

**Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen
8036 Zürich**

Jahresrechnung 2019

| | |
|----------------------------------|------------|
| Ablieferung an Stiftungsrat | 10.01.2020 |
| Abnahmebeschluss Stiftungsrat | 14.01.2020 |
| Ablieferung an Revisionsstelle | 06.01.2020 |
| Abnahmebeschluss Revisionsstelle | 14.01.2020 |
| Veröffentlichung | 31.01.2020 |

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|--|
| Bericht, Anträge und Beschlüsse | |
| 1 | Bericht des Stiftungsrats 5 |
| 2 | Beschluss des Stiftungsrats 6 |
| 3 | Kurzbericht der Revisionsstelle 7 |
| 4 | Vollständigkeitserklärung 8 |
| Jahresrechnung – Finanzbericht | |
| 5 | Finanzierung 10 |
| 6 | Erfolgsrechnung 11 |
| 7 | Investitionsrechnung 12 |
| 8 | Bilanz 13–14 |
| 9 | Geldflussrechnung 15 |
| 10 | Anhang |
| Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung | |
| | Angewandtes Regelwerk 16 |
| | Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze 16–17 |
| Finanzinformationen | |
| | Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens 18 |
| | Anlagenspiegel Verwaltungsvermögen 19 |
| | Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals 20 |
| | Eigenkapitalnachweis 21 |
| | Finanzkennzahlen 22 |

| | Seite |
|---|--|
| Jahresrechnung – Details zum Finanzbericht | |
| 11 | Erläuterungen zur Erfolgsrechnung 24 |
| 12 | Erfolgsrechnung 25–29 |
| 13 | Erläuterungen zu der Investitionsrechnung 30 |
| 14 | Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen 31–32 |
| 15 | Bilanz 33–36 |

Kontakt

Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen
c/o Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich
Meierwiesenstrasse 20
8064 Zürich

Präsident: Daniel Leupi
Rechnungsführer: Patrik Senatore
Telefon 043 336 35 35
E-Mail patrik.senatore@bgwohnen.ch

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Stiftungsrats

a. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung

Die finanzielle Lage der Stiftung kann als gut bezeichnet werden.

Die geplanten Investitionen können rein finanztechnisch ohne Aufnahme von Fremdmitteln über die bestehende Liquidität finanziert werden.

Einzig Einschränkungen seitens der Verkäuferschaft von Immobilien können die Stiftung zur Übernahme von Hypothekarverpflichtungen der Vorbesitzer verpflichten.

b. Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr

Das Geschäftsjahr war gekennzeichnet durch die Fortführung der in den Vorjahren aufgegebenen Projekte. Für das Projekt «Rotbuch-/Seminarstrasse» wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben und der Stiftungsrat beschloss die Weiterentwicklung der Parzelle. In Zusammenarbeit mit dem Amt für Hochbauten sind die Vorbereitungsarbeiten für die Durchführung eines Wettbewerbs im Gang.

Für die Wohnsiedlung auf dem Guggach-Areal hat der Stiftungsrat das Vorprojekt (inkl. Kostenvoranschlag von rund 42,8 Millionen Franken) genehmigt. Parallel dazu führte die Stiftung Verhandlungen mit dem Planerteam und klärte die Schnittstellen sowie die Zusammenarbeit mit den anderen Bauträgern auf dem Areal.

Der Stiftungsrat prüfte dank intensiven Evaluationen diverse Kaufoptionen. Es zeigte sich deutlich, dass der Immobilienmarkt in der Stadt Zürich noch immer angespannt ist und Käufe zu vertretbaren Preisen weiterhin kaum möglich sind. Es gelang der zuständigen Kommission jedoch mit einem benachbarten Grundeigentümer aus dem Geviert «Dübendorf-/Altwiesenstrasse» einen Kaufrechtsvertrag mit einer Option für das Jahr 2021 abzuschliessen. Um andere gemeinnützige Wohnbauträger nicht zu konkurrenzieren fand weiterhin ein enger Austausch statt. Mit der Stiftung PWG schloss die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen eine Vereinbarung über die Koordination beim Erwerb von Liegenschaften ab.

