
Jahresrechnung 2012

Bilanz
Erfolgsrechnung
Anhang

Hans Ulrich Hofmann
Kassier



Bilanz 31.12.2012

vor Gewinnverwendung

	Aktiven 2012	Passiven	Aktiven 2011	Passiven
	CHF	CHF	CHF	CHF
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel				
ZKB Mietzinskonto	948'187.25		467'177.29	
STWEG Erneuerungsfonds	99'406.60		83'996.70	
STWEG Kontoguthaben	-2'131.15		8'036.35	
Total Flüssige Mittel	1'045'462.70		559'210.34	
Forderungen				
Guthaben Verrechnungssteuer	239.35		299.90	
Debitoren	138'882.00		0.00	
Total Forderungen	139'121.35		299.90	
Aktive Rechnungsabgrenzung				
Heizkosten Bruggackerstrasse	2'315.90		1'833.15	
übrige aktive Rechnungsabgr.	27'888.65		147'287.40	
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	30'204.55		149'120.55	
Total Umlaufvermögen	1'214'788.60		708'630.79	
Anlagevermögen				
Immobilien				
Bruggackerstrasse Landkosten	675'775.00		675'775.00	
Bruggackerstrasse Gebäudekosten	3'332'343.00		3'324'225.00	
Bruggackerstrasse Abschreibungen	-371'000.00		-338'225.00	
Schaffhauserstrasse Landkosten	1'908'500.00		1'908'500.00	
Schaffhauserstrasse Gebäudekosten	7'990'000.00		7'990'000.00	
Schaffhauserstrasse Abschreibungen	-317'000.00		-237'000.00	
Total Immobilien	13'218'618.00		13'323'275.00	
Mobilien	9'500.00		12'750.00	
übrige Anlagen				
Anteilscheine HBG	18'800.00		15'700.00	
Anteilscheine Mehr als Wohnen	5'000.00		5'000.00	
Total übrige Anlagen	23'800.00		20'700.00	
Total Anlagevermögen	13'251'918.00		13'356'725.00	
Fremdkapital				
Passive Rechnungsabgrenzung				
Vorausbezahlte Mietzinse/Heizkosten		46'896.00		45'551.00
Restguthaben Heizkostenabrechnung		13'709.70		13'565.50
übrige passive Abgrenzungen		29'088.60		36'771.95
Total Passive Abgrenzungen		89'694.30		95'888.45
Privatdarlehen		1'614'000.00		1'584'000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		1'703'694.30		1'679'888.45
Hypotheken/übrige Darlehen		8'016'700.00		8'434'800.00
Total langfristiges Fremdkapital		8'016'700.00		8'434'800.00
Total Fremdkapital		9'720'394.30		10'114'688.45
Erneuerungsfonds				
Bruggackerstrasse 6		138'000.00		118'000.00
Schaffhauserstrasse 58		305'000.00		206'000.00
Total Erneuerungsfonds		443'000.00		324'000.00
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital				
Pflichtanteilscheine		691'000.00		694'000.00
übrige Anteilscheine		3'448'500.00		2'790'500.00
Total Genossenschaftskapital		4'139'500.00		3'484'500.00
Reservefonds		41'500.00		36'500.00
Gewinnvortrag Vorjahr		2'265.89		1'231.32
Total Eigenkapital		4'183'265.89		3'522'231.32
Jahresgewinn		120'046.41		104'436.02
Total	14'466'706.60	14'466'706.60	14'065'355.79	14'065'355.79

