

vorausschau

Lagebericht und Jahresrechnung 2021

Inhalt

Organe und Gremien

3

Wohnungsangebot

5

Lagebericht

9

Auf einen Blick

10

Bilanz

11

Erfolgsrechnung

12

Geldflussrechnung

13

Anhang zur Jahresrechnung

15

Revisionsbericht

22

**Jahresrechnung
Albert-Hintermeister-Stiftung**

24

Organe und Gremien

Generalversammlung (GV)

Oberstes Organ der ABZ ist die Generalversammlung. Alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben je eine Stimme und können an der GV die Entwicklung der ABZ mitbestimmen.

Vertrauensleuteversammlung (VLV)

Vor der Generalversammlung besammeln sich die Mitglieder der Siedlungskommissionen, die Mitarbeitenden der ABZ und die Stiftungsräte der Albert-Hintermeister-Stiftung zur Vertrauensleuteversammlung. Sie nehmen vorbereitend Stellung zu Anträgen an die Generalversammlung.

Mieter/innen-Jahresversammlung (MJV)

An den jährlich stattfindenden Versammlungen haben die Bewohner/innen die Möglichkeit, siedlungsinterne Fragen zu diskutieren und darüber zu entscheiden. In diesem Rahmen werden auch die Mitglieder der Sikos gewählt.

Mieter/innen-Versammlungen (MV)

Im Auftrag des Vorstandes führt die Geschäftsstelle Mieter/innen-Versammlungen durch, um siedlungsspezifische Fragen wie Umbauten, Renovationen und Erneuerungen zu behandeln.

Vorstand

Der Vorstand ist für die strategische Führung der Genossenschaft verantwortlich. Die GV wählt die Vorstandsmitglieder für eine Periode von drei Jahren. Ein Mitglied ist städtische/r Vertreter/in. Es wird vom Stadtrat und nicht von der GV gewählt.

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung verantwortet die operativen Geschäfte der ABZ.

Siedlungskommission (Siko)

Die Sikos sind für das gemeinschaftliche Leben in den Siedlungen zuständig und vertreten deren Interessen vor Geschäftsstelle und Vorstand.

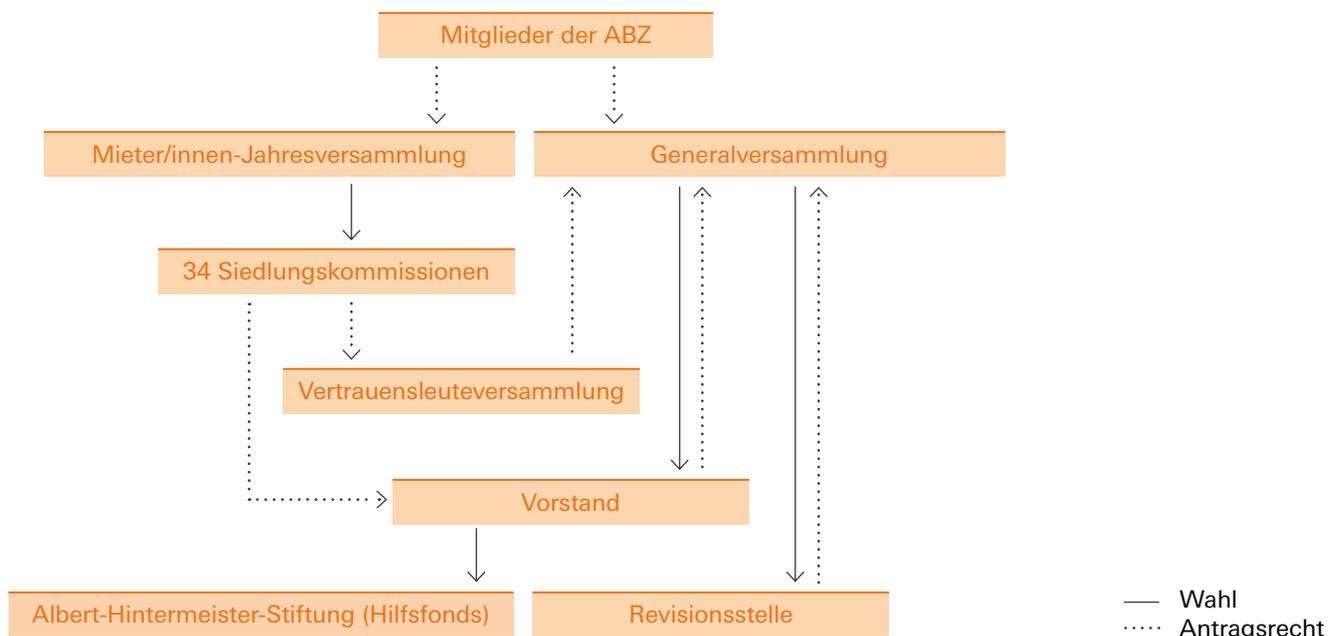
Revisionsstelle

Die Revisionsstelle prüft, ob die Jahresrechnung mit den gesetzlichen Vorgaben konform ist und den Statuten entspricht. Von ihren Erkenntnissen erstellt sie einen Bericht, der jeweils an der GV vorgelegt wird.

Albert-Hintermeister-Stiftung (AHS)

Die Albert-Hintermeister-Stiftung ist ein Hilfsfonds der ABZ. Seit 1981 unterstützt die AHS Genossenschafter/innen, die unverschuldet in Not geraten sind oder nur über ein bescheidenes Einkommen verfügen.

