



Baugenossenschaft Glattal Zürich

Kronwiesenstrasse 95, 8051 Zürich

Abschluss nach Swiss GAAP FER **2015**

Swiss GAAP FER-Abschluss

Aufgrund der Tatsache, dass die Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) mehr als 2000 Genossenschafterinnen und Genossenschafter zählt (per 31. Dezember 2015 waren es 2302), ist sie verpflichtet, zusätzlich zum herkömmlichen Rechnungsabschluss nach OR ab Geschäftsjahr 2015 einen Abschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard zu erstellen.

Die Verantwortlichen der BGZ haben sich entschlossen, dies nach Swiss GAAP FER zu machen. Der vorliegende Abschluss nach Swiss GAAP FER wurde von der Revisionsgesellschaft geprüft. Er hat lediglich informativen Charakter und ist von den Genossenschafterinnen und Genossenschaf-tern nicht abzunehmen.

Erklärung zur Erfolgsrechnung:

Da der vorliegende Swiss GAAP FER-Abschluss der erste seiner Art ist, liegen keine Vorjahreszahlen vor.

Erfolgsrechnung 2015

	2015 CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	
Mietzinserträge	25 487 868
Nebenkosten	627 918
Mieterzahlungen	194 340
Übriger Ertrag	241 594
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	26 551 720
Liegenschaftenaufwand	
Unterhalt/Reparaturen	-3 514 605
Baurechtszins	-71 651
Versicherungen	-184 603
Abgaben/Gebühren	-1 574 820
Einlage Erneuerungsfonds	-5 165 753
Total Liegenschaftenaufwand	-10 511 432
Bruttoergebnis	16 040 288
Personalaufwand	
Betrieb	-2 913 853
Geschäftsstelle	-1 063 344
Total Personalaufwand	-3 977 197
Übriger betrieblicher Aufwand	
Büro- und Verwaltungsaufwand	-574 789
Organkosten	-179 096
Kapitalsteuern	-36 350
Total übriger betrieblicher Aufwand	-790 235

	2015 CHF
Übertrag	-790 235
Abschreibungen auf Sachanlagen	
Einlage Amortisationskonto	-3 164 536
Einlage Heimfallfonds	-59 194
Abschreibungen übrige Sachanlagen	-32 328
Total Abschreibungen auf Sachanlagen	-3 256 058
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	-26 561
Betriebsergebnis	7 990 237
Finanzergebnis	
Zinsaufwand Hypotheken	-3 230 604
Zinsaufwand Darlehenskasse	-503 118
Finanzertrag	51 186
Total Finanzergebnis	-3 682 536
Gewinn vor Ertragssteuern	4 307 701
Ertragssteuern	-916 227
Jahresgewinn	3 391 474

Bilanz per 31. Dezember 2015

AKTIVEN	2015 CHF	2014 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2 419 809	1 899 560
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	202 159	30 579
Übrige kurzfristige Forderungen	132 690	104 303
Aktive Rechnungsabgrenzungen	779 017	802 166
Total Umlaufvermögen	3 533 675	2 836 608
Anlagevermögen		
Sachanlagen		
Gebäude auf eigenem Land	396 516 261	369 566 261
./. Amortisationskonto	-47 234 120	-44 069 584
Gebäude auf Land im Baurecht	11 838 700	11 838 700
./. Heimfallfonds	-2 092 796	-2 033 602
Unbebaute Grundstücke	11 073 997	12 281 560
Sachanlagen im Bau	17 231 665	21 227 801
Übrige Sachanlagen	76 750	57 503
Total Sachanlagen	387 410 457	368 868 639
Finanzanlagen		
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	1 240 607	1 235 220
Wertschriften	5 127 000	1 627 000
Total Finanzanlagen	6 367 607	2 862 220
Immaterielle Anlagen	39 900	30 000
Total Anlagevermögen	393 817 964	371 760 859
Total Aktiven	397 351 639	374 597 467