Im Bereich Finanzen galt es, Anpassungen für die Umsetzung von HRM 2 vorzunehmen. Für die Geschäftsstelle suchte der Stiftungsrat aufgrund der zunehmenden Aufgaben und Projekte eine vollamtliche Leitung und gab vor Jahresende die Anstellung der neuen Geschäftsführerin Mira Porstmann per April 2020 bekannt.

Der bewirtschaftete Liegenschaftenbestand lag zum Jahresende bei 64 Wohnungen und 4 Gewerberäumen.

Der Stiftungsrat tagte an 6 Sitzungen und führte im Frühjahr sowie im Herbst eine Klausur durch.

c. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

Aufgrund der getätigten Liegenschaftenzukäufe ab 2018 sind die Erträge sowie die Aufwände (Unterhalt Liegenschaften) stark gestiegen.

Die Liegenschaft Birmensdorferstrasse 191 musste im 2019 teilsaniert werden, was zusätzlich zu höheren Unterhaltskosten führte.

Im Fokus des Geschäftsjahres stand auch die Suche nach einer neuen Geschäftsleiterin, welche die strategischen Entscheide des Stiftungsrats ab April 2020 mit einem Pensum von 80 % umsetzen wird. Die Kosten für die Rekrutierung beliefen sich auf rund Fr. 68 000.00

Beschluss des Stiftungsrats


Der Stiftungsrat hat die **Verbuchung des Aufwandüberschusses von Fr. 29 257.91 und die Jahresrechnung 2019** der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen am 14.01.2020 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

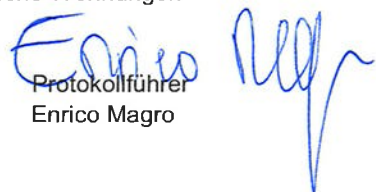
| | | | |
|---|---|------------|----------------------|
| Erfolgsrechnung | Gesamtaufwand | Fr. | 1'460'557.61 |
| | Gesamtertrag | Fr. | 1'431'299.70 |
| | Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss | Fr. | -29'257.91 |
| Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen | Ausgaben Verwaltungsvermögen | Fr. | 1'184'237.71 |
| | Einnahmen Verwaltungsvermögen | Fr. | - |
| | Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen | Fr. | 1'184'237.71 |
| Bilanz | Bilanzsumme | Fr. | 82'207'916.60 |

*Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem zweckfreien Eigenkapital belastet.
Dadurch vermindert sich das zweckfreie Eigenkapital auf Fr. 80 037 336.62.*

8064 Zürich, 14.01.2020

Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen


Präsident
Daniel Leupi


Protokollführer
Enrico Magro

Kurzbericht der Revisionsstelle



Bericht der finanztechnischen Prüfstelle zur Jahresrechnung 2019 an den Stiftungsrat der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen, Zürich

Als finanztechnische Prüfstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung, Geldflussrechnung, Finanzierung und Anhang) der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen, Zürich für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr (Seiten 9 bis 36) geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den für die Organisation geltenden Rechtsgrundlagen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die rechtmässige Rechnungslegung verantwortlich.

Verantwortung der finanztechnischen Prüfstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben die Prüfung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit eine Aussage darüber gemacht werden kann, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen der Prüfenden. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigen die Prüfenden das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der rechtmässigen Anwendung der Rechnungslegung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Bemerkungen, Hinweise, Einschränkungen

Wir weisen darauf hin, dass die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen, Zürich erstmalig eine Jahresrechnung nach HRM2 erstellt. Der Ausweis der Vorjahreszahlen ist in diesem Fall freiwillig. Die Vorjahreszahlen wurden durch die Revisionsstelle nicht geprüft.