Das Genossenschaftssystem



Vorstand



Nathanea Elte
Präsidentin

Dr., dipl. Arch. ETH/SIA, MREM,
selbstständige Beraterin
Immobilienstrategien, VS mehr als
wohnen und WBG Schweiz,
VR Logis Suisse, SR Domicil und
Präsidentin Solinvest



Susanne Heule

Lic. rer. publ. HSG, Psychologin FH,
eidg. anerk. Psychotherapeutin,
eigene Praxis im Wolfswinkel



Alain Benz
Geschäftsführer

Dr. oec. HSG,
MA Business Innovation



Martin Uebelhart
Leiter Finanzen und Dienste

Betriebsökonom FH,
MAS in Corporate Finance,
dipl. Verbands-/NPO-Manager VMI



Andreas Kirstein
Vizepräsident

Master of Business Process
Engineering
IFA Zürich, Stv. Direktor der
ETH-Bibliothek
(ETH Zürich), Fraktionspräsident im
Gemeinderat Zürich



Roberto Mancuso
Leiter Bauausschuss

dipl. Arch. ETH und
Wirtschaftsingenieur



Sabine Merz
**Leiterin Bau und
Entwicklung**

dipl. Arch. ETH,
NDS Szenografie



Nico Linggi
Leiter Bewirtschaftung

Haustechnikplaner,
techn. Kaufmann,
MAS Real Estate Management



Kuno Gurtner
Städtischer Vertreter

Dr. phil. I, Public Financial Officer
(PFO-HSG), Kommunikation +
Stabsaufgaben Liegenschaften
Stadt Zürich



Christine Plüer

Soziokulturelle Animatorin FH,
Geschäftsleitung Soziokultur
Schweiz



Faust Lehni
**Leiter Mitglieder und
Wohnen**

Architekt FH,
Soziokultureller Animator FH,
MAS Sozialmanagement



Andreas Scheu

Chemielaborant,
ehem. Gewerkschaftssekretär UNIA,
Managementausbildung für NPO,
pensioniert

Wohnungsangebot

Kreis/Ort		Wohnräume															
		Mehrfamilienhäuser	Einfamilienhäuser	Separatzimmer	1 Zimmer	1 ½ Zimmer	2 Zimmer	2 ½ Zimmer	3 Zimmer	3 ½ Zimmer	4 Zimmer	4 ½ Zimmer	5 Zimmer	5 ½ Zimmer	6 Zimmer	6 ½ Zimmer	7 ½ Zimmer
Nr.	Wohnsiedlung																
Kreis 2	5 Mutschellenstrasse	1							10								
	6 Balberstrasse 2	7		8				13	8		30		14			3	
	15 Leimbach	4	4			1		13		10		4					
	21 Entlisberg 1	13	16	6		6	6	6	22		16	3	22				
	26 Entlisberg 2	17		11		11		50		48		60		34		10	
	31 Moosstrasse 1	2					10		5		1						
	36 Owenweg	18					3		36	39	23						
	39 Im Moos 1	27			5		16	33	44	55	33	12		3			
	40 Im Moos 2	5						12	12	6		3					
	48 Entlisberg 4	1			9		6										
	57 Moosstrasse 2	2					6		6								
	58 Balberstrasse 1	1						27				1					
	59 Gustav-Heinrich-Weg	1					7	4				6					
Kreis 3	1 Wiedikon	6			32		32			38	3	35					
	14 Zweierstrasse	4				1	4		8		12						
	29 Zurlinden	10							94			4					
Kreis 4	67 Sihlfeld	15					5	9	58	4	37	11	4	10			
	27 Kanzlei	21						28	79		49						
Kreis 5	18 Ottostrasse	10	8						6	48		26	5			7	1
	24 Neugasse	5				2		4	9	7	9	6					
Kreis 6	7 Schaffhauserstrasse	10						9	20	22	8			3			
	8 Frohburgstrasse	6			6							9		3			
	53 Vogelsang*	1							1			6		1			
Kreis 7	16 Hochstrasse	3						3	6	3	6						
	25 Toblerstrasse	13		16	1		8	34		49		39		28		11	
Kreis 8	4 Forchstrasse	2							6	2	6						
	19 Mühlebach	9					1		27	2	24						
Kreis 9	35 Herrlig	33	24				45		115		50		7				
	46 Bristenstrasse	1			11		16										
	51 Lommisweg*	9					1	22		16		17	19				1
	73 Werdhölzli		1											1			

Total			Kollektiv- räume		Geschäftsräume					Nebenträume			Alter und Wert		
Total Wohnungen und Separatzimmer	davon mit Subventionen	davon vermietet an soziale Institutionen	Gemeinschaftsräume	Gästezimmer/ -wohnungen	Kindertagesstätten, Mittags- tische und Spielgruppen	Handel und Quartier- dienstleistungen	Gastronomie	Büro, Pflege, Betreuung und Beratung	Total Fläche in m ² inkl. Aussenflächen	Ateliers	Bastelräume	Parkplätze gedeckt	Bezugsjahr	Anlagekosten in CHF	Gebäudeversicherungs- summe per 31.12.2021 in CHF (1025 %)
10		1											1922	1 161 000	3 960 000
76	7		1		1				321	5		39	2014	28 616 905	28 144 900
28		6				1			104			5	1926	2 471 072	10 230 000
87		1	1			1			84		18	50	1928	20 880 954	33 289 200
224	40	7	2	2	1				629	27	13	125	2017	77 487 450	79 515 000
16					1				315				1934	1 501 465	4 190 000
101		3					1		103			5	1948	9 970 810	24 492 500
201		4	1		1	2			797	1	7	7	1953	25 103 403	50 219 500
33		1										1	1957	4 055 000	6 847 400
15		1										19	1972	2 345 140	3 625 000
12		1								1	1	3	1932	2 350 519	3 090 000
28	11	1	1					1	92			19	1991	7 749 582	7 862 500
17	5										1	11	1996	4 774 335	4 095 000
140		1	1	1				3	1334			103	1974	33 698 437	37 074 000
25		1	1			2			363				1926	3 961 538	8 580 000
98		3	1			1			67			2	1932	5 449 057	19 560 000
138		1	1			1	1	1	412	5	2		1928	24 584 414	43 890 000
156		11	1		1	2			372				1930	9 838 746	38 007 000
93		3	1									47	1927	10 590 705	26 584 900
37		1	1									1	1929	7 150 162	10 474 400
62			1									4	1923	14 012 583	16 653 600
18	3	2	1									2	1993	6 500 000	7 490 000
8			1									3	1906	3 047 790	6 315 000
18			1										1926	3 378 002	4 470 000
186	33	3	2	1	1				716	16	6	95	2017	68 917 096	63 204 000
14		3											1922	2 167 000	3 950 000
54			1									1	1928	6 145 396	13 550 700
217		15	1			1			129	1	31	72	1947	20 079 928	51 134 100
27		4										1	1970	3 319 589	4 320 000
76	11	5	1			1			242			80	1985	23 341 579	27 370 000
1													2021	240 000	770 000