Erfolgsrechnung

01.01.2012 - 31.12.2012

	Aufwand 2012 CHF	Ertrag CHF	Aufwand 2011 CHF	Ertrag CHF
Aufwand				
Finanzaufwand				
Hypothekarzinsen	196'425.00		219'577.50	
Darlehenszinsen	47'377.75		62'461.65	
Total Finanzaufwand	243'802.75		282'039.15	
Unterhalt Reparaturen/Gebäude	20'855.35		16'267.95	
Nebenkosten				
Heizung	616.10		481.30	
Hauswartung	5'624.50		5'071.10	
Kehricht-, Wasser- Abwassergebühren	5'027.00		4'414.95	
Allgemeinstrom, TV Gebühren	1'738.35		1'446.05	
Versicherungen	2'605.40		2'603.50	
übrige Nebenkosten	32'229.85		30'368.10	
Total Nebenkosten	47'841.20		44'385.00	
Verwaltungsaufwand				
Vorstandsentschädigungen	7'930.00		7'470.00	
Sitzungsgelder Vorstand	10'420.00		6'540.00	
Revisionskosten	7'834.00		3'780.00	
übriger Verwaltungsaufwand	10'613.87		6'275.43	
Total Verwaltungsaufwand	36'797.87		24'065.43	
Abschreibungen				
Immobilien	112'775.00		112'000.00	
Mobilien	3'250.00		4'250.00	
Total Abschreibungen	116'025.00		116'250.00	
Fondseinlagen				
Erneuerungsfonds	132'435.25		91'670.60	
übrige	0.00		0.00	
Total Fondseinlagen	132'435.25		91'670.60	
Steuern	0.00		37'608.00	
Total Aufwand	597'757.42		612'286.13	
Gewinn	120'046.41		104'436.02	
Ertrag				
Mietertrag				
Mietzinseinnahmen Wohnungen		673'100.00		672'575.00
Mietzinseinnahmen Garagen/Parkplätze		33'180.00		34'750.00
Total Mietertrag		706'280.00		707'325.00
Nebenkostenertrag		0.00		0.00
Finanzertrag		388.05		627.35
übrige Erträge		2'135.78		8'769.80
ausserord. Ertrag		9'000.00		0.00
Total Ertrag		717'803.83		716'722.15
Total	717'803.83	717'803.83	716'722.15	716'722.15

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, den Gewinn wie folgt zu verwenden:

Gewinnvortrag Vorjahr	2'265.89
Gewinn Geschäftsjahr 2012	120'046.41
Total	122'312.30
Verzinsung Anteilscheine 3 %	-115'271.65
Zuweisung Reservefonds	-7'000.00
Vortrag auf Geschäftsjahr 2012	40.65

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Liegenschaften	2012	2011
	CHF	CHF
Grundpfandverschreibungen zur Sicherstellung der Hypotheken ZKB		
Namenschuldbrief 1. Rang, datiert 09.05.2007 lautend auf Liegenschaft Schaffhauserstr. 58, 8152 Glattbrugg	5'460'000.00	5'460'000.00
Inhaberschuldbrief 2. Rang, datiert 09.05.2007 lautend auf Liegenschaft Schaffhauserstr. 58, 8152 Glattbrugg	1'040'000.00	1'040'000.00
Namenschuldbrief 1. Rang, datiert 27.09.1996 lautend auf Liegenschaft Bruggackerstr. 6, 8152 Glattbrugg	2'000'000.00	2'000'000.00
Total Schuldbriefe	8'500'000.00	8'500'000.00
In Anspruch genommene Hypotheken:		
Bruggackerstr. 6	1'500'000.00	1'600'000.00
Schaffhauserstr. 58	5'704'000.00	5'965'000.00
Total Hypotheken	7'204'000.00	7'565'000.00

Brandversicherungswerte

	Wohnungen		Brand-	Netto-	
	Anzahl	Grösse	Versicherungswert	Buchwert	Differenz
Bruggackerst. 6	8	2 1/2 -Zimmer	3'310'800.00	2'961'343.00	349'457.00
	5	3 1/2 -Zimmer			
Schaffhauserstr. 58	13	2 1/2 -Zimmer	8'576'445.00	7'673'000.00	903'445.00
	12	3 1/2 -Zimmer			
Total Liegenschaften			11'887'245.00	10'634'343.00	1'252'902.00

Risikoanalyse

Der Vorstand befasste sich im vergangenen Jahr unter anderem mit folgenden **besonderen** Risikofaktoren:

Vorläufige Konkursanzeige der Firma Bollier GmbH, Wallisellen

Über die Bollier Baumanagement GmbH, Wallisellen, TU unserer Liegenschaft Schaffhauserstr. 58, 8152 Glattbrugg, wurde der "Vorläufige Konkurs" eröffnet. Da noch ein erheblicher Baumangel (Wassereinbrüche in Tiefgarage) nicht erledigt ist, dürften die Kosten, welche mit der Behebung dieser Pendeuz verbunden sind, zu Lasten der STWEG erfolgen. Das weitere Vorgehen in dieser Angelegenheit wird an der nächsten STWEG-Versammlung festgelegt.

Qualitätssicherung Verwaltung segeno

Um die Qualitätssicherung unserer Verwaltung sicher zu stellen, prüft der Vorstand zur Zeit die Anschaffung einer neuen "Immobilien-Verwaltungs-Software für Baugenossenschaften". Diese würde die Voraussetzung für eine verbesserte Stellvertretung der Vorstandsmitglieder, insbesondere der Buchhaltung und Liegenschaftenverwaltung, ermöglichen.

Der Vorstand ist der Meinung, dass zur Zeit keine anderen ausserordentlichen Risiken bestehen.

Glattbrugg, 27.03.2013

E. Tellenbach/Präsident

H. U. Hofmann/Kassier