

---

# Jahresrechnung 2009

---

Bilanz  
Erfolgsrechnung  
Anhang

---

Hans Ulrich Hofmann  
Kassier

---

**segeno**



Opfikon - Glattbrugg  
Postfach 8152 Glattbrugg

# Bilanz 31.12.2009

vor Gewinnverwendung

	Aktiven 2009	Passiven	Aktiven 2008	Passiven
<b>Umlaufvermögen</b>				
<b>Flüssige Mittel</b>				
ZKB Mietzinskonto	343'700.90		109'916.70	
STWEG Erneuerungsfonds	26'181.45		5'640.00	
STWEG Kontoguthaben	10'333.50		0.00	
<b>Total Flüssige Mittel</b>	<b>380'215.85</b>		<b>115'556.70</b>	
<b>Forderungen</b>				
Guthaben Verrechnungssteuer	386.85		331.80	
<b>Total Forderungen</b>	<b>386.85</b>		<b>331.80</b>	
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>				
Heizkosten Bruggackerstrasse	7'740.95		0.00	
übrige aktive Rechnungsabgr.	164'346.45		147'000.00	
<b>Total Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>172'087.40</b>		<b>147'000.00</b>	
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>552'690.10</b>		<b>262'888.50</b>	
<b>Anlagevermögen</b>				
<b>Immobilien</b>				
Bruggackerstrasse Landkosten	675'775.00		675'775.00	
Bruggackerstrasse Gebäudekosten	3'324'225.00		3'324'225.00	
Bruggackerstrasse Abschreibungen	-275'225.00		-242'000.00	
Schaffhauserstrasse Landkosten	1'908'500.00		1'908'500.00	
Schaffhauserstrasse Gebäudekosten	7'965'000.00		7'755'927.95	
Schaffhauserstrasse Abschreibungen	-79'000.00		0.00	
<b>Total Immobilien</b>	<b>13'519'275.00</b>		<b>13'422'427.95</b>	
<b>Mobilien</b>				
	<b>21'000.00</b>		<b>0.00</b>	
<b>übrige Anlagen</b>				
Anteilscheine HBG	9'500.00		3'100.00	
Anteilscheine Mehr als Wohnen	5'000.00		5'000.00	
<b>Total übrige Anlagen</b>	<b>14'500.00</b>		<b>8'100.00</b>	
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>13'554'775.00</b>		<b>13'430'527.95</b>	
<b>Fremdkapital</b>				
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>				
Vorausbezahlte Mietzinse/Heizkosten		53'286.00		52'770.00
Restguthaben Heizkostenabrechnung		1'598.20		0.00
Verrechnungssteuer Anteilscheine		18'523.60		0.00
übrige passive Abgrenzungen		7'128.75		0.00
<b>Total Passive Abgrenzungen</b>		<b>80'536.55</b>		<b>52'770.00</b>
<b>Privatdarlehen</b>				
		<b>1'434'000.00</b>		<b>1'339'000.00</b>
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>1'514'536.55</b>		<b>1'391'770.00</b>
<b>Hypotheken/übrige Darlehen</b>				
		<b>10'010'000.00</b>		<b>10'184'936.20</b>
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>10'010'000.00</b>		<b>10'184'936.20</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>11'524'536.55</b>		<b>11'576'706.20</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>				
Bruggackerstrasse 6		130'300.00		99'300.00
Schaffhauserstrasse 58		70'000.00		0.00
<b>Total Erneuerungsfonds</b>		<b>200'300.00</b>		<b>99'300.00</b>
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Genossenschaftskapital</b>				
Pflichtanteilscheine		697'000.00		675'000.00
übrige Anteilscheine		1'588'500.00		1'262'000.00
<b>Total Genossenschaftskapital</b>		<b>2'285'500.00</b>		<b>1'937'000.00</b>
<b>Reservefonds</b>				
Gewinnvortrag Vorjahr		1'132.60		2'611.15
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>2'313'132.60</b>		<b>1'962'611.15</b>
<b>Jahresgewinn</b>		<b>69'495.95</b>		<b>54'799.10</b>
<b>Total</b>	<b>14'107'465.10</b>	<b>14'107'465.10</b>	<b>13'693'416.45</b>	<b>13'693'416.45</b>

