



Jahresrechnung 2020

Swiss GAAP FER

Inhalt

Jahresbericht

3

Bilanz

5

Erfolgsrechnung

6

Geldflussrechnung

7

Eigenkapitalnachweis

9

Sachanlagespiegel

10

Anhang zur Jahresrechnung

11

Revisionsbericht

21

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ

Gertrudstrasse 103

8003 Zürich

Unternehmens-Identifikationsnummer (UID) CHE-103.058.551

Lagebericht

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die ABZ kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 mit erneut stabilem Ergebnis zurückblicken.

Vermietungslage

Die ABZ hatte 2020 sehr wenige Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Wegen den Einschränkungen zur Eindämmung der Pandemie ist die Zahl der Wohnungswechsel zurückgegangen. Der Leerstand bei Gewerberäumen, Garagen- und Parkplätzen sowie bei Nebenräumen bewegte sich auf dem Niveau der Vorjahre. Über das ganze Jahr und alle Mietobjekte hinweg ergab sich eine Leerstandsquote von rund 4 Promille des Bruttomietetrags.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Die GV bewilligte das Projekt und den Kredit für das Neubau-projekt Koch-Quartier. Das Projekt Ensemble wurde auch durch eine zweite Volksabstimmung bestätigt. Für dieses Projekt liefen Mitwirkungsprozesse. Der Architekturwettbewerb für das Ersatzneubauprojekt Leimbach konnte abgeschlossen werden. Grössere Sanierungsarbeiten wie der Fensterersatz in der Siedlung Kalkofen oder die Anbindung der Siedlung Im Moos ans Anergienetz von EWZ konnten umgesetzt werden.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Die finanziellen Auswirkungen der Corona-Pandemie haben bislang mehrheitlich zu einer Entlastung der Erfolgsrechnung der ABZ geführt. Die Leerstände sind auf einem lang-jährigen Tiefpunkt angelangt. Mitglieder und Mitarbeitende konnten Anlässe leider nur in einem angepassten und reduzierten Mass durchführen. Die ABZ hat rasch entschieden, den von den bundesrätlichen Massnahmen betroffenen Gewerbetreibenden 50 Prozent der Miete zu erlassen. Die dafür nötigen CHF 88'000 haben einerseits den finanziellen Aufwand für die ABZ erhöht, andererseits mussten keine weitergehenden Ausfälle verbucht werden. Hauswarte, Gärtner, Maler/innen und die Teams von Vermietung und Mitglieder-diensten haben unter Einhaltung des ABZ-Schutzkonzepts ihre Arbeiten vor Ort weitergeführt. Vorstand, Geschäftslei-tung und die administrativen Teams haben ihre Aufgaben weitgehend im Homeoffice wahrgenommen. Zu keiner Zeit war die Handlungsfähigkeit der Organisation eingeschränkt oder gar gefährdet.

Zukunftsaussichten

Das Jahr 2021 wird weiterhin stark durch die Auswirkungen der Pandemie beeinflusst sein. Experten gehen davon aus, dass mit einsetzender Wirkung der Covid-19-Impfungen eine kräftige Erholung der Weltwirtschaft einhergehen wird. Neben dieser ausserordentlichen Situation dürften andere

Themen in den Vordergrund rücken, wie die Auswirkungen des Klimawandels oder die politischen und wirtschaftlichen Unwägbarkeiten im Verhältnis zwischen der Schweiz und der EU.

Für die Zinslandschaft Schweiz bleibt geldpolitisch alles unverändert. Die Schweizerische Nationalbank SNB sieht den Schweizer Franken weiterhin hoch bewertet. Gleich-zeitig stützt der expansive geldpolitische Kurs die Abfede-rung der wirtschaftlichen Folgen der Pandemie. Der Zins auf Sichteinlagen bei der SNB bleibt bis auf Weiteres im ne-gativen Bereich. Am langen Ende der Zinskurve dürfte je-doch der Tiefpunkt überschritten sein, und zusammen mit der wirtschaftlichen Erholung werden bei den Langfrist-zinsen wieder steigende Sätze erwartet. Die ABZ hat diese Entwicklung vorweggenommen und die durchschnittliche Kreditdauer im letzten Jahr von gut 6 auf über 7 Jahre erhöht. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt per Ende Jahr 1,31 Prozent.

