

Jahresrechnung 2021 nach Swiss GAAP FER

Baugenossenschaft Glattal Zürich



Bilanz

AKTIVEN	Anhang	2021 CHF	2020 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		2'259'038	2'242'305
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	34'499	85'022
Sonstige kurzfristige Forderungen		75'975	116'678
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2	766'246	2'397'327
Total Umlaufvermögen		3'135'758	4'841'332
Anlagevermögen			
Sachanlagen	3	583'016'157	518'429'644
Finanzanlagen	4	9'371'941	9'371'941
Immaterielle Anlagen		24'254	0
Total Anlagevermögen		592'412'352	527'801'585
Total Aktiven		595'548'110	532'642'917
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		345'366	345'366
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5	1'773'179	90'354
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	6	160'659	361'851
Kurzfristige Rückstellungen		0	300'000
Passive Rechnungsabgrenzungen	7	3'844'562	4'325'049
Total kurzfristiges Fremdkapital		6'123'766	5'422'620
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	458'532'774	396'083'909
Rückstellungen	9	72'088'698	76'212'585
Total langfristiges Fremdkapital		530'621'472	472'296'494
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	10	18'234'155	18'221'600
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		-49'200	-30'300
Gewinnreserve		36'550'684	32'564'297
Jahresgewinn		4'067'233	4'168'205
Total Eigenkapital		58'802'872	54'923'802
Total Passiven		595'548'110	532'642'917

Erfolgsrechnung	Anhang	2021 CHF	2020 CHF
Mietzinserträge		26'396'170	27'217'904
Nebenkosten		659'006	681'745
Mieterzahlungen		249'133	210'791
Übriger Ertrag		923'688	674'728
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		28'227'997	28'785'167
Unterhalt und Reparaturen		-8'100'492	-4'460'325
Baurechts- und Pachtzinsen		-47'170	-47'330
Versicherungen		-203'057	-210'726
Abgaben und Gebühren		-1'477'294	-1'782'223
Einlage Erneuerungsfonds		-4'196'984	-3'889'878
Liegenschaftenaufwand		-14'024'997	-10'390'482
Bruttoergebnis		14'203'000	18'394'686
Betrieb		-3'230'165	-3'150'515
Geschäftsstelle		-1'553'100	-1'637'944
Personalaufwand	11	-4'783'265	-4'788'459
Büro- und Verwaltungsaufwand		-860'580	-879'997
Organkosten		-166'388	-161'881
Kapitalsteuern	13	-40'000	-46'436
Andere betriebliche Aufwendungen		-1'066'968	-1'088'314
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		8'352'767	12'517'913
Einlage Amortisationskonto		-3'942'878	-3'872'438
Einlage Heimfallfonds		-59'194	-59'194
Abschreibungen übrige Sachanlagen		-50'613	-84'403
Abschreibungen auf Sachanlagen		-4'052'684	-4'016'034
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern		4'300'082	8'501'879
Zinsaufwand Hypotheken		-2'382'060	-3'388'327
Zinsaufwand Darlehenskasse		-455'162	-448'261
Übriger Finanzaufwand		-2'952	-3'565
Finanzertrag		208'444	201'549
Finanzergebnis		-2'631'730	-3'638'604
Ordentliches Ergebnis		1'668'353	4'863'275
Ausserordentlicher Ertrag	12	3'111'605	325'267
Gewinn vor Ertragssteuern		4'779'958	5'188'542
Ertragssteuern	13	-712'725	-1'020'337
Jahresgewinn		4'067'233	4'168'205

Geldflussrechnung	2021	2020
	CHF	CHF
Betriebstätigkeit		
Jahresgewinn	4'067'233	4'168'205
Gewinn aus Abgang Liegenschaften	-1'797'533	-325'267
Gewinn aus Landabtretung Neuwiesen	-671'400	0
Auflösung Erneuerungsfonds	-573'746	0
Abschreibungen auf Sachanlagen	4'052'684	4'016'034
Einlagen Erneuerungsfonds	4'196'984	3'889'878
Verzinsung Darlehenskasse	295'855	291'369
Veränderung Rückstellung latente Steuern	712'725	889'070
Cash flow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	10'282'803	12'929'289
Veränderung Forderungen Lieferungen/Leistungen	50'523	538'719
Veränderung sonstige kurzfristige Forderungen	40'703	-37'698
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	1'631'081	-1'626'999
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'682'825	-2'565'809
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-201'192	-142'340
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	-300'000	300'000
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	-700'488	602'490
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	12'486'256	9'997'653
Investitionstätigkeit		
Investitionen Sachanlagen	-71'100'049	-35'175'257
Desinvestitionen Sachanlagen	1'279'600	0
Verwendung Erneuerungsfonds	-4'589'667	0
Investitionen immaterielle Anlagen	-24'254	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-74'434'370	-35'175'257
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	81'356
Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	62'153'010	26'226'413
Veränderung Genossenschaftskapital	-6'345	-47'400
Verzinsung Genossenschaftskapital	-181'818	-173'043
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	61'964'847	26'087'326
Veränderung Flüssige Mittel	16'733	909'721
Nachweis		
Bestand Flüssige Mittel per 1.1.	2'242'305	1'332'583
Bestand Flüssige Mittel per 31.12.	2'259'038	2'242'305
Veränderung Flüssige Mittel	16'733	909'721

Eigenkapitalnachweis

	Genossen- schaftskapital	Nicht einbez. Genossen- schaftskapital	Gewinn- Reserven	Total
Eigenkapital per 1.1.2020	18'408'100	-169'400	32'737'340	50'976'040
Veränderung Genossenschaftskapital	-186'500	139'100		-47'400
Jahresgewinn			4'168'205	4'168'205
Zins auf Genossenschaftskapital			-173'043	-173'043
Eigenkapital per 31.12.2020	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

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.