Bilanz per 31. Dezember 2015

PASSIVEN	2015 CHF	2014 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzverbindlichkeiten		
Innerhalb eines Jahres fällige Hypothekarraten	264 350	100 000
Total Finanzverbindlichkeiten	264 350	100 000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	721 444	949 620
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	349 440	473 281
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mietzinse	1 034 320	989 921
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	1 597 179	1 539 600
Akontozahlungen Wasserkosten	189 345	110 622
Steuerabgrenzung	66 286	224 000
Diverse Passive Rechnungsabgrenzungen	649 934	1 192 059
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	3 537 064	4 056 202
Total Kurzfristiges Fremdkapital	4 872 298	5 579 103
Langfristiges Fremdkapital		
Finanzverbindlichkeiten		
Hypotheken	262 841 075	248 105 425
Darlehen	6 257 420	6 357 080
Darlehenskasse	31 129 418	29 902 675
Total Finanzverbindlichkeiten	300 227 913	284 365 180
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	56 135 626	52 575 962
Latente Ertragssteuern	3 144 951	2 347 497
Total Rückstellungen	59 280 577	54 923 459
Total Langfristiges Fremdkapital	359 508 490	339 288 639
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	16 522 800	16 461 100
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	-28 419	-48 900
Gewinnreserve	13 084 996	13 317 525
Jahresgewinn	3 391 474	
Total Eigenkapital	32 970 851	29 729 725
Total Passiven	397 351 639	374 597 467

Geldflussrechnung

	2015 TCHF
A) Betriebstätigkeit	
Jahresergebnis	3 391
+ Abschreibungen auf Sachanlagen	3 256
+ Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	27
+ Einlagen Erneuerungsfonds	5 166
+ Zunahme Rückstellung lat. Steuern	797
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	12 637
+/- Veränderungen Forderungen Lieferungen/Leistungen	-172
+/- Veränderungen übrige kurzfristige Forderungen	-29
+/- Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	23
+/- Veränderung Verbindlichkeiten Lieferungen/Leistungen	-228
+/- Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-124
+/- Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	-519
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	11 588
B) Investitionstätigkeit	
- Investitionen in Sachanlagen	-21 797
- Investitionen in immaterielle Anlagen	-37
- Investitionen in Finanzanlagen	-3 505
- Entnahme Erneuerungsfonds	-1 606
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-26 945
C) Finanzierungstätigkeit	
+/- Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	164
+/- Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	15 863
+/- Veränderung Genossenschaftskapital	83
- Verzinsung Genossenschaftskapital	-233
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	15 877
Veränderung Flüssige Mittel	520
Flüssige Mittel	
Kasse	17
Postkonto	2 327
Banken	76
Total	2 420
Veränderung Flüssige Mittel	520

Eigenkapitalnachweis (in CHF 1000)

	Genossen- schaftskapital	Nicht einbez. Genossen- schaftskapital	Gewinn- Reserven	Total
Eigenkapital per 1.1.2015 nach OR	16 461	-49	1 227	17 639
Neubewertung nach Swiss GAAP FER				
Sachanlagen (Liegenschaften)			9 813	9 813
Delkrederere			26	26
Arbeitgeber-Beitragsreserven			1 235	1 235
Rückstellungen			3 363	3 363
Latente Steuern			-2 347	-2 347
Eigenkapital per 1.1.2015 nach Swiss GAAP FER	16 461	-49	13 317	29 729
Veränderung				
Genossenschaftskapital	62	21		83
Jahresgewinn			3 391	3 391
Zins auf Genossenschaftskapital			-232	-232
Eigenkapital per 31.12.2015 nach Swiss GAAP FER	16 523	-28	16 476	32 971

Anhang zur Jahresrechnung 2015

Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2015 der Baugenossenschaft Glattal Zürich wurde erstmals in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Erstmalige Anwendung von Swiss GAAP FER

Vorjahresbilanz nach OR und Swiss GAAP FER: (in CHF 1000)

