

Wohnbaugenossenschaft BUWO, Dübendorf: Bilanz per 31. Dezember 2018

Konten / Kontengruppen	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF	Veränderung CHF
Aktiven			
Flüssige Mittel	315'763.95	110'882.84	204'881.11
Übrige kurzfristige Forderungen	2'091.30	832.70	1'258.60
Heiz- und Nebenkosten (inkl. Heizölvorrat)	30'022.15	33'911.90	-3'889.75
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00	0.00
Total Umlaufvermögen	347'877.40	145'627.44	202'249.96
Werkzeuge, Maschinen	1.00	1.00	0.00
Mobile Sachanlagen	1.00	1.00	0.00
Liegenschaften	12'040'753.95	12'040'753.95	0.00
kumulierte Einlagen Heimfallfonds	-3'502'753.95	-3'328'753.95	174'000.00
Buchwert Immobilien	8'538'000.00	8'712'000.00	-174'000.00
Total Anlagevermögen	8'538'001.00	8'712'001.00	-174'000.00
Total Aktiven	8'885'878.40	8'857'628.44	28'249.96

Wohnbaugenossenschaft BUWO, Dübendorf: Bilanz per 31. Dezember 2018

Konten / Kontengruppen	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF	Veränderung CHF
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	48'530.50	32'198.70	16'331.80
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten (Mieter)	40'707.00	39'807.00	900.00
Vorausbezahlte Mietzinse	67'898.00	60'231.00	7'667.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	197'000.00	196'000.00	1'000.00
Depots Fernbedienung Mieter	3'500.00	3'600.00	-100.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	173'170.00	63'695.00	109'475.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	530'805.50	395'531.70	135'273.80
Hypotheken Bund	609'078.40	706'982.05	-97'903.65
Hypotheken Zürcher Kantonalbank	6'855'000.00	7'020'000.00	-165'000.00
Erneuerungsfonds	565'720.00	412'380.00	153'340.00
Total langfristiges Fremdkapital	8'029'798.40	8'139'362.05	-109'563.65
Total Fremdkapital	8'560'603.90	8'534'893.75	25'710.15
Anteilscheine Mieter	324'000.00	324'000.00	0.00
Verlustvortrag	-1'265.31	-1'309.25	-43.94
Jahreserfolg (+ Gewinn / - Verlust)	2'539.81	43.94	2'495.87
Total Eigenkapital	325'274.50	322'734.69	2'539.81
Total Passiven	8'885'878.40	8'857'628.44	28'249.96

Wohnbaugenossenschaft BUWO, Dübendorf: Erfolgsrechnung 2018

Konten / Kontengruppen	2018 CHF	2017 CHF	Veränderung CHF
Mietzinse Wohnungen	839'760.00	839'815.00	-55.00
Mietzinse Garagen und Abstellplätze	53'245.00	52'640.00	605.00
Mietzinse Bastelräume	12'744.00	14'004.00	-1'260.00
Übriger betrieblicher Ertrag	562.10	317.35	244.75
Betrieblicher Gesamtertrag	906'311.10	906'776.35	-710.00
Personal Betrieb	-14'400.00	-14'400.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	-271'656.15	-258'720.35	12'935.80
Einlage Erneuerungsfonds	-153'340.00	-153'340.00	0.00
Wasser- und Stromkosten, Gebühren	-26'592.05	-25'869.80	722.25
Gebäudeversicherungen	-10'823.90	-10'802.90	21.00
Total Liegenschaftskosten	-476'812.10	-463'133.05	13'679.05
Betrieblicher Nettoerfolg	429'499.00	443'643.30	-14'144.30
Entschädigungen Vorstand	-41'000.00	-41'000.00	0.00
Sozialleistungen alle	-4'007.20	-4'460.15	-452.95
Entschädigung Revisionsstelle	-3'200.00	-3'800.00	-600.00
Haftpflichtversicherung Organe	-2'460.00	-2'460.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-5'934.40	-10'166.35	-4'231.95
BUWO Jubiläum	-13'050.75	0.00	13'050.75
Total Verwaltung	-69'652.35	-61'886.50	7'765.85
Einlagen Heimfallfonds	-174'000.00	-178'000.00	-4'000.00
Diverse Abschreibungen	0.00	-2'484.00	-2'484.00
Total Abschreibungen	-174'000.00	-180'484.00	-6'484.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	185'846.65	201'272.80	-15'426.15
Hypothekarzinsen	-86'520.54	-90'990.91	-4'470.37
Baurechtszinsen	-106'680.00	-106'680.00	0.00
Total Finanzaufwand	-193'200.54	-197'670.91	-4'470.37
Finanzerfolg	-361.60	-338.65	22.95
Ausserordentlicher Erfolg (- Kosten / + Ertrag)	8'759.20	259.50	8'499.70
Jahresergebnis vor Steuern	1'043.71	3'522.74	-2'479.03
Staats-, Gemeinde und Bundessteuern	1'496.10	-3'478.80	-4'974.90
Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)	2'539.81	43.94	2'495.87

Wohnbaugenossenschaft BUWO, Dübendorf: Anhang zur Jahresrechnung 2018

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 Einlagen in den Heimfallfonds (Abschreibungen der Gebäude) wurden im Rahmen der Vorjahre vorgenommen. Gemessen an der Nutzung- bzw. Baurechtsdauer werden sie als im heutigen Zeitpunkt genügend betrachtet.

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

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung	2018 CHF	2017 CHF
<u>Übrige passive Rechnungsabgrenzungen</u>		
BWO: Baurechtszins 2. Semester 2018	53'340	53'340
OTG Zürich AG: Rückstellung Revisionskosten	3'200	3'800
ZKB: Zins fester Vorschuss 10.11.-31.12.	630	725
Rückstellung Ersatz Heizanlage	116'000	-
Sozialversicherungsanstalt: Rückstellung AHV-/IV-/EO-Beiträge	-	5'830
Total übrige passive Rechnungsabgrenzung	173'170	63'695
<u>Langfristiges Fremdkapital (ohne Erneuerungsfonds)</u>		
Hypotheken Bund per 1.1.	802'982	898'923
Amortisationen Laufjahr	-96'904	-95'941
Amortisationen Folgejahr	-97'000	-96'000
Hypotheken Zürcher Kantonalbank per 1.1.	6'620'000	6'720'000
Fester Vorschuss Zürcher Kantonalbank	500'000	-
Fester Vorschuss Zürcher Kantonalbank Veränderung Laufjahr	-65'000	500'000
Amortisationen Laufjahr ordentlich	-100'000	-100'000
Amortisationen Folgejahr ordentlich	-100'000	-100'000
Total langfristiges Fremdkapital (ohne Erneuerungsfonds)	7'464'078	7'726'982
<u>Erneuerungsfonds</u>		
Bestand am 1.1.	412'380	710'040
Einlage (1 % vom Gebäudeversicherungswert)	153'340	153'340
Entnahme für die Balkonbauten	-	-380'000
Entnahme für die Brandschutztüren	-	-71'000
Bestand am 31.12.	565'720	412'380

	2018	2017
	CHF	CHF
<u>Unterhalt und Reparaturen</u>		
Ordentliche Arbeiten	103'607	107'746
Liftarbeiten	40'237	-
Waschmaschine-Zählerumschaltung	14'975	-
Rückstellung Ersatz Heizanlage	116'000	-
Neue Brandschutztüren	-	119'097
Sanierung Zufahrt Garage und Gartenanpassungen	-	87'378
Diverse Projekte	-	18'226
Beiträge Versicherungen, Mieter und Dritte	-3'163	-73'727
Total Unterhalt und Reparaturen	271'656	258'720

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 (nicht indexiert)	4'747'260	4'853'940
--	-----------	-----------

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	8'538'000	8'712'000
Darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	8'819'000	9'519'000
Hinterlegt zur Sicherstellung der künftigen Baurechtszinsen	119'000	119'000
Hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	8'700'000	9'400'000
Kreditbeanspruchung am Bilanzstichtag (inkl. Baurechtszins 2. Semester)	7'714'418	7'976'322

Eventualverpflichtungen

Erneuerungsfonds

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds entsprachen in den Jahren 2013 bis 2018 der steuerlich zulässigen und üblicherweise angewandten Äufnung von 1 % der Brandversicherungswerte, wobei der Fondsbestand 2017 durch zwei Entnahmen wieder reduziert wurde. 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.

Erläuterung von ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Korrektur Heizölbestand	8'741	-
Diverse Positionen	18	260
Total (+ Ertrags- / - Aufwandüberschuss)	8'759	260

Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern

Steuern Laufjahr	-1'870	-2'053
Steuern Vorjahr	3'366	-1'426
Total (+ Ertrags- / - Aufwandüberschuss)	1'496	-3'479

Weitere statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte**2018**
CHF**2017**
CHFGebäudeversicherungswerte (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
Total Gebäudeversicherungswerte (Brandversicherungswerte)	15'334'000	15'334'000

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
Total Wohnungen	50	50

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 2018

Antrag des Vorstands auf Verwendung des Rechnungsergebnisses

	2018	2017
	CHF	CHF
Bilanzverlust am 1. Januar	-1'265.31	-1'309.25
Jahreserfolg	2'539.81	43.94
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	1'274.50	-1'265.31
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes:		
Einlage in gesetzliche Reserven	0.00	0.00
Verzinsung des Anteilscheinkapitals	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	1'274.50	-1'265.31