

# Jahresrechnung 2020 nach Swiss GAAP FER

Baugenossenschaft Glattal Zürich



## Bilanz

AKTIVEN	Anhang	2020 CHF	2019 CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		2'242'305	1'332'583
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	85'022	623'741
Sonstige kurzfristige Forderungen		116'678	78'981
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2	2'397'327	770'329
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>4'841'332</b>	<b>2'805'634</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Sachanlagen	3	518'429'644	487'839'130
Finanzanlagen	4	9'371'941	9'371'941
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>527'801'585</b>	<b>497'211'071</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>532'642'917</b>	<b>500'016'706</b>
<b>PASSIVEN</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		345'366	264'010
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5	90'354	2'656'163
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	6	361'851	504'192
Kurzfristige Rückstellungen		300'000	0
Passive Rechnungsabgrenzungen	7	4'325'049	3'722'560
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>5'422'620</b>	<b>7'146'925</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	396'083'909	369'566'127
Rückstellungen	9	76'212'585	72'327'614
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>472'296'494</b>	<b>441'893'742</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Genossenschaftskapital	10	18'221'600	18'408'100
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		-30'300	-169'400
Gewinnreserve		32'564'297	29'048'683
Jahresgewinn		4'168'205	3'688'656
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>54'923'802</b>	<b>50'976'039</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>532'642'917</b>	<b>500'016'706</b>

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>Anhang</b>	<b>2020</b> CHF	<b>2019</b> CHF
Mietzinserträge		27'217'904	25'147'404
Nebenkosten		681'745	629'955
Mieterzahlungen		210'791	227'288
Übriger Ertrag		674'728	503'993
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>28'785'167</b>	<b>26'508'641</b>
Unterhalt und Reparaturen		-4'460'325	-3'563'183
Baurechts- und Pachtzinsen		-47'330	-47'250
Versicherungen		-210'726	-190'560
Abgaben und Gebühren		-1'782'223	-1'413'023
Einlage Erneuerungsfonds		-3'889'878	-4'114'354
<b>Liegenschaftenaufwand</b>		<b>-10'390'482</b>	<b>-9'328'369</b>
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>18'394'686</b>	<b>17'180'272</b>
Betrieb		-3'150'515	-3'176'739
Geschäftsstelle		-1'637'944	-1'496'505
<b>Personalaufwand</b>	<b>11</b>	<b>-4'788'459</b>	<b>-4'673'244</b>
Büro- und Verwaltungsaufwand		-879'997	-772'984
Organkosten		-161'881	-190'122
Kapitalsteuern	<b>12</b>	-46'436	-46'012
<b>Andere betriebliche Aufwendungen</b>		<b>-1'088'314</b>	<b>-1'009'118</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>		<b>12'517'913</b>	<b>11'497'910</b>
Einlage Amortisationskonto		-3'872'438	-3'871'376
Einlage Heimfallfonds		-59'194	-59'194
Abschreibungen übrige Sachanlagen		-84'403	-73'878
<b>Abschreibungen auf Sachanlagen</b>		<b>-4'016'034</b>	<b>-4'004'448</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>8'501'879</b>	<b>7'493'462</b>
Zinsaufwand Hypotheken		-3'388'327	-2'996'869
Zinsaufwand Darlehenskasse		-448'261	-446'340
Übriger Finanzaufwand		-3'565	0
Finanzertrag		201'549	201'619
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-3'638'604</b>	<b>-3'241'590</b>
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>4'863'275</b>	<b>4'251'872</b>
Buchgewinn aus Abgang Birch-/Hertenstein		325'267	0
<b>Ausserordentlicher Ertrag</b>		<b>325'267</b>	<b>0</b>
Buchverlust Landabtausch Rümliangstrasse		0	-123'338
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>		<b>0</b>	<b>-123'338</b>
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>		<b>5'188'542</b>	<b>4'128'534</b>
Ertragssteuern	<b>12</b>	-1'020'337	-439'878
<b>Jahresgewinn</b>		<b>4'168'205</b>	<b>3'688'656</b>

