

Wohnbaugenossenschaft BUWO, Dübendorf: Bilanz per 31. Dezember 2019

Konten / Kontengruppen	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
Aktiven			
Flüssige Mittel	497'663.09	315'763.95	181'899.14
Übrige kurzfristige Forderungen	946.35	2'091.30	-1'144.95
Heiz- und Nebenkosten (inkl. Heizölvorrat)	30'470.80	30'022.15	448.65
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00	0.00
Total Umlaufvermögen	529'080.24	347'877.40	181'202.84
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	-3'696'753.95	-3'502'753.95	194'000.00
Buchwert Immobilien	8'344'000.00	8'538'000.00	-194'000.00
Total Anlagevermögen	8'344'001.00	8'538'001.00	-194'000.00
Total Aktiven	8'873'081.24	8'885'878.40	-12'797.16

Wohnbaugenossenschaft BUWO, Dübendorf: Bilanz per 31. Dezember 2019

Konten / Kontengruppen	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	30'901.75	48'530.50	-17'628.75
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten (Mieter)	40'617.00	40'707.00	-90.00
Vorausbezahlte Mietzinse	72'754.00	67'898.00	4'856.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	200'000.00	197'000.00	3'000.00
Depots Fernbedienung Mieter	3'500.00	3'500.00	0.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	214'092.00	173'170.00	40'922.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	561'864.75	530'805.50	31'059.25
Hypotheken Bund	508'203.35	609'078.40	-100'875.05
Hypotheken Zürcher Kantonalbank	6'755'000.00	6'855'000.00	-100'000.00
Erneuerungsfonds	719'060.00	565'720.00	153'340.00
Total langfristiges Fremdkapital	7'982'263.35	8'029'798.40	-47'535.05
Total Fremdkapital	8'544'128.10	8'560'603.90	-16'475.80
Anteilscheine Mieter	324'000.00	324'000.00	0.00
Gewinn- / Verlustvortrag	1'274.50	-1'265.31	-2'539.81
Jahreserfolg (+ Gewinn / - Verlust)	3'678.64	2'539.81	1'138.83
Total Eigenkapital	328'953.14	325'274.50	3'678.64
Total Passiven	8'873'081.24	8'885'878.40	-12'797.16

Wohnbaugenossenschaft BUWO, Dübendorf: Erfolgsrechnung 2019

Konten / Kontengruppen	2019 CHF	2018 CHF	Veränderung CHF
Mietzinse Wohnungen	838'210.00	839'760.00	-1'550.00
Mietzinse Garagen und Abstellplätze	51'910.00	53'245.00	-1'335.00
Mietzinse Bastelräume	12'701.00	12'744.00	-43.00
Übriger betrieblicher Ertrag	553.65	562.10	-8.45
Betrieblicher Gesamtertrag	903'374.65	906'311.10	-2'928.00
Personal Betrieb	-16'800.00	-14'400.00	2'400.00
Unterhalt und Reparaturen	-246'370.33	-271'656.15	-25'285.82
Einlage Erneuerungsfonds	-153'340.00	-153'340.00	0.00
Wasser- und Stromkosten, Gebühren	-26'549.70	-26'592.05	-42.35
Gebäudeversicherungen	-10'823.90	-10'823.90	0.00
Total Liegenschaftskosten	-453'883.93	-476'812.10	-22'928.17
Betrieblicher Nettoerfolg	449'490.72	429'499.00	19'991.72
Entschädigungen Vorstand	-41'000.00	-41'000.00	0.00
Sozialleistungen alle	-6'802.20	-4'007.20	2'795.00
Entschädigung Revisionsstelle	-3'100.00	-3'200.00	-100.00
Haftpflichtversicherung Organe	-2'460.00	-2'460.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-7'799.55	-5'934.40	1'865.15
BUWO Jubiläum	0.00	-13'050.75	-13'050.75
Total Verwaltung	-61'161.75	-69'652.35	-8'490.60
Einlagen Heimfallfonds	-194'000.00	-174'000.00	20'000.00
Diverse Abschreibungen	0.00	0.00	0.00
Total Abschreibungen	-194'000.00	-174'000.00	20'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	194'328.97	185'846.65	8'482.32
Hypothekarzinsen	-79'177.08	-86'520.54	-7'343.46
Baurechtszinsen	-106'680.00	-106'680.00	0.00
Total Finanzaufwand	-185'857.08	-193'200.54	-7'343.46
Finanzerfolg	-349.10	-361.60	-12.50
Ausserordentlicher Erfolg (- Kosten / + Ertrag)	-3'342.50	8'759.20	-12'101.70
Jahresergebnis vor Steuern	4'780.29	1'043.71	3'736.58
Staats-, Gemeinde und Bundessteuern	-1'101.65	1'496.10	2'597.75
Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)	3'678.64	2'539.81	1'138.83

