



Jahresrechnung 2022

Swiss GAAP FER

Inhalt

Lagebericht

3

Bilanz

5

Erfolgsrechnung

6

Geldflussrechnung

7

Eigenkapitalnachweis

9

Sachanlagespiegel

10

Anhang zur Jahresrechnung

11

Revisionsbericht

21

Den vollständigen Jahresbericht finden Sie auf
jahresbericht.abz.ch

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ
Gertrudstrasse 103
8003 Zürich

Unternehmens-Identifikationsnummer (UID) CHE-103.058.551

Lagebericht

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Trotz mannigfaltiger Herausforderungen und einer unsicheren geopolitischen Lage ist es der ABZ gelungen, das Geschäftsjahr 2022 erfolgreich abzuschliessen – dies trotz steigender Kosten, einer hohen Inflation und der gestiegenen Energiepreise. Dazu beigetragen haben ein hohes Kostenbewusstsein, eine gut und breit aufgestellte Finanzierung sowie eine Reduktion der Leerstände und Mietzinsausfälle. Diese liegen bei unter 3 Promille der potenziellen Mieterträge. Organisatorisch hat sich die ABZ mit dem Abschluss des Projekts «ABZ2022» zukunftsgerichtet weiterentwickelt.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Der aktuelle Stand der ABZ-Bauprojekte ist im Online-Jahresbericht ersichtlich. In den Siedlungen Felsenhof 1 + 2, Talstrasse und Adliswil konnten wir Warmwasser und Wärme das erste Mal über die gesamte Heizperiode mit der neuen Wärmepumpe aufbereiten. Über alle Siedlungen hinweg konnten die Energieeffizienz und der Anteil erneuerbarer Energie markant gesteigert werden.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Die Bauteuerung der vergangenen Jahre führte zu einer Anpassung des Gebäudeversicherungsindex. Daran gekoppelt sind die Gebäudeversicherungswerte und somit ein Grundstein der Kostenmiete. Der Vorstand der ABZ hat beschlossen, die Weitergabe in Form von Mietzinsanpassungen aufzuschieben und nicht bereits per April 2023 umzusetzen. Die Mieter:innen der ABZ werden dadurch finanziell entlastet.

Zukunftsauaussichten

Das Jahr 2023 wird weiterhin stark von den Auswirkungen der geopolitischen Ereignisse bestimmt sein. Wirtschaftlich dominieren die zur Inflationsbekämpfung eingesetzten Leitzinserhöhungen und das damit verbundene Rezessionsrisiko. Daneben werden die Energiepreise volatil bleiben und tendenziell steigen.

Bisher ist die Schweiz im Vergleich zu anderen Volkswirtschaften weniger von diesen Entwicklungen betroffen. Die kurzfristigen Kapitalmarktsätze werden im Verlauf des Jahres 2023 weiter steigen. Die Dynamik der mittel- und langfristigen Zinssätze bleibt schwer prognostizierbar. Der Referenzzinssatz, als weiterer Basisfaktor der Kostenmiete, wird sich voraussichtlich erstmals seit 2008 erhöhen.

Die ABZ hat sich weiter auf diese Entwicklung eingestellt und die durchschnittliche Kreditdauer ist mit knapp acht Jahren in etwa gleich geblieben. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt per Ende Jahr 1,1 Prozent. Der Finanzierungsbedarf der ABZ für 2023 ist durch den operativen Cashflow und durch die bestehenden Kreditrahmenverträge gesichert.

Anzahl Vollzeitstellen

Im Jahresdurchschnitt 2022 beschäftigte die ABZ 87,5 Mitarbeitende mit insgesamt 80,35 Vollzeitstellen und 4 Lernende. Die Fluktuationsrate ist von 15 Prozent auf 8 Prozent gesunken.

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.

Alexander Herzog

Bereichsleiter Finanzen und Services

Kostenvergleich

ABZ-Kostenvergleich zu Branchendurchschnittszahlen, wobei die ABZ als mit Abstand grösste Schweizer Baugenossenschaft nicht absolut mit den Mitbewerbern vergleichbar ist.

