

Wohnbaugenossenschaft BUWO, Dübendorf: Bilanz per 31. Dezember 2021

Konten / Kontengruppen	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF	Veränderung CHF
Aktiven			
Flüssige Mittel	462'589.23	130'226.87	332'362.36
Übrige kurzfristige Forderungen	1'814.85	4'284.30	-2'469.45
Heiz- und Nebenkosten	24'427.55	16'919.80	7'507.75
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00	0.00
Total Umlaufvermögen	488'831.63	151'430.97	337'400.66
Werkzeuge, Maschinen	1.00	1.00	0.00
Mobile Sachanlagen	1.00	1.00	0.00
Liegenschaften	12'610'753.95	12'040'753.95	570'000.00
kumulierte Einlagen Heimfallfonds	-4'115'753.95	-3'890'753.95	225'000.00
Buchwert Immobilien	8'495'000.00	8'150'000.00	345'000.00
Baukonto für Wärmepumpe	0.00	579'053.60	579'053.60
Total Anlagevermögen	8'495'001.00	8'729'054.60	-234'053.60
Total Aktiven	8'983'832.63	8'880'485.57	103'347.06

Wohnbaugenossenschaft BUWO, Dübendorf: Bilanz per 31. Dezember 2021

Konten / Kontengruppen	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF	Veränderung CHF
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	34'308.95	44'946.90	-10'637.95
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	200'000.00	200'000.00	0.00
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten (Mieter)	24'320.00	40'777.00	-16'457.00
Vorausbezahlte Mietzinse	74'157.00	70'502.00	3'655.00
Depots Fernbedienung Mieter	3'500.00	3'400.00	100.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	69'260.00	55'840.00	13'420.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	405'545.95	415'465.90	-9'919.95
Depositenkasse Genossenschaftler	202'952.05	0.00	202'952.05
Hypotheken Bund	307'490.30	408'097.40	-100'607.10
Hypotheken Zürcher Kantonalbank	6'755'000.00	6'855'000.00	-100'000.00
Erneuerungsfonds	983'794.75	872'400.00	111'394.75
Total langfristiges Fremdkapital	8'249'237.10	8'135'497.40	113'739.70
Total Fremdkapital	8'654'783.05	8'550'963.30	103'819.75
Anteilscheine Mieter	324'000.00	324'000.00	0.00
Gewinn- / Verlustvortrag	5'522.27	4'953.14	-569.13
Jahreserfolg (+ Gewinn / - Verlust)	-472.69	569.13	-1'041.82
Total Eigenkapital	329'049.58	329'522.27	-472.69
Total Passiven	8'983'832.63	8'880'485.57	103'347.06

