
Jahresrechnung 2013

Bilanz
Erfolgsrechnung
Anhang

Hans Ulrich Hofmann
Kassier



Bilanz 31.12.2013

vor Gewinnverwendung

	Aktiven		Passiven	
	2013		2012	
	CHF	CHF	CHF	CHF
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel				
ZKB Mietzinkonto	710'740.70		948'187.25	
ZKB Baukreditkonto	2'747.45		0.00	
STWEG Erneuerungsfonds	122'056.00		99'406.60	
STWEG Kontoguthaben	14'668.15		-2'131.15	
Total Flüssige Mittel	850'212.30		1'045'462.70	
Forderungen				
Guthaben Verrechnungssteuer	124.32		239.35	
Debitoren	1'618.70		138'882.00	
Total Forderungen	1'743.02		139'121.35	
Aktive Rechnungsabgrenzung				
Heizkosten Bruggackerstrasse	3'033.15		2'315.90	
übrige aktive Rechnungsabgr.	39'991.50		27'888.65	
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	43'024.65		30'204.55	
Total Umlaufvermögen	894'979.97		1'214'788.60	
Anlagevermögen				
Immobilien				
Bruggackerstrasse Landkosten	675'775.00		675'775.00	
Bruggackerstrasse Gebäudekosten	3'332'343.00		3'332'343.00	
Bruggackerstrasse Abschreibungen	-404'000.00		-371'000.00	
Schaffhauserstrasse Landkosten	1'908'500.00		1'908'500.00	
Schaffhauserstrasse Gebäudekosten	8'000'000.00		7'990'000.00	
Schaffhauserstrasse Abschreibungen	-397'000.00		-317'000.00	
Dreilinden Landkosten	1'820'000.00		0.00	
Total Immobilien	14'935'618.00		13'218'618.00	
Mobilien	7'500.00		9'500.00	
übrige Anlagen				
Anteilscheine HBG	21'900.00		18'800.00	
Anteilscheine Mehr als Wohnen	5'000.00		5'000.00	
Baukonto Dreilinden	1'767'801.20		0.00	
Total übrige Anlagen	1'794'701.20		23'800.00	
Total Anlagevermögen	16'737'819.20		13'251'918.00	
Fremdkapital				
Passive Rechnungsabgrenzung				
Vorausbezahlte Mietzinse/Heizkosten		51'981.00		46'896.00
Restguthaben Heizkostenabrechnung		8'020.25		13'709.70
übrige passive Abgrenzungen		46'057.75		29'088.60
Total Passive Abgrenzungen		106'059.00		89'694.30
Privatdarlehen		1'614'000.00		1'614'000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		1'720'059.00		1'703'694.30
Hypotheken/übrige Darlehen		10'048'600.00		8'016'700.00
Total langfristiges Fremdkapital		10'048'600.00		8'016'700.00
Total Fremdkapital		11'768'659.00		9'720'394.30
Erneuerungsfonds				
Bruggackerstrasse 6		148'000.00		138'000.00
Schaffhauserstrasse 58		376'000.00		305'000.00
Total Erneuerungsfonds		524'000.00		443'000.00
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital				
Pflichtanteilscheine		691'000.00		691'000.00
übrige Anteilscheine		4'447'500.00		3'448'500.00
Total Genossenschaftskapital		5'138'500.00		4'139'500.00
Reservefonds		48'500.00		41'500.00
Gewinnvortrag Vorjahr		40.65		2'265.89
Total Eigenkapital		5'187'040.65		4'183'265.89
Jahresgewinn		153'099.52		120'046.41
Total	17'632'799.17	17'632'799.17	14'466'706.60	14'466'706.60