<b>Geldflussrechnung</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	CHF	CHF
<b>Betriebstätigkeit</b>		
Jahresgewinn	4'168'205	3'688'656
Gewinn aus Abgang Liegenschaft	-325'267	0
Verlust aus Abgang Liegenschaft	0	123'338
Abschreibungen auf Sachanlagen	4'016'034	4'004'448
Einlagen Erneuerungsfonds	3'889'878	4'114'354
Verzinsung Darlehenskasse	291'369	290'121
Veränderung Rückstellung latente Steuern	889'070	184'664
<b>Cash flow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>12'929'289</b>	<b>12'405'580</b>
Veränderung Forderungen Lieferungen/Leistungen	538'719	-589'442
Veränderung sonstige kurzfristige Forderungen	-37'698	-1'348
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	-1'626'998	192'068
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-2'565'809	1'848'282
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-142'340	262'900
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	300'000	0
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	602'489	98'646
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>9'997'652</b>	<b>14'216'686</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen Sachanlagen	-35'175'257	-48'885'842
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-35'175'257</b>	<b>-48'885'842</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	81'356	-340
Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	26'226'413	32'757'578
Veränderung Genossenschaftskapital	-47'400	1'603'900
Verzinsung Genossenschaftskapital	-173'043	-161'004
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>26'087'326</b>	<b>34'200'134</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>909'721</b>	<b>-469'022</b>
<b>Nachweis</b>		
Bestand Flüssige Mittel per 1.1.	1'332'583	1'801'606
Bestand Flüssige Mittel per 31.12.	2'242'305	1'332'583
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>909'721</b>	<b>-469'022</b>

## Eigenkapitalnachweis

	Genossen- schaftskapital	Nicht einbez. Genossen- schaftskapital	Gewinn- Reserven	Total
<b>Eigenkapital per 1.1.2019</b>	<b>16'749'100</b>	<b>-114'300</b>	<b>29'209'688</b>	<b>45'844'488</b>
Veränderung Genossenschaftskapital	1'659'000	-55'100		1'603'900
Jahresgewinn			3'688'656	3'688'656
Zins auf Genossenschaftskapital			-161'004	-161'004
<b>Eigenkapital per 31.12.2019</b>	<b>18'408'100</b>	<b>-169'400</b>	<b>32'737'339</b>	<b>50'976'039</b>
Veränderung Genossenschaftskapital	-186'500	139'100		-47'400
Jahresgewinn			4'168'205	4'168'205
Zins auf Genossenschaftskapital			-173'043	-173'043
<b>Eigenkapital per 31.12.2020</b>	<b>18'221'600</b>	<b>-30'300</b>	<b>36'732'502</b>	<b>54'923'802</b>

## Anhang

### Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

#### Rechnungslegungsgrundsätze

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

#### 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

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertverminderungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer:

Grundstücke:	keine Abschreibungen
Bauten:	100 Jahre
Sachanlagen in Bau:	keine Abschreibungen
Übrige Sachanlagen:	3 bis 10 Jahre

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

#### Sachanlagen in Bau

Gebäude, welche sich am Bilanzstichtag noch in Bau befinden, werden zu aufgelaufenen Baukosten unter Berücksichtigung verlustfreier Bewertung bilanziert. Unter dieser Position werden zudem Planungskosten für Bau- und Umbauprojekte sowie die aufgelaufenen Kosten für noch nicht abgeschlossene werterhaltende bzw. wertvermehrnde Grossrenovierungen bilanziert.

#### 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. Zinsaufwendungen während der Bauphase werden maximal auf dem durchschnittlichen Anlagewert zum durchschnittlichen Satz der verzinsbaren Verbindlichkeiten aktiviert.

	2020	2019
Aktivierete Eigenleistungen auf Bauprojekte	210'000	250'000
Aktivierete Zinsaufwendungen auf Bauprojekte	500'000	900'000

#### Finanzanlagen

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

#### Verbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

#### Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)

Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Amortisationsraten von Hypotheken und Darlehen werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Im Folgejahr auslaufende Hypotheken werden weiterhin als langfristig bilanziert, soweit ihre Verlängerung beabsichtigt und wahrscheinlich ist.



### Darlehenskasse

Die Einlagen der Darlehenskasse werden unter dem Aspekt einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt. Der Zinssatz beträgt aktuell 1.25%.

