

---

# Jahresrechnung 2014

---

Bilanz  
Erfolgsrechnung  
Anhang

---

Hans Ulrich Hofmann  
Kassier

---



# Bilanz 31.12.2014

vor Gewinnverwendung

	Aktiven 2014	Passiven	Aktiven 2013	Passiven
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Umlaufvermögen</b>				
<b>Flüssige Mittel</b>				
ZKB Mietzinkonto	211'821.41		710'740.70	
ZKB Baukreditkonto	2'745.75		2'747.45	
STWEG Erneuerungsfonds	144'728.50		122'056.00	
STWEG Kontoguthaben	-2'376.45		14'668.15	
<b>Total Flüssige Mittel</b>	<b>356'919.21</b>		<b>850'212.30</b>	
<b>Forderungen</b>				
Guthaben Verrechnungssteuer	147.75		124.32	
Debitoren	475.10		1'618.70	
<b>Total Forderungen</b>	<b>622.85</b>		<b>1'743.02</b>	
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>				
Heizkosten Bruggackerstrasse	2'391.20		3'033.15	
übrige aktive Rechnungsabgr.	58'271.95		39'991.50	
<b>Total Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>60'663.15</b>		<b>43'024.65</b>	
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>418'205.21</b>		<b>894'979.97</b>	
<b>Anlagevermögen</b>				
<b>Immobilien</b>				
Bruggackerstrasse Landkosten	675'775.00		675'775.00	
Bruggackerstrasse Gebäudekosten	3'332'343.00		3'332'343.00	
Bruggackerstrasse Abschreibungen	-437'000.00		-404'000.00	
Schaffhauserstrasse Landkosten	1'908'500.00		1'908'500.00	
Schaffhauserstrasse Gebäudekosten	8'000'000.00		8'000'000.00	
Schaffhauserstrasse Abschreibungen	-477'000.00		-397'000.00	
Dreilinden Landkosten	1'820'000.00		1'820'000.00	
<b>Total Immobilien</b>	<b>14'822'618.00</b>		<b>14'935'618.00</b>	
<b>Mobilien</b>	<b>5'500.00</b>		<b>7'500.00</b>	
<b>übrige Anlagen</b>				
Anteilscheine HBG	25'000.00		21'900.00	
Anteilscheine Mehr als Wohnen	5'000.00		5'000.00	
Baukonto Dreilinden	7'248'680.90		1'767'801.20	
<b>Total übrige Anlagen</b>	<b>7'278'680.90</b>		<b>1'794'701.20</b>	
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>22'106'798.90</b>		<b>16'737'819.20</b>	
<b>Fremdkapital</b>				
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>				
Vorausbezahlte Mietzinse/Heizkosten		61'876.00		51'981.00
Restguthaben Heizkostenabrechnung		10'130.95		8'020.25
übrige passive Abgrenzungen		70'777.90		46'057.75
<b>Total Passive Abgrenzungen</b>		<b>142'784.85</b>		<b>106'059.00</b>
<b>Privatdarlehen</b>		<b>1'783'000.00</b>		<b>1'614'000.00</b>
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>1'925'784.85</b>		<b>1'720'059.00</b>
<b>Hypotheken/übrige Darlehen</b>		<b>13'955'500.00</b>		<b>10'048'600.00</b>
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>13'955'500.00</b>		<b>10'048'600.00</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>15'881'284.85</b>		<b>11'768'659.00</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>				
Bruggackerstrasse 6		165'000.00		148'000.00
Schaffhauserstrasse 58		440'000.00		376'000.00
<b>Total Erneuerungsfonds</b>		<b>605'000.00</b>		<b>524'000.00</b>
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Genossenschaftskapital</b>				
Pflichtanteilscheine		762'000.00		691'000.00
übrige Anteilscheine		5'061'000.00		4'447'500.00
<b>Total Genossenschaftskapital</b>		<b>5'823'000.00</b>		<b>5'138'500.00</b>
<b>Reservefonds</b>		<b>58'500.00</b>		<b>48'500.00</b>
Gewinnvortrag Vorjahr		5'350.62		40.65
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>5'886'850.62</b>		<b>5'187'040.65</b>
<b>Jahresgewinn</b>		<b>151'868.64</b>		<b>153'099.52</b>
<b>Total</b>	<b>22'525'004.11</b>	<b>22'525'004.11</b>	<b>17'632'799.17</b>	<b>17'632'799.17</b>

