

---

# Jahresrechnung 2011

---

Bilanz  
Erfolgsrechnung  
Anhang

---

Hans Ulrich Hofmann  
Kassier

---

**segeno**



Opfikon - Glattbrugg  
Postfach 8152 Glattbrugg

# Bilanz 31.12.2011

vor Gewinnverwendung

	Aktiven 2011	Passiven	Aktiven 2010	Passiven
<b>Umlaufvermögen</b>				
<b>Flüssige Mittel</b>				
ZKB Mietzinskonto	467'177.29		1'085'727.92	
STWEG Erneuerungsfonds	83'996.70		53'678.50	
STWEG Kontoguthaben	8'036.35		10'691.85	
<b>Total Flüssige Mittel</b>	<b>559'210.34</b>		<b>1'150'098.27</b>	
<b>Forderungen</b>				
Guthaben Verrechnungssteuer	299.90		345.95	
<b>Total Forderungen</b>	<b>299.90</b>		<b>345.95</b>	
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>				
Heizkosten Bruggackerstrasse	1'833.15		2'902.30	
übrige aktive Rechnungsabgr.	147'287.40		147'734.50	
<b>Total Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>149'120.55</b>		<b>150'636.80</b>	
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>708'630.79</b>		<b>1'301'081.02</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	-338'225.00		-305'225.00	
Schaffhauserstrasse Landkosten	1'908'500.00		1'908'500.00	
Schaffhauserstrasse Gebäudekosten	7'990'000.00		7'990'000.00	
Schaffhauserstrasse Abschreibungen	-237'000.00		-158'000.00	
<b>Total Immobilien</b>	<b>13'323'275.00</b>		<b>13'435'275.00</b>	
<b>Mobilien</b>				
	<b>12'750.00</b>		<b>17'000.00</b>	
<b>übrige Anlagen</b>				
Anteilscheine HBG	15'700.00		12'600.00	
Anteilscheine Mehr als Wohnen	5'000.00		5'000.00	
<b>Total übrige Anlagen</b>	<b>20'700.00</b>		<b>17'600.00</b>	
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>13'356'725.00</b>		<b>13'469'875.00</b>	
<b>Fremdkapital</b>				
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>				
Vorausbezahlte Mietzinse/Heizkosten		45'551.00		50'116.00
Restguthaben Heizkostenabrechnung		13'565.50		6'337.55
übrige passive Abgrenzungen		36'771.95		25'902.70
<b>Total Passive Abgrenzungen</b>		<b>95'888.45</b>		<b>82'356.25</b>
<b>Privatdarlehen</b>				
		<b>1'584'000.00</b>		<b>1'609'000.00</b>
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>1'679'888.45</b>		<b>1'691'356.25</b>
<b>Hypotheken/übrige Darlehen</b>				
		<b>8'434'800.00</b>		<b>9'640'900.00</b>
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>8'434'800.00</b>		<b>9'640'900.00</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>10'114'688.45</b>		<b>11'332'256.25</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>				
Bruggackerstrasse 6		118'000.00		143'592.20
Schaffhauserstrasse 58		206'000.00		130'000.00
<b>Total Erneuerungsfonds</b>		<b>324'000.00</b>		<b>273'592.20</b>
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Genossenschaftskapital</b>				
Pflichtanteilscheine		694'000.00		695'000.00
übrige Anteilscheine		2'790'500.00		2'356'500.00
<b>Total Genossenschaftskapital</b>		<b>3'484'500.00</b>		<b>3'051'500.00</b>
<b>Reservefonds</b>				
Gewinnvortrag Vorjahr		1'231.32		1'217.20
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>3'522'231.32</b>		<b>3'084'217.20</b>
<b>Jahresgewinn</b>		<b>104'436.02</b>		<b>80'890.37</b>
<b>Total</b>	<b>14'065'355.79</b>	<b>14'065'355.79</b>	<b>14'770'956.02</b>	<b>14'770'956.02</b>