Der Finanzierungsbedarf der ABZ für 2021 ist durch den operativen Cashflow und die bestehenden Kreditrahmen-verträge gesichert.

Anzahl Vollzeitstellen und personelle Wechsel

Per Stichtag 31. Dezember 2020 beschäftigte die ABZ 82 Mit-arbeitende und 6 Lernende mit insgesamt 77,4 Vollzeit-stellen. Auf der Stufe Geschäftsleitung hat mit Sabine Merz die neue Bereichsleiterin Bau und Entwicklung im Septem-ber 2020 die Nachfolge von Martin Grüninger angetreten.

Risikobeurteilung

Geschäftsleitung und Vorstand überprüfen die wesentlichen Risiken periodisch und treffen notwendige Massnahmen. Die Risiken werden schriftlich dokumentiert und durch den Gesamtvorstand beurteilt und überwacht: Aktuell bestehen keine wesentlichen Risiken.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Die im Kontrollplan des IKS festgelegten Prozesse werden durch Vorstand und Geschäftsleitung detailliert überprüft: Sie sind gut dokumentiert und nachvollziehbar. Auch bei der Überprüfung durch die externe Revisionsstelle wurden keine wesentlichen Schwachstellen identifiziert. Die ABZ sieht sich gut gerüstet für die aktuellen und die künftigen finanziellen Herausforderungen.

Martin Uebelhart

Leiter Finanzen und Dienste

Kostenvergleich

ABZ-Kostenvergleich zu Branchen-Durchschnittszahlen, wobei die ABZ als mit Abstand grösste Baugenossenschaft nicht absolut vergleichbar ist.

	2020	*WBG Schweiz 2018
Anzahl Wohnungen ohne Separatzimmer	5 087	Durchschnittswert
Mietzinseinnahmen pro Wohnung		
Mietzinseinnahmen Total	69 584 132	
CHF pro Wohnung	13 679	13 346
Instandhaltungskosten		
Instandhaltungskosten	14 912 414	
CHF pro Wohnung	2 931	2 988
in % der Mietzinseinnahmen	21,43%	22,39%
Fremdkapitalzinsen		
Fremdkapitalzinsen **	11 322 506	
CHF pro Wohnung	2 226	2 732
in % der Mietzinseinnahmen	16,3%	20,41%
Cashflow		
Cashflow	29 122 029	
CHF pro Wohnung	5 725	6 757
in % der Mietzinseinnahmen	41,9%	50,63%
Kennzahlen zur Substanz		
Gebäudeversicherungswert	1 511 249 783	
langfristiges Fremdkapital in % des Gebäudeversicherungswerts	58,55%	77,00%
Erneuerungsfonds in % Gebäudeversicherungswert	10,38%	9,90%
Wertberichtigung in % Anlagewert	13,99%	16,70%
Eigenfinanzierungsgrad (Eigenkapital in % der Bilanzsumme netto)	3,91%	4,90%
EBITDA	24 831	23 275

*) Wohnbaugenossenschaft Schweiz

**) abzüglich Finanzertrag

Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2020 CHF 1000	31.12.2019 CHF 1000
Flüssige Mittel		4 155	2 955
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	B 1	84	167
Übrige kurzfristige Forderungen	B 2	102	145
Aktive Rechnungsabgrenzung	B 3	2 040	2 482
Umlaufvermögen		6 381	5 749
Immobilienanlagen	B 4	1 091 039	1 095 105
Mobile Sachanlagen	B 5	530	655
Finanzanlagen	B 6	1 885	2 039
Anlagevermögen		1 093 454	1 097 799
Total Aktiven		1 099 835	1 103 548
Passiven	Anhang	31.12.2020 CHF 1000	31.12.2019 CHF 1000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		297	163
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Dritte		3 766	3 670
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	B 7	913	1 294
Passive Rechnungsabgrenzungen	B 8	7 139	7 055
Kurzfristige Verbindlichkeiten		12 115	12 182
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	B 9	884 798	898 106
Rückstellungen	B 10	159 921	152 854
Langfristige Verbindlichkeiten		1 044 719	1 050 960
Fremdkapital		1 056 834	1 063 142
Anteilkapital	B 11	28 070	28 018
Nicht einbezahltes Anteilkapital		-22	-16
Gewinnreserven		12 403	11 896
Jahreserfolg		2 550	508
Eigenkapital		43 001	40 406
Total Passiven		1 099 835	1 103 548