Kreis/Ort		Wohnräume															
		Mehrfamilienhäuser	Einfamilienhäuser	Separatzimmer	1 Zimmer	1 ½ Zimmer	2 Zimmer	2 ½ Zimmer	3 Zimmer	3 ½ Zimmer	4 Zimmer	4 ½ Zimmer	5 Zimmer	5 ½ Zimmer	6 Zimmer	6 ½ Zimmer	7 ½ Zimmer
Nr.	Wohnsiedlung																
Kreis 10	9 Wipkingen	10					10		40		24						
	33 Waidfussweg 1	7					20		32		4						
	37 Waidfussweg 2	6					16		16	8	8						
	49 Hönggerberg	34	8		12	16	12	23		125		107		18			
	50 Rütihof 1	10			3			25		36		38		9			
	55 Rütihof 2*	5				1		9		24		11					
Kreis 11	2 Birchstrasse	1			8		24										
	12 Oerlikon 1	8			21		14			12		24					
	34 Oberwiesen	20					12		66		30						
	38 Goldregenweg	4					6		12		12						
	60 Regina-Kägi-Hof	12						9		23		58		21		15	
	61 Jasminweg 1	7		5		1		8		20		26		8		4	
	64 Ruggächern	20		19		1		41		88		114		34			
	65 Wolfswinkel*	14		18				25		47		91		23			
	66 Jasminweg 2	5		5				14		15		20		10			
Adliswil	13 Adliswil	4							12		12						
	41 Felsenhof 1	2	13		5				9		7	6					
	42 Talstrasse	4					8	4		8		8					
	45 Wacht	7						15		39		33					
	47 Felsenhof 2	3								8		6					
Dietlikon	44 Dietlikon	4				8		8		26		27					
Dübendorf	54 Dübendorf	2						8		20		8					
Effretikon	43 Effretikon	9		8	1		15	5	57	12	19	12		7			
Horgen	62 Allmend*	24						46		184		124		19			
	63 Kalkofen	9			4		12	13		71		60					
Kilchberg	56 Kilchberg	3									1	6	5	6			
Wallisellen	52 Wallisellen	10					9		21		30						
Opfikon	68 Glattpark	24		21		17		48		78		98		33		8	2
Total		525	74	117	118	58	353	533	858	1175	444	1132	47	307	7	52	3
Anteil in Prozenten des Gesamtwohnungsbestandes				2,2	2,3	1,1	6,8	10,2	16,5	22,6	8,5	21,8	0,9	5,9	0,1	1,0	0,1

* Im Baurecht, Landwert siehe Anhang.

Total			Kollektiv- räume		Geschäftsräume				Nebenträume			Alter und Wert			
Total Wohnungen und Separatzimmer	davon mit Subventionen	davon vermietet an soziale Institutionen	Gemeinschaftsräume	Gästezimmer/ -wohnungen	Kindertagesstätten, Mittags- tische und Spielgruppen	Handel und Quartier- dienstleistungen	Gastronomie	Büro, Pflege, Betreuung und Beratung	Total Fläche in m ² inkl. Aussenflächen	Ateliers	Bastelräume	Parkplätze gedeckt	Bezugsjahr	Anlagekosten in CHF	Gebäudeversicherungs- summe per 31.12.2021 in CHF (1025 %)
74		4	1									32	1924	8434000	16003900
56													1936	5257770	11516000
48			1										1950	4681450	10074000
313		6	2							3	7	209	1973	75734253	90560900
111		1	1						4	4		147	1983	32314799	46380000
45		1	1		1	2					17	53	1990	13503500	18402800
32			1								1	22	1973	4982000	6567000
71		6								1	3	61	1981	16636460	20265000
108		2				1					10		1944	12306198	23813000
30		3									2		1951	3632950	7670000
126	24	3	1		3					17		126	2000	48565000	37239700
72	18	1			1	7				6	10	65	2002	26083751	26900000
297		1	2	1	1			1		19	24	201	2007	123926099	99529800
204			1	1	1			1		19	13	170	2007	59591881	65407100
64	10		1	1				2		6	7	55	2011	22604000	22508000
24													1925	2502245	5493200
27			1									7	1966	5372962	9869000
28													1968	4233667	7101000
87			1								4	30	1970	15443204	27450000
14												9	1971	2797372	4180600
69			1								3	56	1970	12139624	15692700
36			1								1	42	1989	13160631	10997600
136		2	1								4	50	1968	27687336	32360900
373		4	1		1						1	236	1968	78280378	98384100
160		3									3	86	1964	31259469	37373000
18			1								3	18	1961	9757000	7058500
60			1								1	60	1985	16345359	14142900
305		11	2	2	2	5	2			9	24	142	2018	136974444	96930000
5204	162	127	44	9	16	32	3	9	14406	140	243	2564		1251257458	1512829400
100,0	3,1	2,4													

Lagebericht

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die ABZ kann trotz pandemiebedingt unberechenbaren Rahmenbedingungen auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 mit stabilem Ergebnis zurückblicken.