Bilanz per 31. Dezember	2014 OR CHF	2014 FER CHF
Flüssige Mittel	1 899	1 899
Forderungen Lieferungen/Leistungen	4	31
Übrige kurzfristige Forderungen	104	104
Aktive Rechnungsabgrenzungen	802	802
Sachanlagen	359 056	368 869
Finanzanlagen	1 627	2 862
Immaterielle Anlagen	30	30
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	49	
Total Aktiven	363 571	374 597
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	100	100
Verbindlichkeiten Lieferungen/Leistungen	949	949
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	473	473
Passive Rechnungsabgrenzungen	4 056	4 056
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	284 365	284 365
Rückstellungen	55 938	54 923
Genossenschaftskapital	16 462	16 413
Gewinnreserven	985	13 318
Jahresgewinn	243	
Total Passiven	363 571	374 597

Die latenten Ertragssteuern auf den zeitlich befristeten Differenzen aufgrund der Neubewertungen betragen CHF 2 347 497 und sind erfolgsneutral als Steuerrückstellung behandelt worden.

Bewertungsgrundsätze

Für die Jahresrechnung gilt grundsätzlich das Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenprinzip. Dies richtet sich nach dem Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Die wichtigsten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind nachstehend aufgeführt.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassen-, Post- und Bankguthaben. Sie werden zu Nominalwerten bewertet.

Forderungen

Forderungen sind zu Nominalwerten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

Sachanlagen/Immaterielle Anlagen

Die Bewertung der Sachanlagen und immateriellen Anlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertverminderungen.

Die Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Anlagekategorie	Nutzungsdauer
Grundstücke	keine Abschreibungen
Bauten	100 Jahre
Sachanlagen im Bau	keine Abschreibungen
Übrige Sachanlagen	3 bis 10 Jahre
Immaterielle Anlagen	3 bis 5 Jahre

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten Wertschriften sowie Guthaben aus Arbeitgeberbeitragsreserven. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert bzw. zum tieferen inneren Wert.

Aktivierete Eigenleistungen/Aktivierete Zinsaufwendungen

Eigenleistungen werden nur aktiviert, wenn sie klar identifizierbar und die Kosten zuverlässig bestimmbar sind und dadurch der Nutzwert nachhaltig erhöht wird.

Im Jahr 2015 wurden CHF 60 000.– Eigenleistungen auf Bauprojekte umgelegt.

Zinsaufwendungen während der Bauphase werden maximal auf dem durchschnittlichen Anlagewert zum durchschnittlichen Satz der verzinsbaren Verbindlichkeiten aktiviert. Der Gesamtbetrag der aktivierten Zinsaufwendungen beträgt im Geschäftsjahr 2015 CHF 388 000.–.

Verbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

Darlehenskasse

Die Darlehenskasse wird unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug der Gelder gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt.

Rückstellungen

Rückstellungen werden bilanziert, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung besteht, welche auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründet ist. Die Rückstellungen werden nach objektiven sowie betriebswirtschaftlichen Grundsätzen gebildet und bewertet; den Risiken wurde ausreichend Rechnung getragen.

Latente Ertragssteuern

Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen auf den Differenzen zwischen FER-Werten und den handelsrechtlich bzw. steuerrechtlich massgebenden Buchwerten. Die Berechnung erfolgt mit dem für die Genossenschaft massgebenden Steuersatz von 21 % (vor Steuern).

Erneuerungsfonds

Gemäss Art. 14 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger ist jährlich zulasten der Erfolgsrechnung mindestens 1% des Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds einzulegen. Soweit der Bestand des Erneuerungsfonds über dem steuerbefreiten Betrag (15% des Gebäudeversicherungswertes) liegt, kann auf die Einlage verzichtet werden. Dem Erneuerungsfonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen.

Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus Anteilscheinen mit einem Nennwert von CHF 100.–. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf die Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Anteile. Die Rückzahlung erfolgt gemäss Art. 18 Abs. 3 der Statuten zum Bilanzwert im Zeitpunkt des Ausscheidens unter Ausschluss der Reserven, höchstens aber zum Nennwert.

Nettoerlös/Ertragsrealisation

Der Nettoerlös beinhaltet Erträge aus der Vermietung der Liegenschaften sowie den Mietern weiterverrechnete Kosten. Die Mietzinserträge werden mittels monatlicher Sollstellung periodengerecht erfasst. Übrige Erträge werden in der Periode erfasst, in welcher die Leistung erbracht wurde.