	2022	WBG Schweiz* 2021
Anzahl Wohnungen + EFH ohne Separatzimmer	5 160	Durchschnittswert
Mietzinseinnahmen pro Wohnung		
Mietzinseinnahmen total (CHF)	69991 701	
CHF pro Wohnung	13564	13544
Instandhaltungskosten		
Instandhaltungskosten** (CHF)	10428822	
CHF pro Wohnung	2021	3265
in % der Mietzinseinnahmen	14,9	24,1
Fremdkapitalzinsen		
Fremdkapitalzinsen*** (CHF)	9447692	
CHF pro Wohnung	1831	1968
in % der Mietzinseinnahmen	13,5	20,4
Cashflow		
Cashflow (CHF)	29253 146	
CHF pro Wohnung	5669	
in % der Mietzinseinnahmen	41,8	47,8
Kennzahlen zur Substanz		
Gebäudeversicherungswert	1511 181062	
Langfristiges Fremdkapital in % des Gebäudeversicherungswerts	49,1	
Erneuerungsfonds in % des Gebäudeversicherungswerts	11,5	10,8
Wertberichtigung in % des Anlagewerts	15,5	15,3
Eigenfinanzierungsgrad (Eigenkapital in % der Bilanzsumme netto)	4,44	4,90

* Wohnbaugenossenschaften Schweiz

** exkl. Betriebspersonal

*** inkl. Depositenkasse, abzüglich Finanzertrag

Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2022 CHF 1000	31.12.2021 CHF 1000
Flüssige Mittel		26605	5036
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	B 1	349	46
Übrige kurzfristige Forderungen	B 2	197	368
Aktive Rechnungsabgrenzungen	B 3	3658	2918
Umlaufvermögen		30809	8368
Immobilienanlagen	B 4	1077860	1088588
Mobile Sachanlagen	B 5	308	372
Finanzanlagen	B 6	1675	1855
Anlagevermögen		1079843	1090815
Total Aktiven		1110652	1099183
Passiven	Anhang	31.12.2022 CHF 1000	31.12.2021 CHF 1000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		10290	8208
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3207	2994
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	B 7	995	1346
Passive Rechnungsabgrenzungen	B 8	7563	7523
Kurzfristige Verbindlichkeiten		22055	20071
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	B 9	861317	862816
Rückstellungen	B 10	177996	170424
Langfristige Verbindlichkeiten		1039313	1033240
Fremdkapital		1061368	1053311
Anteilkapital	B 11	28428	28190
Nicht einbezahltes Anteilkapital		-59	-25
Gewinnreserven		17707	14954
Jahreserfolg		3208	2753
Eigenkapital		49284	45872
Total Passiven		1110652	1099183

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.–31.12. 2022 CHF 1000	01.01.–31.12. 2021 CHF 1000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	E 1	69 837	69 506
Übrige betriebliche Erträge	E 2	1 456	1 186
Betriebsertrag		71 293	70 692
Liegenschaftenaufwand	E 3	–31 240	–30 562
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand		40 053	40 130
Personalaufwand	E 4	–10 934	–10 568
Bruttoergebnis nach Personalaufwand		29 119	29 562
Übriger betrieblicher Aufwand	E 5	–4 714	–4 472
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	E 6	–11 088	–11 318
Betriebsergebnis (EBIT)		13 317	13 772
Finanzaufwand	E 7	–9 410	–10 218
Finanzertrag		22	21
Ordentliches Ergebnis		3 929	3 575
Ausserordentliches Ergebnis	Anhang 2.8	217	18
Jahresverlust vor Ertragssteuern		4 146	3 593
Ertragssteuern	E 8	–938	–840
Jahreserfolg		3 208	2 753

Geldflussrechnung

	2022 CHF 1000	2021 CHF 1000
Jahresergebnis	3208	2753
Gewinn aus Verkauf immobiler Sachanlagen	0	-2
Gewinn aus Verkauf mobiler Sachanlagen	29	0
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	10896	11103
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	191	215
Einlagen in Erneuerungsfonds	15111	15128
Abnahme Rückstellung latente Steuern	938	840
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	30373	30037
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-303	37
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	172	-267
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	-741	-881
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	213	-773
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-501	350
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	40	388
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	29253	28891
Immobilien Sachanlagen	-8676	-14115
Mobile Sachanlagen	-127	-54
Finanzanlagen	180	30
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-8623	-14139
Veränderung Depositen	-2631	-30052
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Bankkredite	-18000	-105006
Veränderung Anleihen	20000	120000
Veränderung Subventionsdarlehen Kanton Zürich	1366	1071
Veränderung Anteilkapital	204	116
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	939	-13871
Veränderung der flüssigen Mittel	21569	881