# Erfolgsrechnung

01.01.2011 - 31.12.2011

	Aufwand 2011	Ertrag	Aufwand 2010	Ertrag
<b>Aufwand</b>				
<b>Finanzaufwand</b>				
Hypothekarzinsen	219'577.50		233'172.80	
Darlehenszinsen	62'461.65		100'482.30	
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>282'039.15</b>		<b>333'655.10</b>	
<b>Unterhalt Reparaturen/Gebäude</b>	<b>16'267.95</b>		<b>18'519.75</b>	
<b>Nebenkosten</b>				
Heizung	481.30		1'293.35	
Hauswartung	5'071.10		6'708.05	
Kehricht-, Wasser- Abwassergebühren	4'414.95		13'714.55	
Allgemeinstrom, TV Gebühren	1'446.05		1'173.00	
Versicherungen	2'603.50		2'563.40	
übrige Nebenkosten	30'368.10		38'104.20	
<b>Total Nebenkosten</b>	<b>44'385.00</b>		<b>63'556.55</b>	
<b>Verwaltungsaufwand</b>				
Vorstandsentschädigungen	7'470.00		9'170.00	
Sitzungsgelder Vorstand	6'540.00		8'400.00	
Revisionskosten	3'780.00		3'443.20	
übriger Verwaltungsaufwand	6'275.43		11'503.26	
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>24'065.43</b>		<b>32'516.46</b>	
<b>Abschreibungen</b>				
Immobilien	112'000.00		109'000.00	
Mobilien	4'250.00		5'341.20	
<b>Total Abschreibungen</b>	<b>116'250.00</b>		<b>114'341.20</b>	
<b>Fondseinlagen</b>				
Erneuerungsfonds	91'670.60		81'000.00	
übrige	0.00		0.00	
<b>Total Fondseinlagen</b>	<b>91'670.60</b>		<b>81'000.00</b>	
<b>Steuern</b>	<b>37'608.00</b>		<b>28'784.10</b>	
<b>Total Aufwand</b>	<b>612'286.13</b>		<b>672'373.16</b>	
<b>Gewinn</b>	<b>104'436.02</b>		<b>80'890.37</b>	
<b>Ertrag</b>				
<b>Mietertrag</b>				
Mietzinseinnahmen Wohnungen		672'575.00		686'717.50
Mietzinseinnahmen Garagen/Parkplätze		34'750.00		35'160.00
<b>Total Mietertrag</b>		<b>707'325.00</b>		<b>721'877.50</b>
<b>Nebenkostenertrag</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>
<b>Finanzertrag</b>		<b>627.35</b>		<b>771.95</b>
übrige Erträge		8'769.80		5'614.08
ausserord. Ertrag		0.00		25'000.00
<b>Total Ertrag</b>		<b>716'722.15</b>		<b>753'263.53</b>
<b>Total</b>	<b>716'722.15</b>	<b>716'722.15</b>	<b>753'263.53</b>	<b>753'263.53</b>

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

Gewinnvortrag Vorjahr	1'231.32
Gewinn Geschäftsjahr 2011	104'436.02
<b>Total</b>	<b>105'667.34</b>
Verzinsung Anteilscheine 3 %	-98'401.45
Zuweisung Reservefonds	-5'000.00
Vortrag auf Geschäftsjahr 2012	2'265.89

**Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen**

<b>Liegenschaften</b>	<b>2011</b>	<b>2010</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	1'600'000.00	1'700'000.00
Schaffhauserstr. 58	5'965'000.00	5'982'000.00
<b>Total Hypotheken</b>	<b>7'565'000.00</b>	<b>7'682'000.00</b>

**Brandversicherungswerte**

	<b>Anzahl</b>	<b>Wohnungen Grösse</b>	<b>Brand- Versicherungswert</b>	<b>Netto- Buchwert</b>	<b>Differenz</b>
<b>Bruggackerstr. 6</b>	8	2 1/2 -Zimmer	3'310'800.00	2'986'000.00	324'800.00
	5	3 1/2-Zimmer			
<b>Schaffhauserstr. 58</b>	13	2 1/2-Zimmer	8'576'445.00	7'753'000.00	823'445.00
	12	3 1/2-Zimmer			
<b>Total Liegenschaften</b>			<b>11'887'245.00</b>	<b>10'739'000.00</b>	<b>1'148'245.00</b>

**Risikoanalyse**

Der Vorstand trifft sich in der Regel monatlich. Bei all seinen Entscheiden wird jeweils sorgfältig geprüft, ob besondere Risiken zu beachten sind. Dadurch werden diese laufend überprüft. Der Vorstand kann im Bedarfsfall sofort durch geeignete Massnahmen reagieren. Seite der Analyse, die im Zusammenhang mit der letzten Jahresrechnung erstellt wurde, sind keine ausserordentlichen Risiken festgestellt worden.

Der Vorstand rechnet damit, dass in nächster Zeit vermehrt mit Wohnungswechseln aus Altersgründen zu rechnen ist. Damit die Verantwortlichen in solchen Fällen sofort handeln können, wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr das Vermietungsreglement überarbeitet und die Warteliste aktualisiert. Für die Renovationen der betroffenen Wohnungen dienen die Rückstellungen in den Erneuerungsfonds.

Um allfällige Leerstände, die zu Mindereinnahmen führen oder ausserordentliche Aufwendungen künftig besser abfedern zu können, möchte der Vorstand eine weitere Liegenschaft erstellen/erwerben. Ziel ist es, die Basis auf total ca. 50 Wohneinheiten zu verbreitern, um so allfällige Risiken besser zu verteilen.

Glattbrugg, 29.03.2012

E. Tellenbach/Präsident

H. U. Hofmann/Kassier