Derivate Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Libor-Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung künftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert, sondern im Anhang offengelegt.

Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die Sammelstiftung BVG der Allianz Suisse Lebensversicherungs-Gesellschaft. Dabei handelt es sich um eine Vollversicherung mit einer 100-prozentigen Kapitalerhaltungsgarantie durch Allianz Suisse. Die frei verfügbare Arbeitgeberbeitragsreserve ist als Aktivum in den Finanzanlagen bilanziert.

Erläuterungen zur Bilanz

(in TCHF)

	31.12.15 CHF	31.12.14 CHF
Flüssige Mittel		
Kasse	17	25
Post	2327	1788
Bank	76	86
	2420	1899
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Dritte	209	0
Genossenschafter	15	33
Delkredere	-22	-2
	202	31
Übrige kurzfristige Forderungen		
Verrechnungssteuer	16	19
Sozialversicherungen	65	62
Diverse	52	23
	133	104
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Heizkostenaufwand	745	802
Steuerforderung	34	0
	779	802

Sachanlagenpiegel	Unbebaute Grundstücke	Grundstücke und Bauten	Gebäude a/Land im Baurecht	Sachanlagen im Bau	Übrige Sachanlagen	Total
Nettobuchwerte 1.1.2015	12 281	325 497	9 805	21 228	58	368 869
Anschaffungskosten						
Stand 1.1.2015	12 281	369 566	11 838	21 228	83	414 996
Zugänge	0	26 950	0	23 341	51	50 342
Abgänge	0	0	0	-28 544	0	-28 544
Umgliederungen	-1 207	0	0	1 207		0
Stand 31.12.2015	11 074	396 516	11 838	17 232	134	436 794
Kum. Wertberichtigungen						
Stand 1.1.2015	0	44 069	2 033	0	25	46 127
Planmässige Abschreibungen	0	3 165	60	0	32	3 257
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2015	0	47 234	2 093	0	57	49 384
Nettobuchwerte 31.12.2015	11 074	349 282	9 745	17 232	77	387 410

	31.12.15 CHF	31.12.14 CHF
Finanzanlagen		
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	1'241	1'235
Aktien Logis Suisse SA	5'007	1'507
Genossenschaftsanteile BG Mehr als Wohnen	120	120
	6'368	2'862

Entwicklung der immateriellen Anlagen	Bauleitbild	Total
Nettobuchwerte 1.1.2015	30	30
Anschaffungskosten		
Stand 1.1.2015	50	50
Zugänge	36	36
Abgänge	0	0
Stand 31.12.2015	86	86
Kum. Wertberichtigungen		
Stand 1.1.2015	20	20
Planmässige Abschreibungen	26	26
Abgänge	0	0
Stand 31.12.2015	46	46
Nettobuchwerte 31.12.2015	40	40

	31.12.15 CHF	31.12.14 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Dritte	721	950
Genossenschafter	0	0
Nahestehende	0	0
	721	950
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verrechnungssteuer Darlehenskasse	174	198
Noch nicht zurückbezahlte Genossenschaftsanteile innerhalb eines Jahres fällige Darlehensraten	60	3
Diverse	100	264
	16	8
	350	473
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mietzinse	1 035	990
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	1 597	1 539
Akontozahlungen Wasserkosten	189	111
Steuerabgrenzung	66	224
Hypothekarzinsen	49	32
Ausstehende Wasserrechnungen	535	600
Diverse	66	560
	3 537	4 056
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Hypotheken	262 841	248 106
Darlehen Stadt Zürich	3 193	3 193
Darlehen Kanton Zürich	3 064	3 163
Darlehenskasse	31 129	29 903
	300 227	284 365

Langfristige Rückstellungen	Latente Ertrags- steuern	Erneue- rungs- fonds	Total
Buchwert 1.1.2015	2 348	52 576	54 924
Bildung	797	5 166	5 963
Verwendung			0
Auflösung		-1 606	-1 606
Rückbuchung			0
Buchwert 31.12.2015	3 145	56 136	59 281