Aktiviere Eigenleistungen / Aktiviere 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.

	2021	2020
Aktiviere Eigenleistungen auf Bauprojekte	250'000	210'000
Aktiviere Zinsaufwendungen auf Bauprojekte	1'570'000	500'000

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:

	2021	2020
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. Der Deckungsgrad der Sammelstiftung belief sich per 31.12.2020 auf 104.7% (2019: 103.2%).

	2021	2020
Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge	342'116	343'955

Erläuterungen zur Bilanz

1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen							2021	2020
Forderungen gegenüber Dritten							26'898	22'324
Forderungen gegenüber Genossenschafter (ausstehende Mieten)							10'696	68'348
Delkrede							-3'094	-5'650
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen							34'499	85'022
2 Aktive Rechnungsabgrenzungen							2021	2020
Heizkostenaufwand							740'873	706'660
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen							25'373	1'690'666
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen							766'246	2'397'327
3 Sachanlagenspiegel	Unbebaute Grundstücke	Grundstücke und Bauten	Gebäude a/Land im Baurecht	Sachanlagen im Bau	Übrige Sachanlagen	Total		
Nettobuchwerte 31.12.2019	608'300	448'286'718	9'509'131	29'165'382	269'600	487'839'131		
Anschaffungskosten								
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		
Stand 31.12.2020	0	516'011'237	11'838'700	50'463'910	515'109	578'828'956		
Kum. Wertberichtigungen								
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		
Stand 31.12.2020	0	57'713'370	2'388'763	0	297'180	60'399'312		
Nettobuchwerte 31.12.2020	0	458'297'867	9'449'937	50'463'910	217'930	518'429'644		
Anschaffungskosten								
Stand 1.1.2021	0	516'011'237	11'838'700	50'463'910	515'109	578'828'956		
Zugänge	0	0	0	71'100'049	0	71'100'049		
Abgänge	0	-4'625'075	0	0	0	-4'625'075		
Umgliederungen	0	11'280'891	0	-11'280'891	0	0		
Stand 31.12.2021	0	522'667'052	11'838'700	110'283'068	515'109	645'303'930		
Kum. Wertberichtigungen								
Stand 1.1.2021	0	57'713'370	2'388'763	0	297'180	60'399'312		
Planmässige Abschreibungen	0	3'942'878	59'194	0	50'613	4'052'684		
Abgänge	0	-2'164'224	0	0	0	-2'164'224		
Stand 31.12.2021	0	59'492'024	2'447'957	0	347'792	62'287'773		
Nettobuchwerte 31.12.2021	0	463'175'028	9'390'743	110'283'068	167'317	583'016'157		
4 Finanzanlagen							2021	2020
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
Total Finanzanlagen							9'371'941	9'371'941

5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2021	2020
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1'773'179	90'354
Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter	0	0
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'773'179	90'354

6 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2021	2020
Verrechnungssteuer Darlehenskasse	157'270	154'548
Noch nicht zurückbezahlte Genossenschaftsanteile	0	44'600
Verbindlichkeiten Sozialversicherungen	0	9'010
Übrige kurzfristige Verpflichtungen	3'389	153'693
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	160'659	361'851

7 Passive Rechnungsabgrenzungen	2021	2020
Vorausbezahlte Mietzinsen	859'751	936'059
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	1'506'155	1'575'407
Akontozahlungen Wasserkosten	0	251'363
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	1'478'656	1'562'220
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	3'844'562	4'325'049

8 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2021	2020
Hypotheken	406'664'975	345'229'325
Darlehenskasse	36'873'187	35'678'956
Darlehen Stadt Zürich	8'070'310	8'070'310
Darlehen Kanton Zürich	6'924'302	7'105'318
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten	458'532'774	396'083'909

9 Langfristige Rückstellungen	Latente Ertragssteuern	Erneuerungs-fonds	Diverse Rückstellungen	Total
Buchwert 1.1.2020	5'892'480	66'285'135	150'000	72'327'614
Bildung	889'070	3'889'878	0	4'778'948
Verwendung	0	0	0	0
Auflösung	0	-893'977	0	-893'977
Buchwert 31.12.2020	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