# Erfolgsrechnung

01.01.2009 - 31.12.2009

	Aufwand 2009	Ertrag	Aufwand 2008	Ertrag
<b>Aufwand</b>				
<b>Finanzaufwand</b>				
Hypothekarzinsen	254'841.15		85'361.15	
Darlehenszinsen	80'738.20		87'785.20	
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>335'579.35</b>		<b>173'146.35</b>	
<b>Unterhalt Reparaturen/Gebäude</b>	<b>18'211.35</b>		<b>51'799.75</b>	
<b>Nebenkosten</b>				
Heizung	26'070.70		24'206.85	
Hauswartung	21'559.50		9'039.30	
Kehricht-, Wasser- Abwassergebühren	44'463.70		5'754.80	
Allgemeinstrom, TV Gebühren	16'357.05		5'014.10	
Versicherungen	1'304.50		3'577.70	
übrige Nebenkosten	4'548.70		6'563.40	
<b>Total Nebenkosten</b>	<b>114'304.15</b>		<b>54'156.15</b>	
<b>Verwaltungsaufwand</b>				
Vorstandsentschädigungen	8'320.00		5'300.00	
Sitzungsgelder Vorstand	9'240.00		10'300.00	
Revisionskosten	3'927.40		0.00	
übriger Verwaltungsaufwand	9'242.45		10'606.05	
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>30'729.85</b>		<b>26'206.05</b>	
<b>Abschreibungen</b>				
Immobilien	112'225.00		0.00	
Mobilien	6'998.30		0.00	
<b>Total Abschreibungen</b>	<b>119'223.30</b>		<b>0.00</b>	
<b>Fondseinlagen</b>				
Erneuerungsfonds	101'000.00		0.00	
übrige	380.00		150.00	
<b>Total Fondseinlagen</b>	<b>101'380.00</b>		<b>150.00</b>	
<b>Steuern</b>	<b>18'057.55</b>		<b>7'805.30</b>	
<b>Total Aufwand</b>	<b>737'485.55</b>		<b>313'263.60</b>	
<b>Gewinn</b>	<b>69'495.95</b>		<b>54'799.10</b>	
<b>Ertrag</b>				
<b>Mietertrag</b>				
Mietzinseinnahmen Wohnungen		692'110.00		331'415.00
Mietzinseinnahmen Garagen/Parkplätze		33'880.00		
<b>Total Mietertrag</b>		<b>725'990.00</b>		<b>331'415.00</b>
<b>Nebenkostenertrag</b>		<b>76'668.80</b>		<b>36'214.00</b>
<b>Finanzertrag</b>		<b>671.55</b>		<b>433.70</b>
übrige Erträge		3'651.15		0.00
<b>Total Ertrag</b>		<b>806'981.50</b>		<b>368'062.70</b>
<b>Total</b>	<b>806'981.50</b>	<b>806'981.50</b>	<b>368'062.70</b>	<b>368'062.70</b>

**Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen**

<b>Liegenschaften</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
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
<b>Total Schuldbriefe</b>	<b>8'500'000.00</b>	<b>8'500'000.00</b>
In Anspruch genommene Hypotheken:		
Bruggackerstr. 6	1'950'000.00	2'000'000.00
Schaffhauserstr. 58	6'016'000.00	6'100'000.00
<b>Total Hypotheken</b>	<b>7'966'000.00</b>	<b>8'100'000.00</b>

**Brandversicherungswerte**

	<b>Anzahl</b>	<b>Wohnungen</b> Grösse	<b>Brand-</b> Versicherungswert	<b>Netto-</b> Buchwert	<b>Differenz</b>
<b>Bruggackerstr. 6</b>	8	2 1/2 -Zimmer	3'310'800.00	3'049'000.00	261'800.00
	5	3 1/2 -Zimmer			
<b>Schaffhauserstr. 58</b>	14	2 1/2 -Zimmer	8'576'445.00	7'886'000.00	690'445.00
	11	3 1/2 -Zimmer			
<b>Total Liegenschaften</b>			<b>11'887'245.00</b>	<b>10'935'000.00</b>	<b>952'245.00</b>

**Risikoanalyse**

Der Vorstand überprüft bei seinen Entscheiden laufend die damit verbundenen Risiken.

Anlässlich der Vorstandssitzung vom 24. März 2010 setzte er sich im Zusammenhang mit der Besprechung der Jahresrechnung 2009 mit dem Thema "Risikoanalyse" auseinander. Erfreulicherweise zeigen sich in finanzieller Hinsicht keine Probleme. In Sachen Unfallverhütung (Ein-/Ausfahrt Tiefgarage Schaffhauserstrasse 58) und Einbruchrisiken (gleicher Standort) wurden die nötigen Schritte in Zusammenarbeit mit der Stockwerkeigentümergeinschaft in die Wege geleitet. Für die übrigen Risikofaktoren (Leerstände, Bausubstanz, erhöhte Gefahren aller Art) besteht kein Handlungsbedarf.

**Gewinnverwendung**

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

Gewinnvortrag Vorjahr	1'132.60
Gewinn Geschäftsjahr 2009	69'495.95
Total	70'628.55
Verzinsung Anteilscheine 3 %	64'411.35
Zuweisung Reservefonds	5'000.00
Vortrag auf Geschäftsjahr 2010	1'217.20

**Glattbrugg, 06.04.2010**

**E. Tellenbach**  
Präsident

**H. U. Hofmann**  
Kassier