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.–31.12. 2020 CHF 1000	01.01.–31.12. 2019 CHF 1000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	E 1	69 300	67 734
Übrige betriebliche Erträge	E 2	1 320	1 115
Betriebsertrag		70 620	68 849
Liegenschaftenaufwand	E 3	–31 228	–30 998
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand		39 392	37 851
Personalaufwand	E 4	–10 133	–10 161
Bruttoergebnis nach Personalaufwand		29 259	27 690
Übriger betrieblicher Aufwand	E 5	–4 428	–4 415
Abschreibungen auf Sachanlagen	E 6	–10 147	–10 129
Betriebsergebnis (EBIT)		14 684	13 146
Finanzaufwand	E 7	–11 323	–12 858
Finanzertrag		17	16
Ordentliches Ergebnis		3 378	304
Ausserordentliches Ergebnis	Anhang 2.8	–6	336
Jahresverlust vor Ertragssteuern		3 372	640
Ertragssteuern	E 8	–822	–132
Jahreserfolg		2 550	508

Geldflussrechnung

	2020 CHF 1000	2019 CHF 1000
Jahresergebnis	2550	508
Gewinn aus Verkauf immobiler Sachanlagen	-11	-516
Gewinn aus Verkauf mobile Sachanlagen	0	-3
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	9821	9762
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	326	367
Einlagen Erneuerungsfonds	15 112	14 731
Abnahme Rückstellung latente Steuern	822	132
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	28620	24981
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	84	97
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	43	138
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	442	-605
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Dritte	96	-5653
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-247	149
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	84	235
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	29122	19342
Immobilien Sachanlagen	-14 612	-32 275
Mobile Sachanlagen	-201	-181
Finanzanlagen	154	-210
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-14 659	-32 666
Veränderung Depositen	-13 209	-19 235
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Bankkredite	-6 006	2 494
Veränderung Anleihen EGW	6 000	19 000
Veränderung Subventionsdarlehen Kanton Zürich	-93	5 454
Veränderung Anteilkapital	45	827
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-13 263	8 540
Veränderung der flüssigen Mittel	1 200	-4 784

Veränderung Fonds flüssige Mittel

	2020 CHF 1000	2019 CHF 1000
Anfangsbestand der flüssigen Mittel per 1. Januar	2 955	7 739
Veränderung	1 200	-4 784
Endbestand der flüssigen Mittel per 31. Dezember	4 155	2 955

Eigenkapitalnachweis

	Anteilkapital CHF 1000	Nicht einbezahltes Anteilkapital CHF 1000	Gewinn- reserven CHF 1000	Total CHF 1000
Eigenkapital per 1.1.2019 nach Swiss GAAP FER	27226	-51	11896	39071
Veränderung Anteilkapital	792	35		827
Jahresgewinn			508	508
Eigenkapital per 31.12.2019 nach Swiss GAAP FER	28018	-16	12404	40406
Eigenkapital per 1.1.2020 nach Swiss GAAP FER	28018	-16	12404	40406
Veränderung Anteilkapital	52	-6		46
Jahresgewinn			2550	2550
Eigenkapital per 31.12.2020 nach Swiss GAAP FER	28070	-22	14954	43002

Sachanlagespiegel

	CHF 1000	CHF 1000	CHF 1000	CHF 1000
Nettobuchwerte 01.01.2019	944 484	3 359	838	948 681
Anschaffungswerte	Grundstücke und Gebäude	Photovoltaik-anlagen	Mobile Sachanlagen	Total
Stand 1.1.2019	1 098 820	4 574	2 766	1 106 160
Zugänge	141 520	343	184	142 047
Abgänge	0	0	-60	-60
Stand 31.12.2019	1 240 340	4 917	2 890	1 248 147
Kummulierte Abschreibungen				
Stand 1.1.2019	- 154 336	- 1 215	- 1 928	- 157 479
Planmässige Abschreibungen	-9 467	-293	-359	- 10 119
Abgänge	0	0	52	52
Stand 31.12.2019	- 163 803	- 1 508	- 2 235	- 167 546
Nettobuchwerte 31.12.2019	1 076 537	3 409	655	1 080 601