Vermietungslage

Die ABZ hatte sehr wenige Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Wegen den Einschränkungen zur Eindämmung der Pandemie ist die Zahl der Wohnungswechsel, im Vergleich zu Zeiten vor Covid, auf tiefem Niveau geblieben. Der Leerstand bei Gewerberäumen, Garagen- und Parkplätzen sowie bei Nebenräumen ist im Vergleich zum Vorjahr um über 40 Prozent zurückgegangen. Über das ganze Jahr und alle Mietobjekte hinweg ergab sich eine Leerstandsquote von rund 5 Promille des Bruttomietetrags.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Der aktuelle Stand der ABZ-Bauprojekte ist auf im Online-Jahresbericht ersichtlich. In den Siedlungen Felsenhof 1 + 2 und Talstrasse in Adliswil wurde die Heizung ersetzt. Über alle Siedlungen hinweg konnten die Energieeffizienz und auch der Anteil erneuerbarer Energie markant gesteigert werden. Dieser Effekt wird sich jedoch in der CO₂-Statistik erst ab 2022 zeigen.

Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds unterstützte im Berichtsjahr insgesamt folgende Vorhaben: Ausschüttungen an Projekte der Vergabekonferenz 2019: CHF 69 000; an Projekte der Vergabekonferenz 2020: CHF 233 086; an Projekte der Vergabekonferenz 2021: CHF 93 336. Beiträge an den Solidaritätsfonds des WBG: CHF 51 980; Albert-Hintermeister-Stiftung: CHF 130 864; Unterstützung einiger von Covid-Massnahmen betroffener Genossenschaften und gemeinnütziger Organisationen im globalen Süden und Osten: CHF 100 000; diverse gemeinnützige Spendenempfänger: CHF 9 360. Total wurden CHF 687 626 ausgeschüttet.

ABZ-Anleihe

Der Emissionserlös der ABZ-Anleihe 2021–2031 mit einem Nominalwert von CHF 120 Mio. konnte vollständig auf die im ABZ Sustainability Bond Framework aufgeführten gemeinnützigen und genossenschaftlichen Liegenschaften zugeteilt werden. Damit wurden 715 Wohnungen refinanziert. Sämtliche ABZ-Wohnungen sind zur Kostenmiete vermietet.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Die finanziellen Auswirkungen der Coronapandemie haben zu einer Entlastung der Erfolgsrechnung der ABZ geführt. Die Leerstände sind auf einem langjährigen Tiefstand verharrt. Mitglieder und Mitarbeitende konnten Anlässe wiederum nur in einem angepassten und reduzierten Mass durchführen. Die ABZ hat sich an dem von der Stadt Zürich lancierten «Drei-Drittels-Modell» für Mietzinsbei-

träge für Geschäftsliegenschaften beteiligt, um die Gewerbetreibenden zu entlasten. Insgesamt hat dies die Erfolgsrechnung mit rund CHF 44 000 belastet.

Der Wechsel in der Geschäftsführung von Hans Rupp zu Alain Benz konnte nahtlos vollzogen werden.

Zukunftsansichten

Das Jahr 2022 wird weiterhin stark von den Auswirkungen der Pandemie beeinflusst. Trotzdem weisen die konjunkturellen Vorlaufindikatoren nicht auf einen Einbruch hin. In der Schweiz herrscht mit einer Arbeitslosenquote von 2,6 Prozent nahezu Vollbeschäftigung. Daneben begleiten uns Themen wie globale Lieferengpässe, Personalknappheit, hohe Energiepreise, die Auswirkungen des Klimawandels, der Ukrainekonflikt und das nach wie vor unregelmäßige Verhältnis der Schweiz zu Europa – insgesamt ein Cocktail mit bitterem Nachgeschmack.

Anlass zu Zuversicht geben Expertenmeinungen, die davon ausgehen, dass die Schweiz nicht mit hohen Inflationsraten rechnen muss. Die Schweizerische Nationalbank SNB sieht den Schweizer Franken weiterhin hoch bewertet, und der Zins auf Sichteinlagen bei der SNB bleibt bis auf Weiteres im negativen Bereich. Trotzdem scheint sich der langsame Abschied von den Tiefstständen der Kreditzinsen auch hierzulande zu bestätigen. Die ABZ hat sich weiter auf diese Entwicklung eingestellt und die durchschnittliche Kreditdauer im letzten Jahr von gut 7 auf knapp 8 Jahre erhöht. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt per Ende Jahr 1,2 Prozent. Der Finanzierungsbedarf der ABZ für 2022 ist durch den operativen Cashflow und die bestehenden Kreditrahmenverträge gesichert.

Anzahl Vollzeitstellen

Per 31. Dezember 2021 beschäftigte die ABZ 86 Mitarbeitende und 5 Lernende mit insgesamt 80,25 Vollzeitstellen.

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 künftigen finanziellen Herausforderungen.

Martin Uebelhart
Bereichsleiter Finanzen und Dienste

Auf einen Blick

	2021 CHF Mio.	2020 CHF Mio.
Gebäudeanlagekosten	1 257,1	1 242,1
Gebäudeversicherungssumme	1 513,0	1 511,2
Hypotheken/Darlehen	486,1	589,8
Anleihen	176,1	56,1
Depositen	209,0	239,0
Erneuerungsfonds	166,6	157,0
Eigenkapital	30,2	30,0
Mietzinseinnahmen	69,5	69,3
Finanzaufwand	10,2	11,3
Ø Zinssatz per 31.12.	1,2%	1,31%
Liegenschaftenaufwand	15,4	16,1
Einlage in Erneuerungsfonds	15,1	15,1
Anzahl Wohnungen	5 087	5 086
Anzahl Einfamilienhäuser	74	73
Anzahl Wohnungen in der Stadt Zürich	3 779	3 778
Anzahl Wohnungen mit Subventionen	162	162
Anzahl Mitglieder in ABZ wohnhaft (von 12 500 Bewohner/innen)	6 764	6 863
Anzahl Mitglieder nicht in ABZ wohnhaft	1 980	1 839
Anzahl Festangestellte	86	82
Anzahl hauptamtliche Vollzeitstellen (inkl. Lernende)	80,25	77,4
Anteil Frauen	50%	48%
Anteil Frauen in der Führung	37%	35%
Fluktuationsrate	15,4%	8,2%
Anzahl Lernende	5	6
Anzahl Nebenamtliche	97	100
Anzahl Mitglieder Siedlungskommissionen	181	168

Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2021 CHF 1000	31.12.2020 CHF 1000
Flüssige Mittel		5036	4155
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	B 1	46	84
Übrige kurzfristige Forderungen	B 2	368	102
Aktive Rechnungsabgrenzung	B 3	2918	2040
Umlaufvermögen		8368	6381
Finanzanlagen	B 4	1855	1885
Immobilie Sachanlagen	B 5	1070290	1076713
Mobile Sachanlagen	B 6	372	530
Nicht einbezahltes Anteilkapital		26	22
Anlagevermögen		1072543	1079150
Total Aktiven		1080911	1085531
Passiven	Anhang	31.12.2021 CHF 1000	31.12.2020 CHF 1000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		2994	3766
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		0	6
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	B 7	1554	1204
Passive Rechnungsabgrenzung	B 8	7523	7139
Kurzfristiges Fremdkapital		12071	12115
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	B 9	849470	864522
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	B 10	21347	20276
Rückstellungen	B 11	167861	158577
Langfristiges Fremdkapital		1038678	1043375
Fremdkapital		1050749	1055490
Anteilkapital		28190	28070
Gesetzliche Gewinnreserven		1950	1950
Vortrag vom Vorjahr		21	20
Jahresgewinn		1	1
Eigenkapital		30162	30041
Total Passiven		1080911	1085531

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.–31.12. 2021 CHF 1000	01.01.–31.12. 2020 CHF 1000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	E 1	69 506	69 300
Übrige betriebliche Erträge	E 2	877	1 013
Betriebsertrag		70 383	70 313
Liegenschaftenaufwand	E 3	–30 562	–31 228
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand		39 821	39 085
Personalaufwand	E 4	–10 568	–10 133
Bruttoergebnis nach Personalaufwand		29 253	28 952
Übriger betrieblicher Aufwand	E 5	–3 732	–3 574
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)		25 521	25 378
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	E 6	–15 288	–14 010
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		10 233	11 368
Finanzaufwand	E 7	–10 218	–11 322
Finanzertrag		21	17
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)		36	63
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	2.6 / E 8	18	–6
Jahresgewinn vor Steuern		54	57
Direkte Steuern		–53	–56
Jahresgewinn		1	1

Gewinnverwendung

	2021 CHF	2020 CHF
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	20 830	20 080
Jahresgewinn	750	750
Zur Verfügung der Generalversammlung	21 580	20 830
Antrag zur Verwendung		
Zuweisung an die Gewinnreserven	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	21 580	20 830
Verwendung	21 580	20 830

Geldflussrechnung

	2021 CHF 1000	2020 CHF 1000
Jahresgewinn	1	1
Gewinn aus Verkauf mobiler Sachanlagen	-2	0
Gewinn aus Verkauf immobilier Sachanlagen	0	-11
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	15 073	13 684
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	215	326
Einlage in Erneuerungsfonds	15 128	15 112
Veränderung Solidaritätsfonds	-378	-492
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	30 037	28 620
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37	84
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	-267	43
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	-881	442
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	-773	96
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	350	-247
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	388	84
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	28 891	29 122
Immobilie Sachanlagen	-14 115	-14 612
Mobile Sachanlagen	-54	-201
Finanzanlagen	30	154
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-14 139	-14 659
Veränderung Depositen	-30 052	-13 209
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Bankkredite	-105 006	-6 006
Veränderung Anleihen	120 000	6 000
Veränderung Subventionsdarlehen Kanton und Stadt Zürich	1 071	-93
Veränderung Anteilkapital	116	45
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-13 871	-13 263
Veränderung der flüssigen Mittel	881	1 200

Veränderung Fonds flüssige Mittel

	2021 CHF 1000	2020 CHF 1000
Anfangsbestand der flüssigen Mittel per 1. Januar	4 155	2 955
Veränderung	881	1 200
Endbestand der flüssigen Mittel per 31. Dezember	5 036	4 155

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung 2021 wurde nach den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (Art. 957–963b OR, gültig ab 1. Januar 2013) und den Vorschriften des Reglements der Stadt Zürich erstellt.

1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

1.2 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Nominalwerten bilanziert.

1.3 Anlagevermögen

Die vorgenommenen Abschreibungen auf den Sachanlagen basieren auf folgenden Nutzungsdauern:

Immobilien Sachanlagen

Gebäude	jährliche Abschreibungen	0,5 bis 2%
Gebäude auf Land im Baurecht	jährliche Abschreibungen	0,5 bis 2%
Grundstücke	werden nicht abgeschrieben	
Photovoltaikanlagen	20 Jahre linear	5%
Baukonti	werden nicht abgeschrieben	

Mobile Sachanlagen

Büro- und andere Maschinen, Apparate	5 Jahre linear	20%
Mobiliar und Einrichtungen	8 Jahre linear	12,5%
Hardware	3 Jahre linear	33,3%
Software	5 Jahre linear	20%
Fahrzeuge	5 Jahre linear	20%
Werkzeuge und Geräte	4 Jahre linear	25%

Die Bewertung der Gebäude erfolgt als Gruppe auf der Stufe der Siedlung. Die einzelnen Gebäude einer Siedlung werden aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst. Anlagegüter unter 5000 CHF werden grundsätzlich nicht aktiviert.

1.4 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 sechs Monaten beachtet werden muss.

1.5 Solidaritätsfonds

Die ABZ führt einen Solidaritätsfonds. Dessen Öffnung erfolgt durch einen monatlichen Beitrag, der durch die Generalversammlung bestimmt wird. Die Verwendung erfolgt gemäss den Bestimmungen des Solidaritätsfondsreglements.

1.6 Erneuerungsfonds

Gemäss dem Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Art. 14) ist jährlich 1% des Gebäudeversicherungswerts in einen Erneuerungsfonds einzulegen. Sobald der Bestand des Erneuerungsfonds den steuerbefreiten Betrag von 15% des Gebäudeversicherungswerts 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.

1.7 Anteilkapital

Das Anteilkapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. 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.