# Erfolgsrechnung

01.01.2014 - 31.12.2014

	Aufwand 2014 CHF	Ertrag CHF	Aufwand 2013 CHF	Ertrag CHF
<b>Aufwand</b>				
<b>Finanzaufwand</b>				
Hypothekarzinsen	156'647.70		186'271.45	
Darlehenszinsen	36'757.50		40'729.15	
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>193'405.20</b>		<b>227'000.60</b>	
<b>Unterhalt Reparaturen/Gebäude</b>	<b>19'852.25</b>		<b>27'412.80</b>	
<b>Nebenkosten</b>				
Heizung	1'718.45		791.70	
Hauswartung	11'012.05		4'197.20	
Kehricht-, Wasser- Abwassergebühren	5'049.35		5'778.65	
Allgemeinstrom, TV Gebühren	1'732.95		1'510.75	
Versicherungen	7'972.15		8'184.55	
übrige Nebenkosten	19'415.10		20'173.25	
<b>Total Nebenkosten</b>	<b>46'900.05</b>		<b>40'636.10</b>	
<b>Verwaltungsaufwand</b>				
Vorstandsentschädigungen	9'250.00		9'492.40	
Sitzungsgelder Vorstand	9'920.00		10'080.00	
Revisionskosten	2'900.00		3'996.00	
übriger Verwaltungsaufwand	29'920.15		21'621.35	
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>51'990.15</b>		<b>45'189.75</b>	
<b>Abschreibungen</b>				
Immobilien	113'000.00		113'000.00	
Mobilien	2'000.00		2'480.75	
<b>Total Abschreibungen</b>	<b>115'000.00</b>		<b>115'480.75</b>	
<b>Fondseinlagen</b>				
Erneuerungsfonds	119'331.10		117'429.85	
übrige	0.00		0.00	
<b>Total Fondseinlagen</b>	<b>119'331.10</b>		<b>117'429.85</b>	
<b>Steuern</b>	<b>0.00</b>		<b>0.00</b>	
<b>Total Aufwand</b>	<b>546'478.75</b>		<b>573'149.85</b>	
<b>Gewinn</b>	<b>151'868.64</b>		<b>153'099.52</b>	
<b>Ertrag</b>				
<b>Mietertrag</b>				
Mietzinseinnahmen Wohnungen		659'630.00		673'305.00
Mietzinseinnahmen Garagen/Parkplätze		29'710.00		31'730.00
<b>Total Mietertrag</b>		<b>689'340.00</b>		<b>705'035.00</b>
<b>Nebkostenertrag</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>
<b>Finanzertrag</b>		<b>7'934.20</b>		<b>20'325.40</b>
übrige Erträge		1'073.19		888.97
ausserord. Ertrag		0.00		0.00
<b>Total Ertrag</b>		<b>698'347.39</b>		<b>726'249.37</b>
<b>Total</b>	<b>698'347.39</b>	<b>698'347.39</b>	<b>726'249.37</b>	<b>726'249.37</b>

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

	CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	5'350.62
Gewinn Geschäftsjahr 2014	151'868.64
<b>Total</b>	<b>157'219.26</b>
Verzinsung Anteilscheine 2.5 %	138'382.75
Zuweisung Reservefonds	10'000.00
Vortrag auf Geschäftsjahr 2015	8'836.51

## Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Liegenschaften	2014	2013
	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	260'000.00
Registerschuldbrief im 1. Rang lastend auf der Liegenschaft Zunstrasse 1 + 3, 8152 Opfikon	6'150'000.00	6'150'000.00
<b>Total Schuldbriefe</b>	<b>14'910'000.00</b>	<b>14'910'000.00</b>
In Anspruch genommene Hypotheken:		
Bruggackerstr. 6	1'500'000.00	1'500'000.00
Schaffhauserstr. 58	5'636'000.00	5'704'000.00
Zunstrasse 1 + 3	6'140'000.00	2'140'000.00
<b>Total Hypotheken</b>	<b>13'276'000.00</b>	<b>9'344'000.00</b>

## Brandversicherungswerte

	Wohnungen		Brand-	Netto-	
	Anzahl	Grösse	Versicherungswert	Buchwert	Differenz
<b>Bruggackerstr. 6</b>	8	2 1/2-Zimmer	3'310'800.00	2'895'343.00	415'457.00
	5	3 1/2-Zimmer			
<b>Schaffhauserstr. 58</b>	13	2 1/2-Zimmer	8'576'445.00	7'523'000.00	1'053'445.00
	12	3 1/2-Zimmer			
<b>Zunstrasse 1 + 3 (im Bau)</b>	6	2 1/2-Zimmer	5'654'000.00	7'248'680.90	-1'594'680.90
	10	3 1/2-Zimmer			
<b>Total Liegenschaften</b>			<b>17'541'245.00</b>	<b>17'667'023.90</b>	<b>-125'778.90</b>
<b>Bemerkung</b>					
<b>Zunstrasse 1 + 3 (im Bau)</b>	Der angegebenen Brandversicherungswert basiert auf dem Bauzeitversicherungs-Nachweis vom 01.09.2013. Der definitive Brandversicherungswert wurde noch nicht festgelegt.				

Glattbrugg, 01.04.2015

E. Tellenbach/Präsident

H. U. Hofmann/Kassier