Veränderung Fonds flüssige Mittel

	2022 CHF 1000	2021 CHF 1000
Anfangsbestand der flüssigen Mittel per 1. Januar	5 036	4 155
Veränderung	21 569	881
Endbestand der flüssigen Mittel per 31. Dezember	26 605	5 036

Eigenkapitalnachweis

	Anteilkapital CHF 1000	Nicht einbezahltes Anteilkapital CHF 1000	Gewinn- reserven CHF 1000	Total CHF 1000
Eigenkapital per 1.1.2021 nach Swiss GAAP FER	28 070	-22	14 954	43 002
Veränderung Anteilkapital	120	-3	0	117
Jahresgewinn			2 753	2 753
Eigenkapital per 31.12.2021 nach Swiss GAAP FER	28 190	-25	17 707	45 872
Eigenkapital per 1.1.2022 nach Swiss GAAP FER	28 190	-25	17 707	45 872
Veränderung Anteilkapital	238	-34	0	204
Jahresgewinn			3 208	3 208
Eigenkapital per 31.12.2022 nach Swiss GAAP FER	28 428	-59	20 915	49 284

Sachanlagespiegel

	CHF 1000	CHF 1000	CHF 1000	CHF 1000
Nettobuchwerte 1.1.2021	1 087 335	3 704	530	1 091 569
Anschaffungswerte	Grundstücke und Gebäude	Photovoltaik- anlagen	Mobile Sachanlagen	Total
Stand 1.1.2021	1 245 977	5 506	3 071	1 254 554
Zugänge	9 390	392	56	9 838
Abgänge	0	0	-45	-45
Stand 31.12.2021	1 255 367	5 898	3 082	1 264 347
Kumulierte Abschreibungen				
Stand 1.1.2021	- 173 324	- 1 802	- 2 541	- 177 667
Planmässige Abschreibungen	- 10 770	- 314	- 214	- 11 298
Abgänge	0	0	45	45
Stand 31.12.2021	- 184 094	- 2 116	- 2 710	- 188 920
Nettobuchwerte 31.12.2021	1 071 273	3 782	372	1 075 427
Laufende Bauprojekte	13 532	0	0	13 532
Buchwert immobile Sachanlagen per 31.12.2021	1 084 805	3 782	372	1 088 959
Anschaffungswerte	Grundstücke und Gebäude	Photovoltaik- anlagen	Mobile Sachanlagen	Total
Stand 1.1.2022	1 255 367	5 898	3 082	1 264 347
Zugänge	246	503	151	900
Abgänge	0	0	-66	-66
Stand 31.12.2022	1 255 613	6 401	3 167	1 265 181
Kumulierte Abschreibungen				
Stand 1.1.2022	- 184 094	- 2 116	- 2 710	- 188 920
Planmässige Abschreibungen	- 10 539	- 339	- 191	- 11 069
Abgänge	0	0	42	42
Stand 31.12.2022	- 194 633	- 2 455	- 2 859	- 199 947
Nettobuchwerte 31.12.2022	1 060 980	3 946	308	1 065 234
Laufende Bauprojekte	12 934	0	0	12 934
Buchwert immobile Sachanlagen per 31.12.2022	1 073 914	3 946	308	1 078 168

Anhang zur Jahresrechnung

per 31. Dezember 2022 (in 1000 CHF)

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2022 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. Aufgrund der ABZ-Anleihe kommen die Bestimmungen von Swiss GAAP FER 31 ebenfalls zur Anwendung. Folgende Themen sind bei der ABZ nicht anwendbar und daher ist keine Offenlegung erfolgt: Segmentberichterstattung und aktienbezogene Vergütung. 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 notwendiger individueller Einzelwertberichtigungen. Auf dem Restbestand werden pauschale Wertberichtigungen von 5% vorgenommen.