1.8 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

2021 beschäftigte die ABZ durchschnittlich 84,5 Mitarbeitende und 5,5 Lernende in insgesamt 79,25 Vollzeitstellen.

2. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

		31.12.2021 CHF 1000	31.12.2020 CHF 1000		
2.1	Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen mit Restlaufzeit grösser als 1 Jahr	0	0		
2.2	Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven				
	Immobilien Sachanlagen (Liegenschaften) zum Buchwert	1 070 290	1 076 713		
	Total	1 070 290	1 076 713		
2.3	Eventualverbindlichkeiten				
	Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten				
2.4	Gesamtentschädigung Vorstandsmitglieder	165	154		
	Davon Entschädigung Präsidentin (Personalaufwand)	70	70		
	Davon Entschädigung für Bauprojekte	26	49		
2.5	Honorar der Revisionsstelle				
	Revisionsdienstleistungen	38	39		
	Andere Dienstleistungen	0	0		
	Total	38	39		
2.6	Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung				
	Der periodenfremde Ertrag 2021 von CHF 34 011 resultiert aus nachträglich eingegangenen Förderbeiträgen für den Austausch von energieeffizienten Geräten, dem Verkauf von diversen Bürogeräten sowie Einnahmen aus dem Verlustschein-Inkasso. Eine nachträgliche Korrektur der Wärmekostenabrechnung der Siedlung Balberstrasse 1 sowie nach der Revision eingetroffene und im Jahresabschluss 2020 nicht berücksichtigte Rechnungen führten zu periodenfremdem Aufwand von CHF 15 836. Der periodenfremde Ertrag 2020 ergibt sich aus einer Enteignung in der Siedlung Wipkingen zugunsten der Stadt Zürich im Zusammenhang mit einem Strassenbauprojekt sowie diversen Zahlungseingängen aus Verlustschein-Inkasso. Der periodenfremde Aufwand 2020 resultiert aus einer Mehrwertsteuernachforderung aus den Jahren 2015 bis 2018.				
2.7	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag				
	Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 7. Februar 2022 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten beziehungsweise an dieser Stelle offengelegt werden müssten.				
2.8	Derivative Finanzinstrumente				
	Zinssatz-Swap				
	Swap – Kontraktwert	153 000	153 000		
	Swap – Wiederbeschaffungswert	-16 956	-23 837		
2.9	Verpflichtungen aus langfristigen Baurechtsverträgen				
	Liegenschaften	Landwert CHF	Laufzeit bis	Jahreszinsen	Jahreszinsen
	Lommisweg	4 253 644	30.09.2046	85	85
	Vogelsang	900 478	27.10.2048	18	18
	Rütihof 2	5 981 337	27.04.2089	299	299
	Allmend, Horgen	14 592 687	01.06.2068	365	369
	Wolfswinkel	12 781 102	06.01.2068	432	432
	Total			1 199	1 203
3.0	Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	121	110		

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2021 CHF 1000	31.12.2020 CHF 1000
B 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Genossenschaf tern	113	108
Delkredere	-67	-24
Total	46	84
B 2 Übrige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten	304	40
Sonstige kurzfristige Forderungen	64	62
Total	368	102
B 3 Aktive Rechnungsabgrenzung		
Zinsen	562	202
Diverse Aufwendungen und Erträge	567	217
Heiz- und Warmwasserkosten	1789	1621
Total	2918	2040
B 4 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	29
Darlehen		
Darlehen Wohnbaugenossenschaft MCS	150	150
Darlehen Stiftung Domicil	25	25
Darlehen MEG Allmend	119	129
Darlehen Café du Bonheur GmbH	40	60
Total	1855	1885
B 5 Immobile Sachanlagen		
Gebäude und Grundstücke	1073410	1064018
Amortisationskonto Gebäude	-172812	-158958
Gebäude auf Land im Baurecht	177765	177765
Heimfallkonto Gebäude	-25387	-24498
Photovoltaikanlagen	5898	5506
Amortisationskonto Photovoltaikanlagen	-2116	-1802
Baukonti	13532	14682
Total	1070290	1076713
B 6 Mobile Sachanlagen		
Total mobile Sachanlagen	3082	3071
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-2710	-2541
Total	372	530

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2021 CHF 1000	31.12.2020 CHF 1000
B 7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verrechnungssteuer Depositenkonti	373	387
Sonstige Verbindlichkeiten	1 181	817
Total	1 554	1 204
B 8 Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Mieten	2 894	2 815
Bankzinsen	364	241
Wassergebühren	347	345
Diverse Abgrenzungen	565	353
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	3 250	3 256
Rückstellungen für Ferien und Überzeit	103	129
Total	7 523	7 139
B 9 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositen	208 970	239 022
Darlehen und Hypotheken	464 400	569 400
Anleihen ABZ	120 000	0
Anleihen EGW	56 100	56 100
Total	849 470	864 522
B 10 Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Subventionsdarlehen Stadt Zürich	13 131	11 801
Subventionsdarlehen Kanton Zürich	8 216	8 475
Total	21 347	20 276
Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ohne Depositen		
Fällig innerhalb 1–5 Jahre	190 100	291 100
Fällig nach 5 Jahren	450 400	334 400
Total	640 500	625 500
B 11 Rückstellungen		
11.1 Erneuerungsfonds	166 554	156 891
11.2 Solidaritätsfonds	1 307	1 686
Total	167 861	158 577
11.1 Erneuerungsfonds		
Anfangsbestand	156 891	150 646
Einlagen	13 356	15 112
Bezüge	-3 693	-8 867
Erneuerungsfonds per Ende Jahr	166 554	156 891
11.2 Solidaritätsfonds		
Anfangsbestand	1 686	2 178
Einlagen	309	307
Bezüge	-688	-799
Solidaritätsfonds per Ende Jahr	1 307	1 686