Erfolgsrechnung

01.01.2013 - 31.12.2013

	Aufwand 2013 CHF	Ertrag CHF	Aufwand 2012 CHF	Ertrag CHF
Aufwand				
Finanzaufwand				
Hypothekarzinsen	186'271.45		196'425.00	
Darlehenszinsen	40'729.15		47'377.75	
Total Finanzaufwand	227'000.60		243'802.75	
Unterhalt Reparaturen/Gebäude	27'412.80		20'855.35	
Nebenkosten				
Heizung	791.70		616.10	
Hauswartung	4'197.20		5'624.50	
Kehricht-, Wasser- Abwassergebühren	5'778.65		5'027.00	
Allgemeinstrom, TV Gebühren	1'510.75		1'738.35	
Versicherungen	8'184.55		2'605.40	
übrige Nebenkosten	20'173.25		32'229.85	
Total Nebenkosten	40'636.10		47'841.20	
Verwaltungsaufwand				
Vorstandsentschädigungen	9'492.40		7'930.00	
Sitzungsgelder Vorstand	10'080.00		10'420.00	
Revisionskosten	3'996.00		7'834.00	
übriger Verwaltungsaufwand	21'621.35		10'613.87	
Total Verwaltungsaufwand	45'189.75		36'797.87	
Abschreibungen				
Immobilien	113'000.00		112'775.00	
Mobilien	2'480.75		3'250.00	
Total Abschreibungen	115'480.75		116'025.00	
Fondseinlagen				
Erneuerungsfonds	117'429.85		132'435.25	
übrige	0.00		0.00	
Total Fondseinlagen	117'429.85		132'435.25	
Steuern	0.00		0.00	
Total Aufwand	573'149.85		597'757.42	
Gewinn	153'099.52		120'046.41	
Ertrag				
Mietertrag				
Mietzinseinnahmen Wohnungen		673'305.00		673'100.00
Mietzinseinnahmen Garagen/Parkplätze		31'730.00		33'180.00
Total Mietertrag		705'035.00		706'280.00
Nebenkostenertrag		0.00		0.00
Finanzertrag		20'325.40		388.05
übrige Erträge		888.97		2'135.78
ausserord. Ertrag		0.00		9'000.00
Total Ertrag		726'249.37		717'803.83
Total	726'249.37	726'249.37	717'803.83	717'803.83

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

	CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	40.65
Gewinn Geschäftsjahr 2013	153'099.52
Total	153'140.17
Verzinsung Anteilscheine 3 %	137'789.55
Zuweisung Reservefonds	10'000.00
Vortrag auf Geschäftsjahr 2014	5'350.62

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Liegenschaften	2013	2012
	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
Registerschuldbrief 3. Rang, datiert 02.05.2001 (Kapitalvorgang CHF 2'150'000.00) lautend auf Liegenschaft Bruggackerstr. 6, 8152 Glattbrugg	260'000.00	0.00
Registerschuldbrief im 1. Rang lastend auf der Liegenschaft Zunstrasse 1 + 3, 8152 Opfikon	6'150'000.00	0.00
Total Schuldbriefe	14'910'000.00	8'500'000.00
In Anspruch genommene Hypotheken:		
Bruggackerstr. 6	1'500'000.00	1'500'000.00
Schaffhauserstr. 58	5'704'000.00	5'704'000.00
Zunstrasse 1 + 3	2'140'000.00	0.00
Total Hypotheken	9'344'000.00	7'204'000.00

Brandversicherungswerte

	Wohnungen		Brand-	Netto-	
	Anzahl	Grösse	Versicherungswert	Buchwert	Differenz
Bruggackerst. 6	8	2 1/2-Zimmer	3'310'800.00	2'928'343.00	382'457.00
	5	3 1/2-Zimmer			
Schaffhauserstr. 58	13	2 1/2-Zimmer	8'576'445.00	7'603'000.00	973'445.00
	12	3 1/2-Zimmer			
Zunstrasse 1 + 3 (im Bau)	6	2 1/2-Zimmer	5'654'000.00	1'767'801.20	3'886'198.80
	10	3 1/2-Zimmer			
Total Liegenschaften			17'541'245.00	12'299'144.20	5'242'100.80

Glattbrugg, 02.04.2014

E. Tellenbach/Präsident

H. U. Hofmann/Kassier