

Geschäftsbericht 2022

Baugenossenschaft Glattal Zürich



Bilanz

AKTIVEN	Anhang	2022 CHF	2021 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		2'392'232	2'259'038
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	22'327	34'499
Sonstige kurzfristige Forderungen		89'644	75'975
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2	756'225	766'246
Total Umlaufvermögen		3'260'429	3'135'758
Anlagevermögen			
Sachanlagen	3	636'418'005	583'016'157
Finanzanlagen	4	9'372'441	9'371'941
Immaterielle Anlagen	5	201'913	24'254
Total Anlagevermögen		645'992'360	592'412'352
Total Aktiven		649'252'788	595'548'110
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		445'026	345'366
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	270'899	1'773'179
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	482'248	160'659
Kurzfristige Rückstellungen		0	0
Passive Rechnungsabgrenzungen	8	3'835'624	3'844'562
Total kurzfristiges Fremdkapital		5'033'798	6'123'766
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9	504'955'981	458'532'774
Rückstellungen	10	75'105'803	72'088'698
Total langfristiges Fremdkapital		580'061'784	530'621'472
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	11	20'381'800	18'234'155
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		-108'132	-49'200
Gewinnreserve		40'437'382	36'550'684
Jahresgewinn		3'446'157	4'067'233
Total Eigenkapital		64'157'207	58'802'872
Total Passiven		649'252'788	595'548'110

Erfolgsrechnung	Anhang	2022 CHF	2021 CHF
Mietzinserträge		27'498'483	26'396'170
Nebenkosten		683'180	659'006
Mieterzahlungen		323'034	249'133
Übriger Ertrag		1'224'735	923'688
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		29'729'432	28'227'997
Unterhalt und Reparaturen		-5'251'532	-8'100'492
Baurechts- und Pachtzinsen		-39'987	-47'170
Versicherungen		-224'464	-203'057
Abgaben und Gebühren		-1'378'236	-1'477'294
Einlage Erneuerungsfonds		-4'626'270	-4'196'984
Liegenschaftenaufwand		-11'520'488	-14'024'997
Bruttoergebnis		18'208'943	14'203'000
Betrieb		-3'445'674	-3'230'165
Geschäftsstelle		-1'810'225	-1'553'100
Personalaufwand	12	-5'255'899	-4'783'265
Büro- und Verwaltungsaufwand		-1'547'858	-860'580
Organkosten		-206'679	-166'388
Kapitalsteuern	14	-40'000	-40'000
Andere betriebliche Aufwendungen		-1'794'536	-1'066'968
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		11'158'508	8'352'767
Einlage Amortisationskonto		-4'970'820	-3'942'878
Einlage Heimfallfonds		-59'194	-59'194
Abschreibungen übrige Sachanlagen		-102'458	-50'613
Abschreibungen auf Sachanlagen		-5'132'471	-4'052'684
Abschreibungen auf immaterielle Anlagen		-50'478	0
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern		5'975'558	4'300'082
Zinsaufwand Hypotheken		-3'852'573	-2'382'060
Zinsaufwand Darlehenskasse		-466'181	-455'162
Übriger Finanzaufwand		-1'423	-2'952
Finanzertrag		201'619	208'444
Finanzergebnis		-4'118'558	-2'631'730
Ordentliches Ergebnis		1'857'000	1'668'353
Ausserordentlicher Ertrag	13	2'427'504	3'111'605
Gewinn vor Ertragssteuern		4'284'504	4'779'958
Ertragssteuern	14	-838'347	-712'725
Jahresgewinn		3'446'157	4'067'233

Geldflussrechnung	2022	2021
	CHF	CHF
Betriebstätigkeit		
Jahresgewinn	3'446'157	4'067'233
Gewinn aus Abgang Liegenschaften	-2'383'950	-1'797'533
Gewinn aus Landabtretung Neuwiesen	0	-671'400
Auflösung Erneuerungsfonds	0	-573'746
Abschreibungen auf Sachanlagen	5'132'471	4'052'684
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	50'478	0
Einlagen Erneuerungsfonds	4'626'270	4'196'984
Verzinsung Darlehenskasse	303'018	295'855
Veränderung Rückstellung latente Steuern	838'347	712'725
Cash flow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	12'012'791	10'282'803
Veränderung Forderungen Lieferungen/Leistungen	12'172	50'523
Veränderung sonstige kurzfristige Forderungen	-13'669	40'703
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	10'021	1'631'081
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1'502'280	1'682'825
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	321'589	-201'192
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	0	-300'000
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	-8'937	-700'488
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	10'831'688	12'486'256
Investitionstätigkeit		
Investitionen Sachanlagen	-58'597'881	-71'100'049
Desinvestitionen Sachanlagen	0	1'279'600
Verwendung Erneuerungsfonds	0	-4'589'667
Investitionen immaterielle Anlagen	-228'138	-24'254
Investitionen Finanzanlagen	-500	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-58'826'519	-74'434'370
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-345'366	-345'366
Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	46'565'215	62'498'376
Veränderung Genossenschaftskapital	2'088'713	-6'345
Verzinsung Genossenschaftskapital	-180'535	-181'818
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	48'128'027	61'964'847
Veränderung Flüssige Mittel	133'195	16'733
Nachweis		
Bestand Flüssige Mittel per 1.1.	2'259'038	2'242'305
Bestand Flüssige Mittel per 31.12.	2'392'232	2'259'038
Veränderung Flüssige Mittel	133'195	16'733