Anschaffungswerte	Grundstücke und Gebäude	Photovoltaik-anlagen	Mobile Sachanlagen	Total
Stand 1.1.2020	1 240 340	4 917	2 890	1 248 147
Zugänge	5 637	589	181	6 407
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2020	1 245 977	5 506	3 071	1 254 554
Kummulierte Abschreibungen				
Stand 1.1.2020	- 163 803	- 1 508	- 2 235	- 167 546
Planmässige Abschreibungen	-9 521	-294	-306	- 10 121
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2020	- 173 324	- 1 802	- 2 541	- 177 667
Nettobuchwerte 31.12.2020	1 072 653	3 704	530	1 076 887

Anhang zur Jahresrechnung

per 31. Dezember 2020 (in CHF 1000)

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2020 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. Die dargestellte Währung ist Schweizer Franken (CHF).

1.1 Bewertungsgrundsätze

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich grundsätzlich an historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Bewertungsgrundlage. Es gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Die wichtigsten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind nachstehend aufgeführt.

1.2 Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände, Post- und Bankguthaben. Diese sind zu Nominalwerten bewertet.

1.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendigen individuellen Einzelwertberichtigungen. Auf dem Restbestand werden pauschale Wertberichtigungen von 5 % vorgenommen.

1.4 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten Wertschriften, langfristige Darlehen an Dritte. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert bzw. zum tieferen inneren Wert (Wertschriften).

1.5 Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich den betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertminderungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

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

Immobilien Sachanlagen

Gebäude	100 Jahre
Gebäude auf Land im Baurecht	100 Jahre bzw. gemäss Baurechtsvertrag
Grundstücke	keine Abschreibung
Photovoltaikanlagen	20 Jahre
Baukonti	keine Abschreibung
Mobile Sachanlagen	3–8 Jahre

Anlagegüter unter 5000 CHF werden grundsätzlich nicht aktiviert.

1.6 Sachanlagen in Bau (Baukonti)

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 Grossrenovationen bilanziert.

1.7 Aktivierte Eigenleistungen

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

1.8 Verbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

1.9 Depositenkasse

Die Genossenschaft führt eine Depositenkasse. Mit der Depositenkasse soll eine möglichst günstige Fremdfinanzierung der ABZ erreicht werden. Im Weiteren sollen die Genossenschafter/innen von einem Zinsvorteil profitieren können. Die Depositenkasse wird unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Beträge bis 20 000 CHF pro Kalendermonat können ohne Kündigung ausbezahlt werden. Beträge über 20 000 CHF benötigen eine schriftliche Kündigung und eine Kündigungsfrist von drei Monaten, wobei in jedem Fall eine Minimaleinlagefrist von 6 Monaten beachtet werden muss.

1.10 Finanzverbindlichkeiten

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.

1.11 Rückstellungen

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

1.12 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 21,2% (vor Steuern).

1.13 Erneuerungsfonds

Gemäss dem Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Art. 14) ist jährlich 1% des Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds einzulegen. Sobald der Bestand des Erneuerungsfonds den steuerbefreiten Betrag von 15% des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat, kann auf weitere Einlagen verzichtet werden. Dem Erneuerungsfonds werden nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet. Die laufenden Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind aus der Erfolgsrechnung zu decken.

1.14 Anteilkapital

Das Anteilkapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Der Nennwert eines Anteilsscheines beträgt 500 CHF. Die Anzahl der Pflichtanteile richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten und gilt als maximale Einlage. Ausscheidende Mitglieder haben Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile zum Nennwert. Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche beziehungsweise Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilen zu verrechnen.

1.15 Nettoerlös/Ertragsrealisation

Der Nettoerlös beinhaltet merheitlich Erträge aus der Vermietung der Liegenschaften. Die Mietzinserträge werden mittels monatlicher Sollstellung der Mieten periodengerecht erfasst. Übrige Erträge werden in der Periode erfasst in welcher die Leistung erbracht wurde.

1.16 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.