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung (in TCHF)	31.12.15 CHF
Personalaufwand	
Löhne und Gehälter	3 242
Sozialleistungen	675
Übriger Personalaufwand	60
	3 977
Steuern	
Laufende Ertragssteuern	119
Veränderung latente Steuern	797
Total Ertragssteuern	916
Kapitalsteuern	36
Total Steuern	952
Durchschnittlicher Steuersatz	21,2%

Ergänzende Erläuterungen und Angaben (in TCHF)	31.12.15 CHF	31.12.14 CHF
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven		
Liegenschaften (Anschaffungswerte)	419 429	392 479
Bestehende Schuldbriefe (nominal)	333 975	333 975
davon belastet mit Hypotheken/Darlehen	269 463	254 827
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Liegenschaften	586 777	562 248
Derivate Zinsinstrumente		
Kontraktwert	5 000	5 000
Wiederbeschaffungswert (Aufwand)	963	816
Baurechtsverträge		
Kolonie Grünhalden, Laufzeit bis 31.12.2062, jährlicher Baurechtszins	22	22
Kolonie Ahorn, Laufzeit bis 22.12.2033, jährlicher Baurechtszins	49	49

Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Als nahestehende Personen gelten die Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsleitung. Transaktionen mit nahestehenden Personen werden grundsätzlich zu marktconformen Konditionen abgewickelt. Es haben keine Transaktionen stattgefunden, welche offengelegt werden müssen.

Ergebnisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 4. Februar 2016 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2015 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Jahresbericht

Allgemeines

Das neue Rechnungslegungs- und Revisionsrecht verlangt eine angepasste Darstellung der Rechnungslegung. Diese haben wir bereits im letztjährigen Geschäftsbericht entsprechend berücksichtigt. Neu kommt ab diesem Jahr eine zusätzliche Rechnungslegung nach einem anerkannten Standard hinzu. Wir haben uns für die Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER entschieden. Für die Steuerbehörde und für Sie als Genossenschafter bleibt die bisherige Rechnungslegung nach dem Obligationenrecht relevant. Aus diesem Grund haben wir uns entschlossen, den Abschluss nach Swiss GAAP FER nicht in den gebundenen Geschäftsbericht zu integrieren, sondern als Separatdruck beizulegen.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das Geschäftsergebnis fiel im Berichtsjahr erneut sehr erfreulich aus. Die Mietzinseinnahmen stiegen trotz einer Mietzinsreduktion Mitte Jahr unter anderem aufgrund der Erstvermietung Am Katzenbach IV um 1,872 TCHF. Das gute Ergebnis erlaubte uns wiederum, die steuerlich maximal zulässigen Einlagen in die Amortisationskonti und in den Erneuerungsfonds zu tätigen. Zusätzlich konnten weitere 200'000 Franken in den Akquisitionsfonds eingelegt werden. Für die Renovation Rümliangstrasse 1 wurden dem Erneuerungsfonds 1,545 TCHF entnommen. Die von der Nationalbank im Zusammenhang mit der Aufhebung der Euroungrenze eingeführten Minuszinsen führten dazu, dass bei mit SWAP abgesicherten Liborhypothen die Minuszinsen weitergegeben wurden. Die BGZ ist davon nur mit einer Hypothek über 5 Mio. CHF betroffen. Trotz diesem Ereignis konnte die durchschnittliche Verzinsung der Hypothen weiter auf lediglich 1,42% reduziert werden.

Durchführung einer Risikobeurteilung

Die wesentlichen Risiken werden durch die Fachkommission Finanzen und Personal periodisch überprüft und notwendige Massnahmen getroffen. Die Risikobeurteilung wurde in Protokollen dokumentiert und durch den Gesamtvorstand überwacht. Dabei konnte festgestellt werden, dass aktuell keine grösseren Risiken bestehen.

Durchführung eines internen Kontrollsystems (IKS)

Die im Kontrollplan des IKS festgelegten Prozesse wurden detailliert überprüft. Aufgrund der durchgeführten Kontrollen kann bestätigt werden, dass die Prozesse gut dokumentiert und nachvollziehbar sind. Es wurden keine wesentlichen Schwachstellen im Hinblick auf eine ordnungsgemässe Rechnungslegung identifiziert.