Eigenkapitalnachweis

	Genossen- schaftskapital	Nicht einbez. Genossen- schaftskapital	Gewinn- Reserven	Total
Eigenkapital per 1.1.2021	18'221'600	-30'300	36'732'502	54'923'802
Veränderung Genossenschaftskapital	12'555	-18'900		-6'345
Jahresgewinn			4'067'233	4'067'233
Zins auf Genossenschaftskapital			-181'818	-181'818
Eigenkapital per 31.12.2021	18'234'155	-49'200	40'617'917	58'802'872
Veränderung Genossenschaftskapital	2'147'645	-58'932		2'088'713
Jahresgewinn			3'446'157	3'446'157
Zins auf Genossenschaftskapital			-180'535	-180'535
Eigenkapital per 31.12.2022	20'381'800	-108'132	43'883'539	64'157'207

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
Immaterielle Anlagen:	3 bis 5 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.

	2022	2021
Aktivierete Eigenleistungen auf Bauprojekte	295'000	250'000
Aktivierete Zinsaufwendungen auf Bauprojekte	323'000	1'570'000

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:

	2022	2021
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 Mietzinsenerträge 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-Hypothenken 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. Der Deckungsgrad der Sammelstiftung belief sich per 31.12.2022 auf 95.0% (31.12.2021: 104.7%).

	2022	2021
Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge	368'798	342'116

5 Entwicklung der immateriellen Anlagen	Bauleitbild	Total
Nettobuchwerte 31.12.2020	0	0
Anschaffungskosten		
Stand 1.1.2021	0	0
Zugänge	24'254	24'254
Abgänge	0	0
Umgliederungen	0	0
Stand 31.12.2021	24'254	24'254
Kum. Wertberichtigungen		
Stand 1.1.2021	0	0
Planmässige Abschreibungen	0	0
Abgänge	0	0
Stand 31.12.2021	0	0
Nettobuchwerte 31.12.2021	24'254	24'254
Anschaffungskosten		
Stand 1.1.2022	24'254	24'254
Zugänge	228'138	228'138
Abgänge	0	0
Umgliederungen	0	0
Stand 31.12.2022	252'392	252'392
Kum. Wertberichtigungen		
Stand 1.1.2022	0	0
Planmässige Abschreibungen	50'478	50'478
Abgänge	0	0
Stand 31.12.2022	50'478	50'478
Nettobuchwerte 31.12.2022	201'913	201'913
6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
	2022	2021
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	270'899	1'773'179
Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter	0	0
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	270'899	1'773'179
7 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		
	2022	2021
Verrechnungssteuer Darlehenskasse	160'957	157'270
Noch nicht zurückbezahlte Genossenschaftsanteile	61'100	0
Vorausbezahlte Genossenschaftsanteile	71'500	0
Verbindlichkeiten Sozialversicherungen	108'388	0
Übrige kurzfristige Verpflichtungen	80'303	3'389
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	482'248	160'659
8 Passive Rechnungsabgrenzungen		
	2022	2021
Vorausbezahlte Mietzinsen	943'863	859'751
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	1'514'846	1'506'155
Akontozahlungen Wasserkosten	0	0
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	1'376'916	1'478'656
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	3'835'624	3'844'562

9 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2022	2021
Hypotheken	451'500'625	406'664'975
Darlehenskasse	37'371'320	36'873'187
Darlehen Stadt Zürich	8'802'690	8'070'310
Darlehen Kanton Zürich	7'281'346	6'924'302
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten	504'955'981	458'532'774

10 Langfristige Rückstellungen	Latente Ertragssteuern	Erneuerungsfonds	Diverse Rückstellungen	Total
Buchwert 1.1.2021	6'781'549	69'281'036	150'000	76'212'585
Bildung	712'725	4'196'984	0	4'909'709
Verwendung	0	-4'589'667	0	-4'589'667
Auflösung	0	-4'443'930	0	-4'443'930
Buchwert 31.12.2021	7'494'275	64'444'423	150'000	72'088'698
Bildung	838'347	4'626'270	0	5'464'617
Verwendung	0	0	0	0
Auflösung	0	-2'447'512	0	-2'447'512
Buchwert 31.12.2022	8'332'622	66'623'181	150'000	75'105'803

11 Genossenschaftskapital	2022	2021
Pflicht-Genossenschaftskapital per 1.1.	17'954'800	18'036'700
Abnahme/Zunahme	2'297'300	-81'900
Pflicht-Genossenschaftskapital per 31.12.	20'252'100	17'954'800
Freiwilliges Genossenschaftskapital per 1.1.	91'700	95'700
Abnahme/Zunahme	-4'000	-4'000
Freiwilliges Genossenschaftskapital per 31.12.	87'700	91'700
Total einbezahltes Genossenschaftskapital per 1.1.	18'046'500	18'132'400
Abnahme/Zunahme	2'359'768	52'555
Total einbezahltes Genossenschaftskapital per 31.12.	20'406'268	18'184'955
Nicht einbezahltes / noch nicht zurückbezahltes / vorausbezahltes Kapital	-24'468	49'200
Total Genossenschaftskapital per 31.12.	20'381'800	18'234'155