1.17 Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die Pensionskasse der Stadt Zürich. Der Deckungsgrad der Vorsorgeeinrichtung beträgt schätzungsweise per 31.12.2020 117.3% (Vorjahr 116.3%). Die Erfolgsrechnung enthält die in einer Periode geschuldeten Beiträge an den Vorsorgeträger. Das Total der bezahlten Vorsorgebeiträge beträgt 832 TCHF (Vorjahr: 776 TCHF). Die Aktivierung eines wirtschaftlichen Nutzens erfolgt erst dann, wenn dieser für den künftigen Vorsorgeaufwand der Genossenschaft verwendet wird. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, wenn die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind.

2. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

	31.12.2020 CHF 1000	31.12.2019 CHF 1000
2.1 Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen		
davon fällig im Folgejahr	0	4
davon später fällig	0	0
2.2 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
Immobilie Sachanlagen (Liegenschaften) zum Buchwert	1091039	1095105
Bestehende Schuldbriefe	919055	867055
davon belastet mit Hypotheken/Darlehen	830892	737765
2.3 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	110	154
2.4 Eventualverbindlichkeiten		
Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten		
2.5 Transaktionen mit nahstehenden Personen und Gesellschaften		
Als nahe stehende Personen gelten der Vorstand und die Geschäftsleitungsmitglieder sowie deren nahestehende Angehörige und von den vorgenannten Personen kontrollierte Organisationen. Es haben keine Transaktionen, welche offengelegt werden müssen, stattgefunden.		
2.6 Gesamtentschädigung Vorstandsmitglieder	154	196
davon Entschädigung Präsident (Personalaufwand)	70	70
davon Entschädigung für Bauprojekte	49	75
2.7 Honorar der Revisionsstelle	39	46
Revisionsdienstleistungen	39	46
2.8 Erläuterungen zur ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Der periodenfremde Ertrag 2020 ergibt sich aus einer Enteignung in der Siedlung Wipkingen zugunsten der Stadt Zürich im Zusammenhang mit einem Strassenbauprojekt sowie diverser Zahlungseingänge aus Verlustschein Inkasso. Der periodenfremde Aufwand 2020 resultiert aus einer Mehrwertsteuernachforderung aus den Jahren 2015 bis 2018. Der ausserordentliche, einmalige und periodenfremde Ertrag 2019 setzt sich zusammen aus der Enteignung eines kleinen Landanteils der Siedlung Herrlig zugunsten der Limmattalbahn AG, der Landabtretung für den Kreisel Siedlung Toblerstrasse zugunsten der Stadt Zürich, dem Verkauf von Kleinmaschinen sowie diversen Mietzinsverlusten aus den Vorjahren, die nachträglich eingefordert werden konnten. Im Zug der Neuausrichtung bei der Förderung erneuerbarer Energien hat sich die Mehrwertsteuer-Handhabung geändert und es wurde eine einmalige Vergütung für die Jahre 2014 bis 2017 ausbezahlt. Der ausserordentliche Aufwand 2019 ergibt sich aufgrund von Anpassungsverpflichtungen aus dem Baurechtsvertrag Lommisweg.		

2. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

		31.12.2020 CHF 1000	31.12.2019 CHF 1000
2.9	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag		
	Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 9. Februar 2021 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.		
2.10	Derivative Finanzinstrumente		
	Zinssatz-SWAP		
	SWAP – Kontraktwert	153000	193000
	SWAP – Wiederbeschaffungswert	-23837	-27623
2.11	Verpflichtungen aus langfristigen Baurechtsverträgen (Jahreszinsen)		
	Liegenschaften	Landwert CHF	Laufzeit bis
	Lommisweg	4 253 644	30.9.2046
	Vogelsang	900 478	27.10.2048
	Rütihof 2	5 926 220	27.4.2089
	Allmend Horgen	16 217 142	1.6.2068
	Wolfswinkel	1 278 102	6.1.2068
	Total	1 203	1 204