### 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:

	2020	2019
Durchschnittlicher Steuersatz	19.7%	19.7%

### 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.

### Derivative 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.

### Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Als Nahestehende gelten Organisationen, an denen die Baugenossenschaft Glattal Zürich massgeblich beteiligt ist, die Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsleitung sowie deren nahestehende Angehörige und von den vorgenannten Personen kontrollierte Organisationen.

### Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die Sammelstiftung BVG der Swiss Life Lebensversicherungs-Gesellschaft. Die frei verfügbare Arbeitgeberbeitragsreserve ist als Aktivum in den Finanzanlagen bilanziert.

	2020	2019
Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge	343'955	319'807

## Erläuterungen zur Bilanz

<b>1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>							<b>2020</b>	<b>2019</b>
Forderungen gegenüber Dritten							22'324	609'818
Forderungen gegenüber Genossenschafter (ausstehende Mieten)							68'348	15'642
Delkredere							-5'650	-1'719
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>							<b>85'022</b>	<b>623'741</b>
<b>2 Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>							<b>2020</b>	<b>2019</b>
Heizkostenaufwand							706'660	734'811
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen							1'690'666	35'518
<b>Total Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>							<b>2'397'327</b>	<b>770'328</b>
<b>3 Sachanlagenspiegel</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>Grundstücke und Bauten</b>	<b>Gebäude a/Land im Baurecht</b>	<b>Sachanlagen im Bau</b>	<b>Übrige Sachanlagen</b>	<b>Total</b>		
<b>Nettobuchwerte 31.12.2018</b>	<b>11'073'997</b>	<b>366'742'825</b>	<b>9'568'324</b>	<b>55'548'998</b>	<b>260'250</b>	<b>443'194'394</b>		
<b>Anschaffungskosten</b>								
Stand 1.1.2019	11'073'997	417'462'513	11'838'700	55'548'998	399'149	496'323'357		
Zugänge	0	0	0	48'902'614	83'228	48'985'842		
Abgänge	0	-391'700	0	0	0	-391'700		
Umgliederungen	-10'465'697	85'751'927	0	-75'286'230	0	0		
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>608'300</b>	<b>502'822'740</b>	<b>11'838'700</b>	<b>29'165'382</b>	<b>482'377</b>	<b>544'917'499</b>		
<b>Kum. Wertberichtigungen</b>								
Stand 1.1.2019	0	50'719'688	2'270'376	0	138'899	53'128'963		
Planmässige Abschreibungen	0	3'871'376	59'194	0	73'878	4'004'448		
Abgänge	0	-55'042	0	0	0	-55'042		
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>54'536'022</b>	<b>2'329'570</b>	<b>0</b>	<b>212'777</b>	<b>57'078'368</b>		
<b>Nettobuchwerte 31.12.2019</b>	<b>608'300</b>	<b>448'286'718</b>	<b>9'509'131</b>	<b>29'165'382</b>	<b>269'600</b>	<b>487'839'131</b>		
<b>Anschaffungskosten</b>								
Stand 1.1.2020	608'300	502'822'740	11'838'700	29'165'382	482'377	544'917'499		
Zugänge	0	1'475'000	0	33'642'525	57'732	35'175'257		
Abgänge	0	-1'263'800	0	0	0	-1'263'800		
Umgliederungen	-608'300	12'977'297	0	-12'343'997	-25'000	0		
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>516'011'237</b>	<b>11'838'700</b>	<b>50'463'910</b>	<b>515'109</b>	<b>578'828'956</b>		
<b>Kum. Wertberichtigungen</b>								
Stand 1.1.2020	0	54'536'022	2'329'570	0	212'777	57'078'368		
Planmässige Abschreibungen	0	3'872'438	59'194	0	84'403	4'016'034		
Abgänge	0	-695'090	0	0	0	-695'090		
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>57'713'370</b>	<b>2'388'763</b>	<b>0</b>	<b>297'180</b>	<b>60'399'312</b>		
<b>Nettobuchwerte 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>458'297'867</b>	<b>9'449'937</b>	<b>50'463'910</b>	<b>217'930</b>	<b>518'429'644</b>		
<b>4 Finanzanlagen</b>							<b>2020</b>	<b>2019</b>
Aktien Logis Suisse SA							8'008'750	8'008'750
Genossenschaftsanteile Baugenossenschaft Mehr als Wohnen							120'000	120'000
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven							1'243'191	1'243'191
<b>Total Finanzanlagen</b>							<b>9'371'941</b>	<b>9'371'941</b>