Prüfungsurteil und Empfehlung

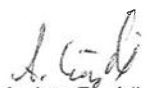
Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Rechnungsjahr den für die Organisation geltenden Vorschriften.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Fachkunde sowie Unabhängigkeit

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Fachkunde und Unabhängigkeit erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Zürich, 14. Januar 2020
Finanzkontrolle der Stadt Zürich


Andras Ecsédi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor


Peter Künzle
Zugelassener Revisor

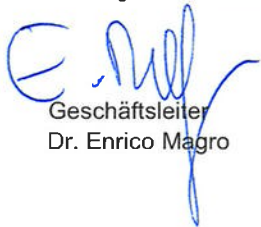
Vollständigkeitserklärung

Der Geschäftsleiter und der Rechnungsführer bestätigen, dass

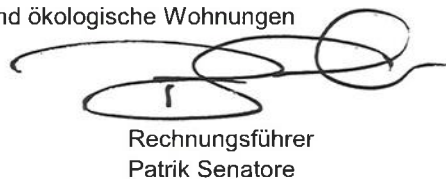
- die Jahresrechnung den geltenden gesetzlichen Vorschriften entspricht und frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist;
- alle Geschäftsvorfälle in der vorliegenden Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnungen, Geldflussrechnung und Anhang) erfasst sind;
- alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte und Verpflichtungen in der Jahresrechnung berücksichtigt sind;
- allen bilanzierungspflichtigen Risiken und Wertebussen bei der Bewertung und Festsetzung der Wertberichtigungen und Rückstellungen genügend Rechnung getragen worden sind;
- alle Eventualverpflichtungen, Bürgschaften, Beteiligungsverhältnisse und weiteren wesentlichen Angaben im Anhang zur Jahresrechnung vollständig und richtig aufgeführt sind;
- alle zum Verständnis des Jahresergebnisses nötigen Informationen in den Kommentaren zur Jahresrechnung enthalten sind.

8064 Zürich, 06.01.2020

Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen



Geschäftsleiter
Dr. Enrico Magro



Rechnungsführer
Patrik Senatore

Jahresrechnung – Finanzbericht

Finanzierung

| Finanzierung | Rechnung 2019 | Budget 2019 | Rechnung 2018 |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| + Ertragsüberschuss | 0.00 | 254'000.00 | 45'560.83 |
| - Aufwandüberschuss | 29'257.91 | 0.00 | 0.00 |
| + Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen | 442'200.30 | 450'000.00 | 109'795.45 |
| + Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen | 226'000.00 | 170'000.00 | 92'115.00 |
| Selbstfinanzierung | 638'942.39 | 874'000.00 | 247'471.28 |
| ./. Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen | 1'184'237.71 | 20'000'000.00 | 23'525'007.30 |
| Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-) | -545'295.32 | -19'126'000.00 | -23'277'536.02 |
| Selbstfinanzierungsgrad (in %) | 54% | 4% | 1% |

Selbstfinanzierung: Summe der selbst erwirtschafteten Mittel. Die Selbstfinanzierung ist vergleichbar mit der Kenngrösse des Cashflows. Im Vergleich zum Cashflow erfolgt die Berechnung der Selbstfinanzierung nach einer vereinfachten Methode.

Selbstfinanzierungsgrad: Anteil der Nettoinvestitionen, welche aus eigenen Mitteln finanziert werden können.

Finanzierungsfehlbetrag: Der Fehlbetrag wird durch das Stiftungsvermögen gedeckt.

Erfolgsrechnung

| Gestufte Erfolgsausweis | | Rechnung 2019 | Budget 2019 | Rechnung 2018 |
|--------------------------------|---|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| 30 | Personalaufwand | 135'395.75 | 114'000.00 | 74'458.35 |
| 31 | Sach- und übriger Betriebsaufwand | 608'174.11 | 307'000.00 | 259'727.16 |
| 33 | Abschreibungen Verwaltungsvermögen | 442'200.30 | 450'000.00 | 109'795.45 |
| 35 | Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen | 226'000.00 | 170'000.00 | 92'115.00 |
| | <i>Total betrieblicher Aufwand</i> | <i>1'411'770.16</i> | <i>1'041'000.00</i> | <i>536'095.96</i> |
| 43 | Verschiedene Erträge | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 45 | Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 46 | Transferertrag | 128.45 | 0.00 | 0.00 |
| | <i>Total betrieblicher Ertrag</i> | <i>128.45</i> | <i>0.00</i> | <i>0.00</i> |
| | Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit | -1'411'641.71 | -1'041'000.00 | -536'095.96 |
| 34 | Finanzaufwand | 48'787.45 | 0.00 | 2'566.70 |
| 44 | Finanzertrag | 1'431'171.25 | 1'295'000.00 | 584'223.49 |
| | Ergebnis aus Finanzierung | 1'382'383.80 | 1'295'000.00 | 581'656.79 |
| | Operatives Ergebnis | -29'257.91 | 254'000.00 | 45'560.83 |
| 38 | Ausserordentlicher Aufwand | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 48 | Ausserordentlicher Ertrag | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | Ausserordentliches Ergebnis | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | Gesamtergebnis Erfolgsrechnung | -29'257.91 | 254'000.00 | 45'560.83 |
| | Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-) | | | |
| 39 | Interne Verrechnungen: Aufwand | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 49 | Interne Verrechnungen: Ertrag | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | Total Aufwand | 1'460'557.61 | 1'041'000.00 | 538'662.66 |
| | Total Ertrag | 1'431'299.70 | 1'295'000.00 | 584'223.49 |