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2021 CHF 1000	2020 CHF 1000
E 1 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)		
Nettomieten	69 763	69 498
Baurechtszins	85	86
Mietzinsertrag bei Vollvermietung	69 848	69 584
Leerstand	-262	-297
Mietzinsverluste	-37	-47
Veränderung Rückstellung für Forderungsverluste	-43	60
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	69 506	69 300
E 2 Übrige betriebliche Erträge		
Heizkostenpauschale	126	126
Erträge aus Photovoltaikanlagen	514	442
Sonstige Erträge	237	445
Total	877	1 013
E 3 Liegenschaftenaufwand		
Baurechtszins	-1 199	-1 204
3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften	-1 677	-1 662
Unterhalt/Reparaturen Liegenschaften	-9 025	-9 539
3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand	-3 533	-3 711
Einlage in Erneuerungsfonds	-15 128	-15 112
Total	-30 562	-31 228
3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften		
Fahrzeugaufwand	-169	-173
Gebäudeversicherung	-490	-481
Sonstiger Betriebsaufwand	-1 225	-1 169
Nebenkosten zulasten ABZ	207	161
Total	-1 677	-1 662
3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand		
Strom/Gas	-502	-454
Kehricht	-324	-332
Wasser/Abwasser	-2 549	-2 786
Abfuhr/Entsorgung	-158	-139
Total	-3 533	-3 711

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2021 CHF 1000	2020 CHF 1000
E 4 Personalaufwand		
Gehälter hauptamtliche Mitarbeitende	-7 269	-7 190
Gehälter nebenamtliche Mitarbeitende	-606	-601
Total Gehälter	-7 875	-7 791
Sozialversicherungen	-1 768	-1 633
Zusatzrente für Pensionierte	0	-3
Veränderung Rückstellungen Ferien und Überzeit	26	-6
Fremdpersonal	-194	-27
Entschädigungen an Mitarbeitende	-383	-385
Weiterbildungen	-100	-71
Personalsuche	-150	-95
Übriger Personalaufwand	-124	-122
Total übriger Personalaufwand	-925	-709
Total	-10 568	-10 133
E 5 Übriger betrieblicher Aufwand		
5.1 Übriger Betriebsaufwand	-581	-564
5.2 Verwaltungsaufwand	-3 151	-3 010
Total	-3 732	-3 574
5.1 Übriger Betriebsaufwand		
WBG (Zeitschrift «Wohnen» und Beiträge)	-158	-158
Siko- und Mitgliederbeiträge	-173	-164
Ausgaben Vorstand/Kommissionen	-20	-25
ABZforum	-82	-99
Führungen/Besichtigungen/Marketing	-148	-118
Total	-581	-564
5.2 Verwaltungsaufwand		
Entschädigung Vorstand	-95	-84
Beratungshonorare	-839	-644
Revisionsstelle	-38	-39
Büroaufwand	-244	-321
Informatikaufwand	-934	-887
Fahrzeugaufwand	-19	-6
Raumaufwand Geschäftsstelle	-654	-656
Sachversicherungen	-10	-15
Spenden, Vergabungen und Beiträge	-120	-72
Generalversammlung und Jahresbericht	-145	-164
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-53	-122
Total	-3 151	-3 010

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2021 CHF 1000	2020 CHF 1000
E 6 Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	- 15 073	- 13 684
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	- 215	- 326
Total	- 15 288	- 14 010
E 7 Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	- 8 754	- 9 776
Zinsen Anleihen	- 291	- 323
Zinsen Depositen	- 1 133	- 1 182
Post- und Bankgebühren	- 40	- 41
Total	- 10 218	- 11 322
E 8 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung siehe Punkt 2.6, weitere Angaben zur Jahresrechnung		

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 beiliegende Jahresrechnung der Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Vorstandes

Der Vorstand ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit 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 entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



OB T AG | Hardturmstrasse 120 | 8005 Zürich
T +41 44 278 45 00 | www.obt.ch



Bestand und Bewertung Immobiler Sachanlagen

Die Bilanzposition Immobiler Sachanlagen wurde als besonders wichtiger Prüfsachverhalt eingestuft, da diese für die Gesellschaft die mit Abstand bedeutendste Bilanzposition darstellt.

Die Bewertung der immobilen Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger 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.

Unser Prüfverfahren

- Wir haben ein Verständnis über den Prozess der Gesellschaft hinsichtlich Bilanzierung und Bewertung der immobilen Sachanlagen erlangt.
- Wir haben das Eigentum an den bilanzierten Liegenschaften mittels Grundbuchauszügen verifiziert.
- Wir haben die vorgenommenen Aktivierungen sowie die im Geschäftsjahr verbuchten Abschreibungen überprüft.
- Wir haben die Werthaltigkeit der bilanzierten immobilen Sachanlagen überprüft. Unsere Überprüfung basiert einerseits auf einem Bewertungsgutachten, welches durch einen externen Immobilienschätzer erstellt worden ist, andererseits haben wir aber auch die von der Gesellschaft vorgenommenen Ertragswertberechnungen überprüft. Unsere Prüfung stützt die Werthaltigkeit des Buchwerts der immobilen Sachanlagen.

Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen in Bezug auf Bestand und Bewertung der immobilen Sachanlagen.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) 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.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

OBT AG

Daniel Schweizer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 25. Februar 2022

- Jahresrechnung 2021 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Jahresrechnung Albert-Hintermeister-Stiftung

Bilanz

Aktiven	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
Flüssige Mittel		
Guthaben auf Postkonto der AHS	57 209	10 577
Guthaben auf Depositenkonto der ABZ	2 367	2 367
	59 575	12 945
Übrige kurzfristige Forderungen		
Guthaben bei der eidgenössischen Steuerverwaltung	13	13
Aktive Rechnungsabgrenzung	30 865	78 281
Total Umlaufvermögen	90 453	91 238
Finanzanlagen		
Darlehen Anteilkapital	114 255	99 855
Darlehensguthaben	55 140	34 268
Total Anlagevermögen	169 395	134 123
Total Aktiven	259 848	225 361
Passiven	31.12.2021	31.12.2020
Kurzfristige Verbindlichkeiten	40 247	18 230
Passive Rechnungsabgrenzung	0	10 035
Kurzfristiges Fremdkapital	40 247	28 264
Fonds Clara Fehr-Stiftung	22 505	0
Total zweckgebundene Fonds	22 505	0
Stiftungskapital per 1. Januar	197 097	197 097
Gewinn-/Verlustvortrag	0	0
Jahresergebnis	0	0
Total Eigenkapital	197 097	197 097
Total Passiven	259 848	225 361