1.4 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten Wertschriften und 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 der 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, die sich am Bilanzstichtag noch in Bau befinden, werden zu aufgelaufenen Baukosten unter Berücksichtigung einer verlustfreien 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.

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.

1.9 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 sechs 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, die auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründet ist. Die Rückstellungen wurden nach objektiven sowie betriebswirtschaftlichen Grundsätzen gebildet und bewertet, den Risiken wurde ausreichend Rechnung getragen.

1.12 Latente Ertragssteuern

Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle künftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen auf die Differenzen zwischen den Swiss GAAP 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 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.

1.14 Anteilkapital

Das Anteilkapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Der Nennwert eines Anteilsscheins 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 bzw. Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilen zu verrechnen.

1.15 Nettoerlös/Ertragsrealisation

Der Nettoerlös beinhaltet mehrheitlich Erträge aus der Vermietung der Liegenschaften. Die Mietzinserträge werden mittels monatlicher Sollstellung der Mieten periodengerecht erfasst. Übrige Erträge werden in der Periode erfasst, in der 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 per 31. Dezember 2022 schätzungsweise 114,0 % (Vorjahr 122,5 %). Die Erfolgsrechnung enthält die in einer Periode geschuldeten Beiträge an den Vorsorgeträger. Das Total der bezahlten Vorsorgebeiträge beträgt 904 TCHF (Vorjahr 876 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

	31.12.2022 CHF 1000	31.12.2021 CHF 1000
2.1 Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen		
davon fällig im Folgejahr	0	0
davon später fällig	0	0
2.2 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
Immobilie Sachanlagen (Liegenschaften) zum Buchwert	1 077 860	1 088 588
Bestehende Schuldbriefe	921 254	921 254
davon belastet mit Hypotheken/Darlehen	807 628	832 316
Unbesicherte Darlehen	280 000	290 000
2.3 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	122	121
2.4 Eventualverbindlichkeiten		
Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.		
2.5 Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften		
Als nahestehende Personen gelten der Vorstand und die Geschäftsleitungsmitglieder sowie deren nahestehende Angehörige und von den vorgenannten Personen kontrollierte Organisationen. Es haben im Berichtsjahr keine Transaktionen stattgefunden, die offengelegt werden müssten.		
2.6 Gesamtentschädigung Vorstandsmitglieder	181	165
davon Entschädigung Präsidentin (Personalaufwand)	81	70
davon Entschädigung für Bauprojekte	41	26
2.7 Honorar der Revisionsstelle	42	38
Revisionsdienstleistungen	42	38
2.8 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Der ausserordentliche Ertrag 2022 von 217 203 CHF setzt sich aus einer ausserordentlichen Rückforderung gegenüber der Stadt Illnau von zu hohen Wasserrechnungen von 187 840 CHF, dem Verkauf von Fahrzeugen und Kleingeräten von 27 127 CHF sowie Einnahmen aus Verlustschein-Inkasso zusammen.		
Der periodenfremde Ertrag 2021 von 34 011 CHF 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 15 836 CHF.		

			31.12.2022 CHF 1000	31.12.2021 CHF 1000
2.9	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag			
	Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung OR durch den Vorstand am 6. Februar 2023 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.			
2.10	Derivative Finanzinstrumente			
	Zinssatz-Swap			
	Swap – Kontraktwert		153000	153000
	Swap – Wiederbeschaffungswert		-3574	-16956
2.11	Verpflichtungen aus langfristigen Baurechtsverträgen (Jahreszinsen)			
	Liegenschaften	Landwert CHF	Laufzeit bis	Jahreszinsen
	Lommisweg	4 253 644	30.09.2046	85
	Vogelsang	913 288	27.10.2048	18
	Rütihof 2	5 981 337	27.04.2089	299
	Allmend, Horgen	14 592 687	01.06.2068	365
	Wolfswinkel	12 781 102	06.01.2068	432
	Total			1 199