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

| Investitionsrechnung VV, Sachgruppen | | Rechnung 2019 | Budget 2019 | Rechnung 2018 |
|---|---|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| 50 | Sachanlagen | 1'184'237.71 | 20'000'000.00 | 25'525'007.30 |
| Total Investitionsausgaben | | 1'184'237.71 | 20'000'000.00 | 25'525'007.30 |
| 64 | Rückzahlung von Darlehen | 0.00 | 0.00 | 2'000'000.00 |
| Total Investitionseinnahmen | | 0.00 | 0.00 | 2'000'000.00 |
| Investitionen Verwaltungsvermögen | | | | |
| Total Investitionsausgaben | | 1'184'237.71 | 20'000'000.00 | 25'525'007.30 |
| Total Investitionseinnahmen | | 0.00 | 0.00 | 2'000'000.00 |
| Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen | Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+) | -1'184'237.71 | -20'000'000.00 | -23'525'007.30 |

Bilanz

| Aktiven | | 01.01.2019 | 31.12.2019 |
|----------------|--|----------------------|----------------------|
| 100 | Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen | 3'162'632.57 | 9'443'073.54 |
| 101 | Forderungen | 149'584.90 | 236'722.85 |
| 102 | Kurzfristige Finanzanlagen | 10'000'000.00 | 5'000'000.00 |
| 104 | Aktive Rechnungsabgrenzungen | 107'991.25 | 129'823.35 |
| 106 | Vorräte und angefangene Arbeiten | 0.00 | 17'582.40 |
| | Umlaufvermögen | 13'420'208.72 | 14'827'202.14 |
| 107 | Finanzanlagen | 36'000'000.00 | 31'000'000.00 |
| | Anlagevermögen Finanzvermögen* | 36'000'000.00 | 31'000'000.00 |
| | Total Finanzvermögen | 49'420'208.72 | 45'827'202.14 |
| 140 | Sachanlagen VV | 28'638'476.75 | 29'380'714.46 |
| 144 | Darlehen | 7'000'000.00 | 7'000'000.00 |
| | Anlagevermögen Verwaltungsvermögen* | 35'638'476.75 | 36'380'714.46 |
| | Total Verwaltungsvermögen | 35'638'476.75 | 36'380'714.46 |
| | Total Aktiven | 85'058'685.47 | 82'207'916.60 |
| | * Total Anlagevermögen | 71'638'476.75 | 67'380'714.46 |

Bilanz

| Passiven | | 01.01.2019 | 31.12.2019 |
|-----------------|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 200 | Laufende Verbindlichkeiten | 1'114'339.84 | 26'219.73 |
| 201 | Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 2'000'000.00 | 1'700'000.00 |
| 204 | Passive Rechnungsabgrenzungen | 85'636.10 | 126'245.25 |
| | Kurzfristiges Fremdkapital | 3'199'975.94 | 1'852'464.98 |
| 206 | Langfristige Finanzverbindlichkeiten | 1'700'000.00 | 0.00 |
| | Langfristiges Fremdkapital | 1'700'000.00 | 0.00 |
| | Total Fremdkapital | 4'899'975.94 | 1'852'464.98 |
| 291 | Fonds im Eigenkapital | 92'115.00 | 318'115.00 |
| | Zweckgebundenes Eigenkapital | 92'115.00 | 318'115.00 |
| 299 | Bilanzüberschuss/-fehlbetrag | 80'066'594.53 | 80'037'336.62 |
| | Zweckfreies Eigenkapital | 80'066'594.53 | 80'037'336.62 |
| | Total Eigenkapital | 80'158'709.53 | 80'355'451.62 |
| | Total Passiven | 85'058'685.47 | 82'207'916.60 |