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

		31.12.2020 CHF 1000	31.12.2019 CHF 1000
B 1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
	Gegenüber Genossenschaftern	108	251
	Delkredere	-24	-84
	Total	84	167
B 2	Übrige kurzfristige Forderungen		
	Gegenüber Dritten	40	83
	Sonstige kurzfristige Forderungen	62	62
	Total	102	145
B 3	Aktive Rechnungsabgrenzung		
	Zinsen	202	269
	Diverse Aufwendungen und Erträge	217	212
	Heiz- und Warmwasserkosten	1621	2001
	Total	2040	2482
B 4	Immobilien Sachanlagen		
	Gebäude und Grundstücke	1 068 212	1 062 577
	Amortisationskonto Gebäude	-145 799	-138 057
	Gebäude auf Land im Baurecht	177 765	177 765
	Heimfallkonto Gebäude	-27 525	-25 747
	Photovoltaikanlagen	5 506	4 917
	Amortisationskonto Photovoltaikanlagen	-1 802	-1 508
	Baukonti	14 682	15 158
	Total	1 091 039	1 095 105
B 5	Mobile Sachanlagen		
	Total mobile Sachanlagen	3 071	2 890
	Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-2 541	-2 235
	Total	530	655
B 6	Finanzanlagen		
	Anteile		
	Baugenossenschaft mehr als wohnen	970	970
	Genossenschaft Dreieck	100	100
	Habitat 8000 AG	50	50
	Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	120	120
	Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1	100	100
	Genossenschaft Kalkbreite	100	100
	Wohnbaugenossenschaft MCS	52	52
	Diverse kleine Genossenschaften	29	28
	Darlehen		
	Darlehen Wohnbaugenossenschaft MCS	150	200
	Darlehen Stiftung Domicil	25	100
	Darlehen MEG Allmend	129	139
	Darlehen Café du Bonheur GmbH	60	80
	Total	1 885	2 039

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

		31.12.2020 CHF 1000	31.12.2019 CHF 1000	
B 7	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
	Verrechnungssteuer Depositenkonti	387	653	
	Sonstige Verbindlichkeiten	526	641	
	Total	913	1 294	
B 8	Passive Rechnungsabgrenzung			
	Vorausbezahlte Mieten	2815	2 609	
	Bankzinsen	241	447	
	Wassergebühren	345	342	
	Diverse Abgrenzungen	353	338	
	Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	3 256	3 197	
	Rückstellungen für Ferien und Überzeit	129	122	
	Total	7 139	7 055	
B 9	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
	Depositen	239 022	252 231	
	Darlehen und Hypotheken	589 676	595 775	
	Anleihen EGW	56 100	50 100	
	Total	884 798	898 106	
	Fälligkeit langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Depositen			
	Fällig innerhalb 1–5 Jahre	292 906	342 652	
	Fällig nach 5 Jahren	352 870	303 223	
	Total	645 776	645 875	
B 10	Rückstellungen	Latente Ertragssteuern	Erneuerungs-fonds	Total
	Buchwert 1.1.2019	2 076	139 027	141 103
	Bildung	0	14 730	14 730
	Verwendung	0	–3 111	–3 111
	Auflösung	132	0	132
	Rückbuchung	0	0	0
	Buchwert 31.12.2019	2 208	150 646	152 854
	Buchwert 1.1.2020	2 208	150 646	152 854
	Bildung	822	15 112	15 934
	Verwendung	0	–8 867	–8 867
	Auflösung	0	0	0
	Rückbuchung	0	0	0
	Buchwert 31.12.2020	3 030	156 891	159 921

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2020 CHF 1000	31.12.2019 CHF 1000
B 11 Anteilkapital		
Anzahl Mitglieder per 1.1.	8520	8235
Abnahme/Zunahme	182	286
Anzahl Mitglieder per 31.12.	8702	8520
Pflichtanteilkapital per 1.1.	24026	23474
Abnahme/Zunahme	- 177	552
Pflichtanteilkapital per 31.12.	23849	24026
Freiwilliges Anteilkapital per 1.1.	3992	3752
Abnahme/Zunahme	229	240
Freiwilliges Anteilkapital per 31.12.	4221	3992
Total Pflichtanteil-und Anteilkapital per 31.12.	28070	28018

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

		2020 CHF 1000	2019 CHF 1000
E 1	Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
	Nettomieten	69 498	68 077
	Baurechtszins	86	61
	Mietinsertrag bei Vollvermietung	69 584	68 138
	Leerstand	-297	-373
	Mietzinsverluste	-47	-25
	Veränderung Rückstellung für Forderungsverluste	60	-6
	Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	69 300	67 734
E 2	Übrige betriebliche Erträge		
	Heizkostenpauschale	126	121
	Erträge aus Photovoltaikanlagen	442	394
	Übrige Erträge	752	600
	Total	1 320	1 115
E 3	Liegenschaftenaufwand		
	Baurechtszins	-1 204	-1 204
3.1	Betriebsaufwand Liegenschaften	-1 662	-1 440
	Unterhalt/Reparaturen Liegenschaften	-9 539	-9 929
3.2	Energie- und Entsorgungsaufwand	-3 711	-3 694
	Einlage in Erneuerungsfonds	-15 112	-14 731
	Total	-31 228	-30 998
3.1	Betriebsaufwand Liegenschaften		
	Fahrzeugaufwand	-173	-154
	Gebäudeversicherung	-481	-501
	Sonstiger Betriebsaufwand	-1 169	-1 015
	Nebenkosten zulasten ABZ	161	230
	Total	-1 662	-1 440
3.2	Energie- und Entsorgungsaufwand		
	Strom/Gas	-454	-575
	Kehricht	-332	-359
	Wasser/Abwasser	-2 786	-2 569
	Abfuhr/Entsorgung	-139	-191
	Total	-3 711	-3 694

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2020 CHF 1000	2019 CHF 1000
E 4 Personalaufwand		
Gehälter hauptamtlicher Mitarbeitender	-7 190	-7 141
Gehälter nebenamtlicher Mitarbeitender	-601	-608
Gehälter	-7 791	-7 749
Sozialversicherungen	-1 633	-1 588
Zusatzrente für Pensionierte	-3	-10
Veränderung Rückstellungen Ferien und Überzeit	-6	40
Fremdpersonal	-27	-114
Entschädigungen an Mitarbeitende	-385	-381
Weiterbildungen	-71	-107
Personalsuche	-95	-93
Übriger Personalaufwand	-122	-159
Übriger Personalaufwand	-709	-824
Total	-10 133	-10 161
E 5 Übriger betrieblicher Aufwand		
5.1 Übriger Betriebsaufwand	-564	-574
5.2 Verwaltungsaufwand	-3 809	-3 694
Kapitalsteuern	-56	-55
Grundstückgewinnsteuer	0	-92
Total	-4 429	-4 415
5.1 Übriger Betriebsaufwand		
WBG (Zeitschrift «Wohnen» und Beiträge)	-158	-145
Siko- und Mitgliederbeiträge	-164	-168
Ausgaben Vorstand/Kommissionen	-25	-26
ABZforum	-99	-100
Führungen/Besichtigungen/Marketing	-118	-135
Total	-564	-574
5.2 Verwaltungsaufwand		
Entschädigung Vorstand	-84	-126
Beratungshonorare	-644	-841
Revisionsstelle	-39	-46
Büroaufwand	-321	-330
Informatikaufwand	-887	-1 307
Fahrzeugaufwand	-6	-42
Raumaufwand Geschäftsstelle	-656	-648
Sachversicherungen	-15	-18
Spenden, Vergabungen und Beiträge	-870	-65
Generalversammlung und Jahresbericht	-164	-128
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-123	-143
Total	-3 809	-3 694

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2020 CHF 1000	2019 CHF 1000
E 6 Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	-9821	-9762
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-326	-367
Total	-10 147	-10 129
E 7 Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	-9776	-10 470
Zinsen Anleihen	-323	-277
Zinsen Depositen	-1 182	-1 970
Post- und Bankgebühren	-41	-141
Total	-11 322	-12 858
E 8 Ertragssteuern		
Laufende Ertragssteuern	0	0
Veränderung latente Steuern	-822	-132
Total	-822	-132

Revisionsbericht

Treuhand | Steuer- und Rechtsberatung
Wirtschaftsprüfung | Unternehmensberatung
Informatik-Gesamtlösungen



Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)
Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung auf der Seite 5 – 20 der Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis, Sachanlagespiegel und Anhang für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Vorstandes

Der Vorstand 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 der Vorstand 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 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.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

OBT AG

Daniel Schweizer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 17. Februar 2021