Wohnbaugenossenschaft BUWO, Dübendorf: Erfolgsrechnung 2021

Konten / Kontengruppen	2021 CHF	2020 CHF	Veränderung CHF
Mietzinse Wohnungen	831'354.75	839'045.00	-7'690.25
Mietzinse Garagen und Abstellplätze	51'230.00	50'787.50	442.50
Mietzinse Bastelräume	12'228.00	12'744.00	-516.00
Mietzinse Lagerraum	2'640.00	220.00	2'420.00
Leerstandsverluste	-2'241.50	-5'247.00	-3'005.50
Übriger betrieblicher Ertrag	512.70	519.25	-6.55
Betrieblicher Gesamtertrag	895'723.95	898'068.75	-2'344.80
Personal Betrieb	-17'500.00	-16'800.00	700.00
Unterhalt und Reparaturen	-198'601.64	-256'676.27	-58'074.63
Einlage Erneuerungsfonds	-159'869.00	-153'340.00	6'529.00
Wasser- und Stromkosten, Gebühren	-27'219.45	-30'699.05	-3'479.60
Gebäudeversicherungen	-11'006.50	-10'823.90	182.60
Total Liegenschaftskosten	-414'196.59	-468'339.22	-54'142.63
Betrieblicher Nettoerfolg	481'527.36	429'729.53	51'797.83
Entschädigungen Vorstand	-41'900.00	-41'000.00	900.00
Entschädigungen diverse	-1'590.00	-1'950.00	-360.00
Sozialleistungen alle	-4'476.95	-4'739.05	-262.10
Entschädigung Revisionsstelle	-2'700.00	-2'500.00	200.00
Haftpflichtversicherung Organe	-2'460.00	-2'460.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-25'657.09	-12'003.25	13'653.84
Total Verwaltung	-78'784.04	-64'652.30	14'131.74
Einlagen Heimfallfonds	-225'000.00	-194'000.00	31'000.00
Diverse Abschreibungen	0.00	0.00	0.00
Total Abschreibungen	-225'000.00	-194'000.00	31'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	177'743.32	171'077.23	6'666.09
Hypothekarzinsen	-70'172.65	-73'341.00	-3'168.35
Baurechtszinsen	-106'680.00	-106'680.00	0.00
Total Finanzaufwand	-176'852.65	-180'021.00	-3'168.35
Finanzerfolg	-464.86	-393.60	71.26
Ausserordentlicher Erfolg (- Kosten / + Ertrag)	-726.30	11'140.40	-11'866.70
Jahresergebnis vor Steuern	-300.49	1'803.03	-2'103.52
Staats-, Gemeinde und Bundessteuern	-172.20	-1'233.90	-1'061.70
Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)	-472.69	569.13	-1'041.82

Wohnbaugenossenschaft BUWO: Mittelflussrechnung 2021

	2021	2020
	CHF	CHF
Mittelfluss aus dem Geschäftstätigkeit (Cashflow)	320'964	410'723
Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)	-473	569
Abschreibungen (Einlagen Heimfallfonds)	225'000	194'000
Einlage Erneuerungsfonds	159'869	153'340
Einlage Rückstellungsfonds Heizanlage	0	83'000
Entnahme Erneuerungsfonds	-48'474	0
Veränderung Guthaben	2'469	-3'338
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	-7'508	13'551
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-10'538	14'205
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	618	-44'604
Mittelfluss aus der Investitionstätigkeit	9'755	-778'054
Investitionen Liegenschaften	0	-778'054
Desinvestitionen Liegenschaften	9'755	0
Mittelfluss aus der Finanzierungstätigkeit	1'643	-106
Einzahlungen Depositenkasse	202'250	0
Einzahlung Hypotheken	0	100'000
Rückzahlung Hypotheken	-200'607	-100'106
Ausgabe neue Anteilscheine	14'000	37'000
Rücknahme Anteilscheine	-14'000	-37'000
Verzinsung Anteilscheine (Gewinnverwendung)	0	0
Veränderung der flüssigen Mittel	332'362	-367'436
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Flüssige Mittel am 1. Januar	130'227	497'663
Flüssige Mittel am 31. Dezember	462'589	130'227
Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel	332'362	-367'436

Wohnbaugenossenschaft BUWO, Dübendorf: Anhang zur Jahresrechnung 2021

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.

Die Liegenschaften wurden als Einheit erstellt und werden als zusammengehörende Liegenschaft betrieben. Sie werden deshalb in einer Position bewertet und ausgewiesen. Aus den gleichen Überlegungen wird der Erneuerungsfonds für diese Häuser in einer Position bewertet und ausgewiesen.

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 in einem Vorjahr, basierend auf einer angenommenen Rückfallquote von 0 % und im Hinblick auf die verbleibende Nutzungs- bzw. Baurechtsdauer, neu berechnet und seither entsprechend erhöht.

Im Rahmen der in den ersten beiden Jahren möglichen Sonderabschreibungen für "Investitionen für energiesparende Einrichtungen" wurden die Heizpumpen im 1. Betriebsjahr mit CHF 30'000 abgeschrieben.