Anzahl Genosschafter	2022	2021
Anzahl Mitglieder per 1.1.	2'383	2'479
Abnahme/Zunahme	179	-96
Anzahl Mitglieder per 31.12.	2'562	2'383

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

12 Personalaufwand	2022	2021
Löhne und Gehälter	-4'334'952	-3'946'085
Sozialleistungen	-863'845	-810'369
Übriger Personalaufwand	-57'102	-26'811
Total Personalaufwand	-5'255'899	-4'783'265

13 Ausserordentlicher Ertrag	2022	2021
Buchgewinn Abgang Buchwiesen	2'383'950	0
Mehrwertsteuer Rückvergütung 2015-2020	0	25'373
Auflösung Erneuerungsfonds	0	573'746
Entschädigung Landabtretung Neuwiesen	43'554	714'954
Buchgewinn Abgang Riedacker	0	875'749
Buchgewinn Teilabgang Altwiesen	0	921'784
Ausserordentlicher Ertrag	2'427'504	3'111'605

14 Steuern	2022	2021
Laufende Ertragssteuern	0	0
Veränderung latente Steuern	-838'347	-712'725
Ertragssteuern	-838'347	-712'725
Kapitalsteuern	-40'000	-40'000
Total Steuern	-878'347	-752'725
Durchschnittlicher Steuersatz	19.7%	19.7%

Ergänzende Erläuterungen und Angaben

15 Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven	2022	2021
Liegenschaften (Anschaffungswerte)	637'299'918	534'505'752
Bestehende Schuldbriefe (nominal)	626'702'950	487'202'950
davon belastet mit Hypotheken/Darlehen	468'029'687	422'004'953

16 Brandversicherungswerte der Sachanlagen	2022	2021
Liegenschaften	679'083'711	622'423'691

17 Langfristige Verträge	Laufzeit	Zins p.a.	2022	2021
Baurechtsvertrag Grünhalden	31.12.2062	11'101	444'025	599'379
Baurechtsvertrag Ahorn	22.12.2033	24'641	271'048	387'468

18 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:

	2022	2021
Kontraktwert	5'000'000	5'000'000
Wiederbeschaffungswert	-46'994	-465'419

Ergebnisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 9. Februar 2023 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2022 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Kennzahlen

	2022	2021
	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen		
(ohne Einnahmen Nebenkosten)	27'498'483	26'396'170
Anzahl Wohnungen per 31.12.	2'147	2'002
Anzahl Wohnungen im Durchschnitt	2'075	2'049
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	13'255	12'882
Bruttorendite		
Mietzinseinnahmen in % der Liegenschaften	4.7%	5.0%
Unterhalt und Reparaturen	8'697'207	11'330'657
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	4'192	5'530
in % der Mietzinseinnahmen	31.6%	42.9%
Verwaltungs- und übr. Betriebsaufwand	3'604'762	2'620'068
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	1'738	1'279
in % der Mietzinseinnahmen	13.1%	9.9%
Abgaben und Gebühren	1'378'236	1'477'294
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	664	721
in % der Mietzinseinnahmen	5.0%	5.6%
Finanzaufwand	4'320'177	2'840'174
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	2'083	1'386
in % der Mietzinseinnahmen	15.7%	10.8%
Cash Flow	12'012'791	10'282'803
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	5'791	5'018
in % der Mietzinseinnahmen	43.7%	39.0%
Verschuldungsgrad I (Hypotheken und Darlehen)		
in % der Liegenschaften inkl. Baukonti	66.5%	65.4%
in % des Gebäudeversicherungswertes	68.9%	67.7%
Verschuldungsgrad II (Hypotheken, Darlehen und Darlehenskasse)		
in % der Liegenschaften inkl. Baukonti	71.8%	71.1%
in % des Gebäudeversicherungswertes	74.4%	73.7%
Eigenfinanzierungsgrad (Eigenkapital in % der Bilanzsumme)	9.9%	9.9%
Bilanzkennzahlen		
Anlagewert pro Wohnung per 31.12.	296'833	266'986
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung per 31.12.	316'294	310'901
Erneuerungsfonds pro Wohnung per 31.12.	31'031	32'190

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Baugenossenschaft Glattal, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Glattal (die Gesellschaft) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung, dem Eigenkapitalnachweis und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigelegte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie deren Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit - sofern zutreffend - anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung



befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Zürich, 10. Februar 2023

BDO AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Blattmann'.

Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Inderbitzin'.

Remo Inderbitzin
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen
Jahresrechnung



Baugenossenschaft Glattal Zürich
Kronwiesenstrasse 95 · 8051 Zürich
T 043 299 44 44 · bgz@bg-glattal.ch
www.bg-glattal.ch