Vermietungssituation

Sämtliche im Jahr 2015 neu erstellten Wohnungen waren per Ende Jahr vermietet. Auch bei den bestehenden Wohnungen waren kaum Leerstände zu verzeichnen.

Neubauten, Ersatzneubauten und Sanierungen

Die kontinuierliche Umsetzung unseres Bauleitbildes, welches im Berichtsjahr komplett überarbeitet wurde und neu erschienen war, garantiert, dass wir auch in den nächsten Jahren und Jahrzehnten bestens unterhaltenen und attraktiven Wohnraum anbieten können.

Aussergewöhnliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine aussergewöhnlichen Ereignisse bekannt, welche den Geschäftsbericht positiv oder negativ beeinflussen würden.

Zukunftsansichten

Das allgemein tiefe Zinsniveau wird sich in naher Zukunft kaum merklich verändern. Im Laufe des Jahres 2016 erwarten wir auch keine Veränderung des hypothekarischen Referenzzinssatzes und somit gleichbleibende Mieten. Trotzdem ist der Finanzierung weiterhin eine hohe Aufmerksamkeit zu schenken, da diese das Jahresergebnis massgeblich beeinflusst.

Der Liquiditätsbedarf für das Jahr 2016 ist mit einem Rahmenvertrag für Hypothen gesichert, die Investitionen sollten zu ca. 50 Prozent aus dem Cashflow finanziert werden können. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach günstigem Wohnraum unverändert hoch bleiben wird.

Kennzahlen

	2015
Mietzinseinnahmen	
(ohne Einnahmen Nebenkosten; in TCHF)	25488
Anzahl Wohnungen (durchschnittlicher Wohnungsbestand) ¹	1999
CHF pro Wohnung ²	12750
Bruttorendite	
Mietzinseinnahmen in % der Liegenschaften	6,2
Unterhalt und Reparaturen (in TCHF)	6428
CHF pro Wohnung ²	3216
in % der Mietzinseinnahmen	25,2
Verwaltungs- und übriger Betriebsaufwand (in TCHF)	1817
CHF pro Wohnung ²	909
in % der Mietzinseinnahmen	7,1
Abgaben und Gebühren (in TCHF)	1575
CHF pro Wohnung ²	788
in % der Mietzinseinnahmen	6,2
Finanzaufwand (in TCHF)	3683
CHF pro Wohnung ²	1842
in % der Mietzinseinnahmen	14,5
Cashflow (in TCHF)	12637
CHF pro Wohnung ²	6322
in % der Mietzinseinnahmen	49,6
Verschuldungsgrad I (Hypotheken und Darlehen)	
in % der Liegenschaften inkl. Baukonti	61,6
in % des Gebäudeversicherungswerts	45,9
Verschuldungsgrad II (Hypotheken, Darlehen und Darlehenskasse)	
in % der Liegenschaften inkl. Baukonti	68,9
in % des Gebäudeversicherungswerts	51,2
Eigenfinanzierungsgrad	
(Eigenkapital in % der Bilanzsumme)	8,3
Bilanzkennzahlen (in CHF)	
Anlagewert pro Wohnung ³	201457
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung ³	289481
Erneuerungsfonds pro Wohnung ³	27694

¹ Wohnungsbestand per 31. Dezember 2015; 2027

² Die Beträge pro Wohnung basieren auf den durchschnittlichen Wohnungsbeständen

³ Bilanzkennzahlen: Diese basieren auf den Wohnungsbeständen per 31. Dezember

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Baugenossenschaft Glattal Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Baugenossenschaft Glattal Zürich bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt

im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Zürich, 4. Februar 2016

BDO AG



Isabel Gebhard
Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin



ppa. Thomas Bucherer
Zugelassener Revisionsexperte



Baugenossenschaft Glattal Zürich
Kronwiesenstrasse 95, 8051 Zürich
Tel. 043 299 44 44 Fax 043 299 44 45
www.bg-glattal.ch, bgz@bg-glattal.ch

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag 9.00 bis 11.00
Mittwoch zusätzlich 13.30 bis 16.00



Lebensqualität für Generationen