Jahresrechnung Albert-Hintermeister-Stiftung

Erfolgsrechnung

	01.01.–31.12. 2021 CHF	01.01.–31.12. 2020 CHF
Spenden	33 980	2 580
Übriger Ertrag	29 126	18 280
Defizitausgleich ABZ	130 864	108 280
Betriebsertrag	193 970	129 140
Unterstützungen monatlich	-10 770	-6 590
Unterstützungen einmalig	-95 152	-95 538
Direkter Aufwand	-105 922	-102 128
Übriger betrieblicher Aufwand	-64 321	-26 167
Finanzerfolg/-aufwand	-123	-108
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	0	-400
Direkte Steuern	-1 100	-337
Fondsentnahmen	7 496	0
Fondszuweisungen	-30 000	0
Jahresergebnis	0	0

Jahresrechnung Albert-Hintermeister-Stiftung

Anhang

1 Allgemeine Angaben und Erläuterungen zur Stiftung

1.1 Rechtsgrundlage

Stiftungsurkunde vom 30. September 1982
Reglement vom 10. Dezember 2008
Rechtsform: Stiftung
Sitz: Zürich

1.2 Zusammensetzung Stiftungsrat

Stiftungsrat	Funktion	Unterschrift
Béatrice Bürgin	Präsidentin	Einzelunterschrift
Silvia Giannetti	Mitglied	ohne Zeichnungsberechtigung
Elena Jakob Banz	Mitglied	ohne Zeichnungsberechtigung
Christina Bellin	Mitglied	ohne Zeichnungsberechtigung
Sebastian Duff	Kassier	Einzelunterschrift

1.3 Auflagen Aufsichtsbehörde

Betreffend Berichterstattung 2020 hat die Stiftungsaufsicht der Stadt Zürich keine zusätzlichen Auflagen auferlegt.

1.4 Stiftungszweck

Die Stiftung bezweckt die finanzielle Unterstützung von Mieterinnen und Mietern der ABZ, die ein bescheidenes Einkommen aufweisen oder unverschuldet in Notlage geraten sind. Die Unterstützung erfolgt durch Beiträge an den Mietzins oder andere Aufwendungen. Ein Rechtsanspruch auf Leistungen der Stiftung besteht nicht.

2 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

2.1 Rechnungslegungsgrundsätze

Für Stiftungen sind die Rechnungslegungsvorschriften gemäss Art. 83a des Zivilgesetzbuches (ZGB) anwendbar. Art. 83a ZGB erklärt die Vorschriften des Obligationenrechts (OR) über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung als sinngemäss anwendbar. Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften zur Buchführung und Rechnungslegung nach Art. 957 ff. des Obligationenrechts erstellt.

2.2 Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel	Nominalwert
Forderungen	Nominalwert
Rechnungsabgrenzungen	Nominalwert bzw. vorsichtige Schätzung
Finanzanlagen	Nominalwert
Verbindlichkeiten	Nominalwert

3 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

3.1 Darlehen Anteilscheine

Hierbei handelt es sich um Darlehen an Mieterinnen und Mieter der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) zur Zeichnung von Anteilscheinen.

3.2 Darlehensguthaben

Hierbei handelt es sich um Darlehen an Mieterinnen und Mieter der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ), die in Not geraten sind oder einen Überbrückungskredit benötigen.

3.3 Zweckgebundener Fonds

Die Clara Fehr-Stiftung (CFS) stiftete der AHS CHF 30 000, die zweckgebunden eingesetzt werden dürfen. Die Mittel sind, entsprechend den Förderzielen der CFS, für Frauen ab 60 Jahren zum Erhalt des sozialen Status einzusetzen. Die AHS konnte im Berichtsjahr bereits ein Gesuch über CHF 7000 aus dem Fonds finanzieren. Weitere Informationen zur CFS: www.clarafehr.org

4 Erläuterungen zu grösseren Abweichungen und Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

Übriger betrieblicher Aufwand

Der Start des Projekts zur Digitalisierung des Gesuchsmanagements sowie eine Erweiterung des Teilprojekts zur Bekanntmachung der Stiftung haben zu einer einmaligen Erhöhung des Aufwands geführt. In den Folgejahren werden wieder signifikant tiefere Aufwände erwartet.

5 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Stiftung beschäftigt aktuell wie bereits im Vorjahr keine Mitarbeitenden.

6 Entschädigungen

Im Jahr 2021 wurden Entschädigungen von insgesamt CHF 21 623.15 an Dritte vergütet.

7 Ehrenamtliche Arbeit

2021 leisteten die Mitglieder des Stiftungsrats 348,25 ehrenamtliche Arbeitsstunden.
Bei einem Ansatz von CHF 80/h entspräche dies einem Betrag von CHF 27 860.

Revisionsbericht Albert-Hintermeister-Stiftung

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



**Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision**
an den Stiftungsrat der
Albert-Hintermeister-Stiftung
Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Albert-Hintermeister-Stiftung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz, der Stiftungsurkunde und dem Reglement entspricht.

OBT AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Schweizer'.

Daniel Schweizer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Brunner'.

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. März 2022

- Jahresrechnung 2021 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Impressum

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ
Gertrudstrasse 103
8003 Zürich
Telefon 044 455 57 57
info@abz.ch
abz.ch

Konzept und Redaktion
Ariel Leuenberger, Ingrid Diener

Gestaltungskonzept und Umsetzung
TBS Marken Partner AG, Zürich

Bilder
ABZ
TBS
Sophie Stieger
Müller Sigrist Architekten AG
Enzmann Fischer Partner Architekten

Korrektorat
Inés Flück, sprach-art, Wettingen