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

		31.12.2022 CHF 1000	31.12.2021 CHF 1000
B 1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
	Gegenüber Genossenschafter:innen	405	113
	Delkredere	-56	-67
	Total	349	46
B 2	Übrige kurzfristige Forderungen		
	Gegenüber Dritten	24	304
	Sonstige kurzfristige Forderungen	173	64
	Total	197	368
B 3	Aktive Rechnungsabgrenzungen		
	Zinsen	567	562
	Diverse Aufwendungen und Erträge	280	567
	Heiz- und Warmwasserkosten	2811	1789
	Total	3658	2918
B 4	Immobilie Sachanlagen		
	Gebäude und Grundstücke	1077848	1077603
	Amortisationskonto Gebäude	-163553	-154792
	Gebäude auf Land im Baurecht	177765	177765
	Heimfallkonto Gebäude	-31080	-29302
	Photovoltaikanlagen	6401	5898
	Amortisationskonto Photovoltaikanlagen	-2455	-2116
	Baukonti	12934	13532
	Total	1077860	1088588
B 5	Mobile Sachanlagen		
	Total mobile Sachanlagen	3167	3082
	Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-2859	-2710
	Total	308	372
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	29
	Darlehen		
	Darlehen Wohnbaugenossenschaft MCS	0	150
	Darlehen Stiftung Domicil	25	25
	Darlehen MEG Allmend	109	119
	Darlehen Café du Bonheur GmbH	20	40
	Total	1675	1855

		31.12.2022 CHF 1000	31.12.2021 CHF 1000	
B 7	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
	Verrechnungssteuer Depositenkonti	341	373	
	Sonstige Verbindlichkeiten	654	973	
	Total	995	1346	
B 8	Passive Rechnungsabgrenzungen			
	Vorausbezahlte Mieten	2800	2893	
	Bankzinsen	317	364	
	Wassergebühren	228	347	
	Diverse Abgrenzungen	617	565	
	Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	3472	3250	
	Rückstellungen für Ferien und Überzeit	129	103	
	Total	7563	7522	
B 9	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
	Depositen	206339	208970	
	Darlehen und Hypotheken	458878	477746	
	Anleihen ABZ (CHF, 2021–2031, Emissionspreis 100,049%, Zinssatz 0,25%)	120000	120000	
	Anleihen	76100	56100	
	Total (der durchschnittliche Zinssatz beträgt per Ende 2022 1,10%)	861317	862816	
	Fälligkeit langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Depositen			
	Fällig innerhalb 1–5 Jahren	185913	186519	
	Fällig nach 5 Jahren	469067	467327	
	Total	654980	653846	
B 10	Rückstellungen	Latente Ertragssteuern	Erneuerungsfonds	Total
	Buchwert 1.1.2021	3030	156891	159921
	Bildung	840	15128	15968
	Verwendung	0	–5465	–5465
	Buchwert 31.12.2021	3870	166554	170424
	Buchwert 1.1.2022	3870	166554	170424
	Bildung	938	15111	16049
	Verwendung	0	–8477	–8476
	Buchwert 31.12.2022	4808	173189	177996

	31.12.2022 CHF 1000	31.12.2021 CHF 1000
B 11 Anteilkapital		
Anzahl Mitglieder per 1.1.	8 744	8 702
Abnahme/Zunahme	140	42
Anzahl Mitglieder per 31.12.	8 884	8 744
Pflichtanteilkapital per 1.1.	23 860	23 849
Abnahme/Zunahme	1	11
Pflichtanteilkapital per 31.12.	23 861	23 860
Freiwilliges Anteilkapital per 1.1.	4 330	4 221
Abnahme/Zunahme	237	109
Freiwilliges Anteilkapital per 31.12.	4 567	4 330
Total Pflichtanteil- und Anteilkapital per 31.12.	28 428	28 190