Wohnbaugenossenschaft BUWO: Mittelflussrechnung 2019

	2019	2018
	CHF	CHF
Mittelfluss aus dem Geschäftstätigkeit (Cashflow)	382'774	467'785
Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)	3'679	2'540
Abschreibungen (Einlagen Heimfallfonds)	194'000	174'000
Einlage Erneuerungsfonds	153'340	153'340
Einlage Rückstellungsfonds Heizanlage	116'000	116'000
Entnahme Erneuerungsfonds	0	0
Veränderung Guthaben	1'145	-1'259
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	-449	3'890
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-17'719	17'232
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	-67'222	2'042
Mittelfluss aus der Investitionstätigkeit	0	0
Investitionen Liegenschaften	0	0
Desinvestitionen Liegenschaften	0	0
Mittelfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-200'875	-262'904
Einzahlung Hypotheken	0	0
Rückzahlung Hypotheken	-200'875	-262'904
Ausgabe neue Anteilscheine	14'000	0
Rücknahme Anteilscheine	-14'000	0
Verzinsung Anteilscheine (Gewinnverwendung)	0	0
Veränderung der flüssigen Mittel	181'899	204'881
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Flüssige Mittel am 1. Januar	315'764	110'883
Flüssige Mittel am 31. Dezember	497'663	315'764
Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel	181'899	204'881

Wohnbaugenossenschaft BUWO, Dübendorf: Anhang zur Jahresrechnung 2019

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.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung	2019 CHF	2018 CHF
<u>Übrige passive Rechnungsabgrenzungen</u>		
BWO: Baurechtszins 2. Semester 2019 und 2018	53'340	53'340
OTG Zürich AG: Rückstellung Revisionskosten	3'100	3'200
ZKB: Zins fester Vorschuss 10.11.-31.12.	652	630
Rückstellung Ersatz Heizanlage	116'000	116'000
Rückstellung Isolation Kellerdecken	26'000	-
Rückstellung Optimierung Treppenhaus- und Aussenbeleuchtung	12'000	-
Rückstellung Regiearbeiten	3'000	-
Total übrige passive Rechnungsabgrenzung	214'092	173'170
<u>Langfristiges Fremdkapital (ohne Erneuerungsfonds)</u>		
Hypotheken Bund per 1.1.	706'078	802'982
Amortisationen Laufjahr	-97'875	-96'904
Amortisationen Folgejahr	-100'000	-97'000
Hypotheken Zürcher Kantonalbank per 1.1.	6'520'000	6'620'000
Fester Vorschuss Zürcher Kantonalbank	435'000	500'000
Fester Vorschuss Zürcher Kantonalbank Veränderung Laufjahr	-	-65'000
Amortisationen Laufjahr ordentlich	-100'000	-100'000
Amortisationen Folgejahr ordentlich	-100'000	-100'000
Total langfristiges Fremdkapital (ohne Erneuerungsfonds)	7'263'203	7'464'078
<u>Erneuerungsfonds</u>		
Bestand am 1.1.	565'720	412'380
Einlage (1 % vom Gebäudeversicherungswert)	153'340	153'340
Entnahme für	-	-
Bestand am 31.12.	719'060	565'720

	2019	2018
<u>Unterhalt und Reparaturen</u>	CHF	CHF
Ordentliche Arbeiten	108'577	103'607
Isolation Kellerdecken	92'225	-
Optimierung Treppenhaus- und Aussenbeleuchtung	12'000	-
Rückstellung Ersatz Heizanlage	34'809	116'000
Diverse Projekte (Liftarbeiten und Waschmaschinen-Zählerumstellung)	-	55'212
Beiträge Versicherungen, Mieter und Dritte	-1'240	-3'163
Total Unterhalt und Reparaturen	246'370	271'656

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 (43.5 Jahre; nicht indexiert)	4'640'580	4'747'260
--	-----------	-----------

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	8'344'000	8'538'000
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
Kreditanspruchung am Bilanzstichtag (inkl. Baurechtszins 2. Semester)	7'516'543	7'714'418

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. Im Zusammenhang mit dem Ersatz der Heizung ist 2020 eine grössere Entnahme geplant.

Erläuterung von ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Abschreibung (2019) / Korrektur Heizölbestand (2018)	-3'473	8'741
Diverse Positionen	131	18
Total (+ Ertrags- / - Aufwandüberschuss)	-3'343	8'759

Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern

Steuern Laufjahr	-1'856	-1'870
Steuern Vorjahr	754	3'366
Total (+ Ertrags- / - Aufwandüberschuss)	-1'102	1'496

Weitere statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte**2019****2018****CHF****CHF**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
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 2019

Antrag des Vorstands auf Verwendung des Rechnungsergebnisses

	2019	2018
	CHF	CHF
Bilanzgewinn / Bilanzverlust am 1. Januar	1'274.50	-1'265.31
Jahreserfolg	3'678.64	2'539.81
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	4'953.14	1'274.50
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes:		
Einlage in gesetzliche Reserven	0.00	0.00
Verzinsung des Anteilscheinkapitals	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	4'953.14	1'274.50