5	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2020	2019
	Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	90'354	2'656'163
	Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter	0	0
	<b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>90'354</b>	<b>2'656'163</b>

6	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2020	2019
	Verrechnungssteuer Darlehenskasse	154'548	154'163
	Noch nicht zurückbezahlte Genossenschaftsanteile	44'600	74'100
	Verbindlichkeiten Sozialversicherungen	9'010	6'484
	Übrige kurzfristige Verpflichtungen	153'693	269'445
	<b>Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>361'851</b>	<b>504'192</b>

7	Passive Rechnungsabgrenzungen	2020	2019
	Vorausbezahlte Mietzinsen	936'059	891'379
	Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	1'575'407	1'505'617
	Akontozahlungen Wasserkosten	251'363	233'968
	Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	1'562'220	1'091'595
	<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>4'325'049</b>	<b>3'722'559</b>

8	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2020	2019
	Hypotheken	345'229'325	322'393'675
	Darlehenskasse	35'678'956	36'179'452
	Darlehen Stadt Zürich	8'070'310	8'070'310
	Darlehen Kanton Zürich	7'105'318	2'922'690
	<b>Total übrige langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>396'083'909</b>	<b>369'566'127</b>

9	Langfristige Rückstellungen	Latente Ertragssteuern	Erneuerungsfonds	Diverse Rückstellungen	Total
	<b>Buchwert 1.1.2019</b>	<b>5'707'816</b>	<b>62'284'101</b>	<b>150'000</b>	<b>68'141'917</b>
	Bildung	184'664	4'114'354	0	4'299'017
	Verwendung	0	0	0	0
	Auflösung	0	-113'320	0	-113'320
	<b>Buchwert 31.12.2019</b>	<b>5'892'480</b>	<b>66'285'135</b>	<b>150'000</b>	<b>72'327'614</b>
	Bildung	889'070	3'889'878	0	4'778'948
	Verwendung	0	0	0	0
	Auflösung	0	-893'977	0	-893'977
	<b>Buchwert 31.12.2020</b>	<b>6'781'549</b>	<b>69'281'036</b>	<b>150'000</b>	<b>76'212'585</b>

<b>10 Genossenschaftskapital</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Pflicht-Genossenschaftskapital per 1.1.	18'287'000	16'585'700
Abnahme/Zunahme	-250'300	1'701'300
<b>Pflicht-Genossenschaftskapital per 31.12.</b>	<b>18'036'700</b>	<b>18'287'000</b>
Freiwilliges Genossenschaftskapital per 1.1.	102'300	114'700
Abnahme/Zunahme	-6'600	-12'400
<b>Freiwilliges Genossenschaftskapital per 31.12.</b>	<b>95'700</b>	<b>102'300</b>
Total einbezahltes Genossenschaftskapital per 1.1.	18'389'300	16'700'400
Abnahme/Zunahme	-153'400	1'612'400
<b>Total einbezahltes Genossenschaftskapital per 31.12.</b>	<b>18'235'900</b>	<b>18'312'800</b>
Nicht einbezahltes/noch nicht zurückbezahltes Kapital	-14'300	95'300
<b>Total Genossenschaftskapital per 31.12.</b>	<b>18'221'600</b>	<b>18'408'100</b>
<b>Anzahl Genossenschafter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Anzahl Mitglieder per 1.1.	2'450	2'238
Abnahme/Zunahme	29	212
<b>Anzahl Mitglieder per 31.12.</b>	<b>2'479</b>	<b>2'450</b>

#### Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

<b>11 Personalaufwand</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Löhne und Gehälter	-3'905'824	-3'807'033
Sozialleistungen	-810'532	-793'702
Übriger Personalaufwand	-72'103	-72'510
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-4'788'459</b>	<b>-4'673'245</b>
<b>12 Steuern</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Laufende Ertragssteuern	-131'267	-255'214
Veränderung latente Steuern	-889'070	-184'664
<b>Ertragssteuern</b>	<b>-1'020'337</b>	<b>-439'878</b>
<b>Kapitalsteuern</b>	<b>-46'436</b>	<b>-46'012</b>
<b>Total Steuern</b>	<b>-1'066'773</b>	<b>-485'890</b>
Durchschnittlicher Steuersatz	19.7%	19.7%

#### Ergänzende Erläuterungen und Angaben

<b>13 Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Liegenschaften (Anschaffungswerte)	527'849'937	515'269'740
Bestehende Schuldbriefe (nominal)	454'202'950	434'202'950
davon belastet mit Hypotheken/Darlehen	360'750'319	333'650'685
<b>14 Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Liegenschaften	644'653'361	649'593'900

<b>15 Langfristige Verträge</b>	<b>Laufzeit</b>	<b>Zins p.a.</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Baurechtsvertrag Grünhalden	31.12.2062	14'619	613'998	628'617
Baurechtsvertrag Ahorn	22.12.2033	32'289	419'757	452'046

**16 Derivative 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:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kontraktwert	5'000'000	5'000'000
Wiederbeschaffungswert	-661'970	-734'644

**Ergebnisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 4. Februar 2021 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2020 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

## Kennzahlen

	2020 CHF	2019 CHF
<b>Mietzinseinnahmen</b> (ohne Einnahmen Nebenkosten)	<b>27'217'904</b>	<b>25'147'404</b>
Anzahl Wohnungen per 31.12.	2'096	2'120
Anzahl Wohnungen im Durchschnitt pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	2'108 12'912	2'018 12'462
<b>Bruttorendite</b>	<b>5.2%</b>	<b>5.6%</b>
Mietzinseinnahmen in % der Liegenschaften		
<b>Unterhalt und Reparaturen</b>	<b>7'610'840</b>	<b>6'739'921</b>
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	3'610	3'340
in % der Mietzinseinnahmen	28.0%	26.8%
<b>Verwaltungs- und übr. Betriebsaufwand</b>	<b>2'726'258</b>	<b>2'505'624</b>
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	1'293	1'242
in % der Mietzinseinnahmen	10.0%	10.0%
<b>Abgaben und Gebühren</b>	<b>1'782'223</b>	<b>1'413'023</b>
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	845	700
in % der Mietzinseinnahmen	6.5%	5.6%
<b>Finanzaufwand</b>	<b>3'840'153</b>	<b>3'443'209</b>
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	1'822	1'706
in % der Mietzinseinnahmen	14.1%	13.7%
<b>Cash Flow</b>	<b>12'929'289</b>	<b>12'405'580</b>
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	6'133	6'147
in % der Mietzinseinnahmen	47.5%	49.3%
<b>Verschuldungsgrad I (Hypotheken und Darlehen)</b>		
in % der Liegenschaften inkl. Baukonti	62.3%	61.2%
in % des Gebäudeversicherungswertes	55.9%	51.3%
<b>Verschuldungsgrad II (Hypotheken, Darlehen und Darlehenskasse)</b>		
in % der Liegenschaften inkl. Baukonti	68.5%	67.9%
in % des Gebäudeversicherungswertes	61.4%	56.9%
<b>Eigenfinanzierungsgrad (Eigenkapital in % der Bilanzsumme)</b>	<b>10.3%</b>	<b>10.2%</b>
<b>Bilanzkennzahlen</b>		
Anlagewert pro Wohnung per 31.12.	251'837	242'765
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung per 31.12.	307'564	306'412
Erneuerungsfonds pro Wohnung per 31.12.	33'054	31'267

## 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 2020 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 2020 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 2021

BDO AG

A handwritten signature in blue ink that reads 'A. Blattmann'.

Andreas Blattmann

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

A handwritten signature in blue ink that reads 'R. Inderbitzin'.

ppa. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte





Baugenossenschaft Glattal Zürich

Kronwiesenstrasse 95 · 8051 Zürich

T 043 299 44 44 · F 043 299 44 45

[www.bg-glattal.ch](http://www.bg-glattal.ch) · [bgz@bg-glattal.ch](mailto:bgz@bg-glattal.ch)