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

		2022 CHF 1000	2021 CHF 1000
E 1	Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)		
	Nettomieten	69 992	69 763
	Baurechtszins	86	85
	Mietinsertrag bei Vollvermietung	70 078	69 848
	Leerstand	-220	-262
	Mietzinsverluste	-32	-37
	Veränderung Rückstellung für Forderungsverluste	11	-43
	Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	69 837	69 506
E 2	Übrige betriebliche Erträge		
	Heizkostenpauschale	121	126
	Erträge aus Photovoltaikanlagen	696	514
	Übrige Erträge	639	546
	Total	1 456	1 186
E 3	Liegenschaftenaufwand		
	Baurechtszins	-1 199	-1 199
3.1	Betriebsaufwand Liegenschaften	-1 687	-1 677
	Unterhalt/Reparaturen Liegenschaften	-10 429	-9 025
3.2	Energie- und Entsorgungsaufwand	-2 814	-3 533
	Einlage in Erneuerungsfonds	-15 111	-15 128
	Total	-31 240	-30 562
3.1	Betriebsaufwand Liegenschaften		
	Fahrzeugaufwand	-184	-169
	Gebäudeversicherung	-492	-490
	Sonstiger Betriebsaufwand	-1 159	-1 225
	Nebenkosten zulasten ABZ	148	207
	Total	-1 687	-1 677
3.2	Energie- und Entsorgungsaufwand		
	Strom/Gas	-645	-502
	Kehricht	-295	-324
	Wasser/Abwasser	-1 723	-2 549
	Abfuhr/Entsorgung	-151	-158
	Total	-2 814	-3 533

	2022 CHF 1000	2021 CHF 1000
E 4 Personalaufwand		
Gehälter hauptamtliche Mitarbeitende	-7 504	-7 269
Gehälter nebenamtliche Mitarbeitende	-609	-606
Total Gehälter	-8 113	-7 875
Sozialversicherungen	-1 716	-1 768
Veränderung Rückstellungen Ferien und Überzeit	-26	26
Fremdpersonal	-143	-194
Entschädigungen an Mitarbeitende	-396	-383
Weiterbildungen	-156	-100
Personalsuche	-171	-150
Übriger Personalaufwand	-213	-124
Total Übriger Personalaufwand	-1 105	-925
Total	-10 934	-10 568
E 5 Übriger betrieblicher Aufwand		
5.1 Übriger Betriebsaufwand	-646	-581
5.2 Verwaltungsaufwand	-4 015	-3 839
Kapitalsteuern	-53	-52
Total	-4 714	-4 472
5.1 Übriger Betriebsaufwand		
WBG (Zeitschrift «Wohnen» und Beiträge)	-157	-158
Siko- und Mitgliederbeiträge	-237	-173
Ausgaben Vorstand/Kommissionen	-46	-20
ABZforum	-78	-82
Führungen/Besichtigungen/Marketing	-128	-148
Total	-646	-581
5.2 Verwaltungsaufwand		
Entschädigung Vorstand	-100	-95
Beratungshonorare	-605	-839
Revisionsstelle	-43	-38
Büroaufwand	-252	-244
Informatikaufwand	-1 374	-934
Fahrzeugaufwand	-20	-19
Raumaufwand Geschäftsstelle	-655	-654
Sachversicherungen	-11	-10
Spenden, Vergabungen und Beiträge	-752	-808
Generalversammlung und Jahresbericht	-140	-145
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-63	-53
Total	-4 015	-3 839

	2022 CHF 1000	2021 CHF 1000
E 6 Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	- 10 897	- 11 103
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	- 191	- 215
Total	- 11 088	- 11 318
E 7 Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	- 7 764	- 8 754
Zinsen Anleihen	- 598	- 291
Zinsen Depositen	- 1 010	- 1 133
Post- und Bankgebühren	- 38	- 40
Total	- 9 410	- 10 218
E 8 Ertragssteuern		
Laufende Ertragssteuern	0	0
Veränderung latente Steuern	- 938	- 840
Total	- 938	- 840

Revisionsbericht

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



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

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung, der Geldflussrechnung und der Rechnung über die Veränderung des Kapitals für das dann endende Jahr sowie dem Anhang geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigelegte Jahresrechnung (Seite 5 - 20) zum 31. Dezember 2022 abgeschlossenes Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft sowie deren Ertragslage und Geldflussrechnung für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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.

Bestand und Bewertung Immobiler Sachanlagen

Die Bilanzposition Immobiler Sachanlagen wurde als besonders wichtiger Prüfungsgegenstand 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 immobilien 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 immobilien 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 immobilien Sachanlagen.

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

Sonstige Informationen

Der Vorstand ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Vorstandes für die Jahresrechnung

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Vorstand als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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



Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

OBT AG

Daniel Schweizer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 16. Februar 2023

- Jahresrechnung 2022 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang)