.65	-34.40
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>	<b>898'068.75</b>	<b>903'374.65</b>	<b>-5'305.90</b>
Personal Betrieb	-16'800.00	-16'800.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	-256'676.27	-246'370.33	10'305.94
Einlage Erneuerungsfonds	-153'340.00	-153'340.00	0.00
Wasser- und Stromkosten, Gebühren	-30'699.05	-26'549.70	4'149.35
Gebäudeversicherungen	-10'823.90	-10'823.90	0.00
Total Liegenschaftskosten	-468'339.22	-453'883.93	14'455.29
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>429'729.53</b>	<b>449'490.72</b>	<b>-19'761.19</b>
Entschädigungen Vorstand	-41'000.00	-41'000.00	0.00
Entschädigungen diverse	-1'950.00	0.00	1'950.00
Sozialleistungen alle	-4'739.05	-6'802.20	-2'063.15
Entschädigung Revisionsstelle	-2'500.00	-3'100.00	-600.00
Haftpflichtversicherung Organe	-2'460.00	-2'460.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-12'003.25	-7'799.55	4'203.70
Total Verwaltung	-64'652.30	-61'161.75	3'490.55
Einlagen Heimfallfonds	-194'000.00	-194'000.00	0.00
Diverse Abschreibungen	0.00	0.00	0.00
Total Abschreibungen	-194'000.00	-194'000.00	0.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>171'077.23</b>	<b>194'328.97</b>	<b>-23'251.74</b>
Hypothekarzinsen	-73'341.00	-79'177.08	-5'836.08
Baurechtszinsen	-106'680.00	-106'680.00	0.00
Total Finanzaufwand	<b>-180'021.00</b>	<b>-185'857.08</b>	<b>-5'836.08</b>
Finanzerfolg	-393.60	-349.10	44.50
Ausserordentlicher Erfolg (- Kosten / + Ertrag)	11'140.40	-3'342.50	14'482.90
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>1'803.03</b>	<b>4'780.29</b>	<b>-2'977.26</b>
Staats-, Gemeinde und Bundessteuern	-1'233.90	-1'101.65	132.25
<b>Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)</b>	<b>569.13</b>	<b>3'678.64</b>	<b>-3'109.51</b>

## Wohnbaugenossenschaft BUWO: Mittelflussrechnung 2020

	2020	1019
	CHF	CHF
<b>Mittelfluss aus dem Geschäftstätigkeit (Cashflow)</b>	<b>410'723</b>	<b>382'774</b>
Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)	569	3'679
Abschreibungen (Einlagen Heimfallfonds)	194'000	194'000
Einlage Erneuerungsfonds	153'340	153'340
Einlage Rückstellungsfonds Heizanlage	83'000	116'000
Entnahme Erneuerungsfonds	0	0
Veränderung Guthaben	-3'338	1'145
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	13'551	-449
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	14'205	-17'719
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	-44'604	-67'222
<b>Mittelfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-778'054</b>	<b>0</b>
Investitionen Liegenschaften	-778'054	0
Investitionen Liegenschaften		
Desinvestitionen Liegenschaften	0	0
<b>Mittelfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-106</b>	<b>-200'875</b>
Einzahlung Hypotheken	100'000	0
Rückzahlung Hypotheken	-100'106	-200'875
Ausgabe neue Anteilscheine	37'000	14'000
Rücknahme Anteilscheine	-37'000	-14'000
Verzinsung Anteilscheine (Gewinnverwendung)	0	0
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>-367'436</b>	<b>181'899</b>
<b>Nachweis Veränderung flüssige Mittel</b>		
Flüssige Mittel am 1. Januar	497'663	315'764
Flüssige Mittel am 31. Dezember	130'227	497'663
Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel	<b>-367'436</b>	<b>181'899</b>

## Wohnbaugenossenschaft BUWO, Dübendorf: Anhang zur Jahresrechnung 2020

### Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet.

Hypotheken und kurzfristige Vorschüsse werden - selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt - als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten (Fremdkapital) abgebildet. Die im Folgejahr zu leistenden Amortisationen werden als kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (Fremdkapital) dargestellt.

Die Einlage in den Heimfallfonds (Abschreibung der Gebäude) wurde basierend auf einer angenommenen Rückfallquote von 0 % und im Hinblick auf die verbleibende Nutzungs- bzw. Baurechtsdauer neu berechnet und entsprechend erhöht.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand gezeigt.

<b>Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<u>Baukonto Wärmepumpe</u>		
Baukosten Vorjahre	34'809	-
Baukosten Laufjahr	778'054	34'809
Baukosten total	812'862	34'809
Baukosten zu Lasten Erfolgsrechnung (Unterhaltskosten) Vorjahre	-34'809	-
Baukosten zu Lasten Erfolgsrechnung (Unterhaltskosten) Laufjahr	-83'000	-34'809
Auflösung Rückstellung Vorjahr	-116'000	-
<b>Baukonto Wärmepumpe</b>	<b>579'054</b>	<b>-</b>
Der Kostenvoranschlag beläuft sich auf netto 840'000 Franken. Davon sollen rund 70 % aktiviert werden.		
<u>Übrige passive Rechnungsabgrenzungen</u>		
BWO: Baurechtszins 2. Semester 2020 und 2019	53'340	53'340
OTG Zürich AG: Rückstellung Revisionskosten	2'500	3'100
ZKB: Zins fester Vorschuss 10.11.-31.12.	-	652
Rückstellungen diverse	-	157'000
<b>Total übrige passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>55'840</b>	<b>214'092</b>
<u>Langfristiges Fremdkapital (ohne Erneuerungsfonds)</u>		
Hypotheken Bund per 1.1.	608'203	706'078
Amortisationen Laufjahr	-100'106	-97'875
Amortisationen Folgejahr	-100'000	-100'000
Hypotheken Zürcher Kantonalbank per 1.1.	7'055'000	6'520'000
Hypotheken Zürcher Kantonalbank Veränderung Laufjahr	435'000	-
Amortisationen Laufjahr ordentlich	-100'000	-100'000
Amortisationen Folgejahr ordentlich	-100'000	-100'000
Fester Vorschuss Zürcher Kantonalbank	-	435'000
Fester Vorschuss Zürcher Kantonalbank Veränderung Laufjahr	-435'000	-
<b>Total langfristiges Fremdkapital (ohne Erneuerungsfonds)</b>	<b>7'263'097</b>	<b>7'263'203</b>

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<u>Erneuerungsfonds</u>		
Bestand am 1.1.	719'060	565'720
Einlage (1 % vom Gebäudeversicherungswert)	153'340	153'340
Entnahme für	-	-
<b>Bestand am 31.12.</b>	<b>872'400</b>	<b>719'060</b>

#### Unterhalt und Reparaturen

Ordentliche Arbeiten	170'876	108'577
Rückstellung Ersatz Heizanlage	83'000	34'809
Diverse Projekte (2020: Geräte für Kinder und Erwachsene u.a.)	11'232	104'225
Beiträge Versicherungen, Mieter und Dritte	-8'433	-1'240
<b>Total Unterhalt und Reparaturen</b>	<b>256'676</b>	<b>246'370</b>

Die überdurchschnittlich hohe Zahl an Wohnungswechseln hatte beträchtliche Kosten für Instandstellungsarbeiten zur Folge, womit andererseits eine beträchtliche Anzahlung Wohnungen in einen aktuellen baulichen Zustand versetzt werden konnten.

#### **Firma, Rechtsform und Sitz**

Wohnbaugenossenschaft BUWO (CHE-104.026.973), Genossenschaft, Dübendorf

#### **Anzahl Vollzeitstellen**

Im Jahresdurchschnitt in beiden Jahren nicht über 10

#### **Künftige, nicht bilanzierte Baurechtszinsen**

Restlaufzeit bis Ende Baurecht am 30.06.2063 (42.5 Jahre; nicht indexiert)	4'533'900	4'640'580
--	-----------	-----------

#### **Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen**

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	8'150'000	8'344'000
Darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	8'819'000	8'819'000
Hinterlegt zur Sicherstellung der künftigen Baurechtszinsen	119'000	119'000
Hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	8'700'000	8'700'000
Kreditbeanspruchung am Bilanzstichtag (inkl. Baurechtszins 2. Semester)	7'516'437	7'516'543

#### **Eventualverpflichtungen**

##### Erneuerungsfonds

Die Einlage in den Erneuerungsfonds entsprach wie in den Vorjahren der steuerlich zulässigen und üblicherweise angewandten Äufnung von 1 % der Brandversicherungswerte. Aufgrund der mittel- und langfristigen Investitionsplanung ist der Vorstand der Meinung, dass die aktuellen und zukünftigen Einlagen in den Erneuerungsfonds eine angemessene Instandhaltung der Liegenschaften ermöglichen.

##### Sonstige

Keine

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>

**Erläuterung von ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung**

Auflösung zu hohe Rückstellung Baukonto Isolation Kellerdecken 2019	10'356	-
Auflösung zu hohe Rückstellung Revisionskosten 2019	784	-
Diverse Positionen	-	-3'343
<b>Total (+ Ertrags- / - Aufwandüberschuss)</b>	<b>11'140</b>	<b>-3'343</b>

**Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern**

Steuern Laufjahr	-928	-1'856
Steuern Vorjahr	-306	754
<b>Total (+ Ertrags- / - Aufwandüberschuss)</b>	<b>-1'234</b>	<b>-1'102</b>

**Weitere statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte**

Gebäudeversicherungswerte (Art. 20 Abs. d Statuten):

Feldhofstrasse 23	5'002'000	5'002'000
Feldhofstrasse 25 und 27	4'182'000	4'182'000
Im Branzenäsch 8 und 10	5'043'000	5'043'000
Im Branzenäsch 8 (Unterniveaugarage)	1'107'000	1'107'000
<b>Total Gebäudeversicherungswerte (Brandversicherungswerte)</b>	<b>15'334'000</b>	<b>15'334'000</b>

Wohnungsspiegel (Art. 20 Abs. d Statuten):

Anzahl 3.0-Zimmerwohnungen	12	12
Anzahl 4.0-Zimmerwohnungen	6	6
Anzahl 4.5-Zimmerwohnungen	27	27
Anzahl 5.5-Zimmerwohnungen	5	5
<b>Total Wohnungen</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden:

Die Genossenschaft erhält Leistungen vom Bund im Rahmen der Wohnbauförderung und in Form der Einräumung von Baurechten. Diese durch Mittel der öffentlichen Hand erfolgten Vergünstigungen dienen zur Abgeltung von Nutzungsbeschränkungen und -auflagen, komplexen Vermietungsprozessen und weiteren sozialen Mehrleistungen, welche gegenüber den entsprechenden Stellen erbracht werden.

## Wohnbaugenossenschaft BUWO: Ergebnisverwendung 2020

### Antrag des Vorstands auf Verwendung des Rechnungsergebnisses

	2020 CHF	2019 CHF
Bilanzgewinn / Bilanzverlust am 1. Januar	4'953.14	1'274.50
Jahreserfolg	569.13	3'678.64
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>5'522.27</b>	<b>4'953.14</b>
<b>Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes:</b>		
Einlage in gesetzliche Reserven	0.00	0.00
Verzinsung des Anteilscheinkapitals	0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>5'522.27</b>	<b>4'953.14</b>