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	2021	2020
	CHF	CHF
<u>Baukonto Wärmepumpe</u>		
Baukosten Vorjahre	812'862	34'809
Baukosten Laufjahr	39'421	778'054
Baukosten total	852'283	812'862
Baukosten zu Lasten Erfolgsrechnung (Unterhaltskosten) Lauf- und Vorjahre	-233'809	-34'809
Baukosten zu Lasten Erfolgsrechnung (Unterhaltskosten) Laufjahr	-	-199'000
Entnahme Erneuerungsfonds	-48'474	-
Baukonto Wärmepumpe: 2021 Aktivierung (66.9 %)	570'000	579'054
<u>Übrige passive Rechnungsabgrenzungen</u>		
BWO: Baurechtszins 2. Semester 2021 und 2020	53'340	53'340
OTG Zürich AG: Rückstellung Revisionskosten	2'700	2'500
Ersatz Sonnerieanlagen (Rest)	10'000	-
Rückstellungen diverse	3'220	-
Total übrige passive Rechnungsabgrenzung	69'260	55'840
<u>Langfristiges Fremdkapital (ohne Erneuerungsfonds)</u>		
Depositenkasse	202'952	-
Hypotheken Bund per 1.1.	508'097	608'203
Amortisationen Laufjahr	-100'607	-100'106
Amortisationen Folgejahr	-100'000	-100'000
Hypotheken Zürcher Kantonalbank per 1.1.	6'955'000	7'055'000
Amortisationen Laufjahr ordentlich	-100'000	-100'000
Amortisationen Folgejahr ordentlich	-100'000	-100'000
Total langfristiges Fremdkapital (ohne Erneuerungsfonds)	7'265'442	7'263'097

	2021	2020
	CHF	CHF
<u>Erneuerungsfonds</u>		
Bestand am 1.1.	872'400	719'060
Einlage (1 % vom Gebäudeversicherungswert)	159'869	153'340
Entnahme für neue Wärmepumpen	-48'474	-
Bestand am 31.12.	983'795	872'400

Unterhalt und Reparaturen

Ordentliche Arbeiten	149'761	157'405
Unterhalt Garten- und Aussenanlage	48'302	13'472
Rückstellung Ersatz Heizanlage	-	83'000
Diverse Projekte (2021: Ersatz Sonnerieanlagen)	20'262	11'232
Beiträge Versicherungen, Mieter und Dritte	-19'723	-8'433
Total Unterhalt und Reparaturen	198'602	256'676

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 (41.5 Jahre; nicht indexiert)	4'427'220	4'533'900
--	-----------	-----------

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	8'495'000	8'150'000
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)	7'315'830	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

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	keine
---	--------------	--------------

	2021	2020
	CHF	CHF
Erläuterung von ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Auflösung zu hohe Rückstellung Baukonto Isolation Kellerdecken 2019		10'356
Auflösung zu niedrige / zu hohe Rückstellung Revisionskosten	-139	784
Softwarekosten 2019 und 2020	-633	
Diverse Positionen	46	-
Total (+ Ertrags- / - Aufwandüberschuss)	-726	11'140

Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern

Steuern Laufjahr	-130	-928
Steuern Vorjahr	-42	-306
Total (+ Ertrags- / - Aufwandüberschuss)	-172	-1'234

Weitere statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte

Gebäudeversicherungswerte (Art. 20 Abs. d Statuten):

Feldhofstrasse 23	5'080'000	5'002'000
Feldhofstrasse 25 und 27	4'400'000	4'182'000
Im Branzenäsch 8 und 10	5'400'000	5'043'000
Im Branzenäsch 8 (Unterniveaugarage)	1'107'000	1'107'000
Total Gebäudeversicherungswerte (Brandversicherungswerte)	15'987'000	15'334'000

Die Liegenschaften wurden am 7. Dezember 2021 neu geschätzt.

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 2021

Antrag des Vorstands auf Verwendung des Rechnungsergebnisses

	2021 CHF	2020 CHF
Bilanzgewinn / Bilanzverlust am 1. Januar	5'522.27	4'953.14
Jahreserfolg	-472.69	569.13
Bilanzverlust zur Verfügung der Generalversammlung	5'049.58	5'522.27
Antrag zur Verwendung des Bilanzverlustes		
Einlage in gesetzliche Reserven	0.00	0.00
Verzinsung des Anteilscheinkapitals	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	5'049.58	5'522.27