10 Genossenschaftskapital	2021	2020
Pflicht-Genossenschaftskapital per 1.1.	18'036'700	18'287'000
Abnahme/Zunahme	-81'900	-250'300
Pflicht-Genossenschaftskapital per 31.12.	17'954'800	18'036'700
Freiwilliges Genossenschaftskapital per 1.1.	95'700	102'300
Abnahme/Zunahme	-4'000	-6'600
Freiwilliges Genossenschaftskapital per 31.12.	91'700	95'700
Total einbezahltes Genossenschaftskapital per 1.1.	18'132'400	18'389'300
Abnahme/Zunahme	52'555	-153'400
Total einbezahltes Genossenschaftskapital per 31.12.	18'184'955	18'235'900
Nicht einbezahltes/noch nicht zurückbezahltes Kapital	49'200	-14'300
Total Genossenschaftskapital per 31.12.	18'234'155	18'221'600
Anzahl Genossenschafter	2021	2020
Anzahl Mitglieder per 1.1.	2'479	2'450
Abnahme/Zunahme	-96	29
Anzahl Mitglieder per 31.12.	2'383	2'479

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

11 Personalaufwand	2021	2020
Löhne und Gehälter	-3'946'085	-3'905'824
Sozialleistungen	-810'369	-810'532
Übriger Personalaufwand	-26'811	-72'103
Total Personalaufwand	-4'783'265	-4'788'459
12 Ausserordentlicher Ertrag	2021	2020
Mehrwertsteuer Rückvergütung 2015-2020	25'373	0
Auflösung Erneuerungsfonds	573'746	0
Entschädigung Landabtretung Neuwiesen	714'954	0
Buchgewinn Abgang Riedacker	875'749	0
Buchgewinn Teilabgang Altwiesen	921'784	0
Buchgewinn Abgang Birch-/Hertenstein	0	325'267
Ausserordentlicher Ertrag	3'111'605	325'267
13 Steuern	2021	2020
Laufende Ertragssteuern	0	-131'267
Veränderung latente Steuern	-712'725	-889'070
Ertragssteuern	-712'725	-1'020'337
Kapitalsteuern	-40'000	-46'436
Total Steuern	-752'725	-1'066'773
Durchschnittlicher Steuersatz	19.7%	19.7%

Ergänzende Erläuterungen und Angaben

14 Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven			2021	2020
Liegenschaften (Anschaffungswerte)			534'505'752	527'849'937
Bestehende Schuldbriefe (nominal)			487'202'950	454'202'950
davon belastet mit Hypotheken/Darlehen			422'004'953	360'750'319

15 Brandversicherungswerte der Sachanlagen			2021	2020
Liegenschaften			622'423'691	644'653'361

16 Langfristige Verträge	Laufzeit	Zins p.a.	2021	2020
Baurechtsvertrag Grünhalden	31.12.2062	14'619	599'379	613'998
Baurechtsvertrag Ahorn	22.12.2033	32'289	387'468	419'757

17 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:

	2021	2020
Kontraktwert	5'000'000	5'000'000
Wiederbeschaffungswert	-465'419	-661'970

Ergebnisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 20. Januar 2022 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2021 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Kennzahlen

	2021	2020
	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen		
(ohne Einnahmen Nebenkosten)	26'396'170	27'217'904
Anzahl Wohnungen per 31.12.	2'002	2'096
Anzahl Wohnungen im Durchschnitt	2'049	2'108
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	12'882	12'912
Bruttorendite		
Mietzinseinnahmen in % der Liegenschaften	5.0%	5.2%
Unterhalt und Reparaturen		
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	11'330'657	7'610'840
in % der Mietzinseinnahmen	5'530	3'610
	42.9%	28.0%
Verwaltungs- und übr. Betriebsaufwand		
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	2'620'068	2'726'258
in % der Mietzinseinnahmen	1'279	1'293
	9.9%	10.0%
Abgaben und Gebühren		
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	1'477'294	1'782'223
in % der Mietzinseinnahmen	721	845
	5.6%	6.5%
Finanzaufwand		
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	2'840'174	3'840'153
in % der Mietzinseinnahmen	1'386	1'822
	10.8%	14.1%
Cash Flow		
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	10'282'803	12'929'289
in % der Mietzinseinnahmen	5'018	6'133
	39.0%	47.5%
Verschuldungsgrad I (Hypotheken und Darlehen)		
in % der Liegenschaften inkl. Baukonti	65.4%	62.3%
in % des Gebäudeversicherungswertes	67.7%	55.9%
Verschuldungsgrad II (Hypotheken, Darlehen und Darlehenskasse)		
in % der Liegenschaften inkl. Baukonti	71.1%	68.5%
in % des Gebäudeversicherungswertes	73.7%	61.4%
Eigenfinanzierungsgrad (Eigenkapital in % der Bilanzsumme)	9.9%	10.3%
Bilanzkennzahlen		
Anlagewert pro Wohnung per 31.12.	266'986	251'837
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung per 31.12.	310'901	307'564
Erneuerungsfonds pro Wohnung per 31.12.	32'190	33'054

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Baugenossenschaft Glattal Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Baugenossenschaft Glattal Zürich bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang für das am 31. Dezember 2021 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 2021 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, 26. Januar 2022

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 · bgz@bg-glattal.ch
www.bg-glattal.ch