Geldflussrechnung

| Geldflussrechnung – Indirekte Methode | | Rechnung 2019 | Rechnung 2018 |
|--|---|--------------------------|--------------------------|
| | Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-) | -29'257.91 | 45'560.83 |
| + | Abschreibungen Verwaltungsvermögen | 442'000.00 | 106'294.00 |
| +/- | Abnahme / Zunahme Forderungen | -87'137.95 | -10'103'647.40 |
| +/- | Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen | -21'832.10 | -12'619.79 |
| +/- | Abnahme / Zunahme Vorräte und angefangene Arbeiten | -17'582.40 | 0.00 |
| +/- | Zunahme / Abnahme Laufende Verbindlichkeiten | -1'088'120.11 | 1'068'430.39 |
| +/- | Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen | 40'609.15 | 85'636.10 |
| +/- | Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen EK | 226'000.00 | 92'115.00 |
| | Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow) | -535'321.32 | -8'718'230.87 |
| - | Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen | -1'184'237.71 | -25'525'007.30 |
| + | Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen | 0.00 | 2'000'000.00 |
| = | Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen) | -1'184'237.71 | -23'525'007.30 |
| | Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen | -1'184'237.71 | -23'525'007.30 |
| +/- | Abnahme / Zunahme Finanzanlagen FV und derivative Finanzinstrumente | 10'000'000.00 | 20'000'000.00 |
| | Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins Finanzvermögen | 10'000'000.00 | 20'000'000.00 |
| | Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit | 8'815'762.29 | -3'525'007.30 |
| +/- | Zunahme / Abnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | -2'000'000.00 | 2'000'000.00 |
| +/- | Zunahme / Abnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten | 0.00 | 1'700'000.00 |
| | Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit | -2'000'000.00 | 3'700'000.00 |
| | Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen | 6'280'440.97 | -8'543'238.17 |
| | Stand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen per 1.1. | 3'162'632.57 | 11'705'870.74 |
| | Stand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen per 31.12. | 9'443'073.54 | 3'162'632.57 |
| | Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen | 6'280'440.97 | -8'543'238.17 |

Anhang

Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung

Angewandtes Regelwerk

Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Jahresrechnung beruht auf dem Gemeindegesetz vom 20. April 2015 (GG; LS 131.1), der Gemeindeverordnung vom 29. Juni 2016 (VGG, LS 131.11) und dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden.

Regelwerk

Die Rechnungslegung orientiert sich an den Standards des Harmonisierten Rechnungslegungsmodells 2 für die Kantone und Gemeinden (HRM2).

Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegung soll die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend darstellen («True and Fair View»-Prinzip) und richtet sich nach den Grundsätzen der Verständlichkeit, der Wesentlichkeit, der Zuverlässigkeit, der Vergleichbarkeit, der Fortführung, der Stetigkeit, der Periodenabgrenzung und der Bruttodarstellung. In Abweichung vom Prinzip der Bruttodarstellung sind Aufwandminderungsbuchungen beim Personalaufwand zulässig.

Die Buchführung richtet sich nach den Grundsätzen der Vollständigkeit, der Richtigkeit, der Rechzeitigkeit und der Nachprüfbarkeit.

Bilanzierungsgrundsätze

Vermögenswerte werden bilanziert, wenn sie einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen hervorbringen oder ihre Nutzung zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben vorgesehen ist und ihr Wert verlässlich ermittelt werden kann. Verpflichtungen werden bilanziert, wenn deren Ursprung in einem Ereignis der Vergangenheit liegt, ihre Erfüllung sicher oder wahrscheinlich zu einem Mittelabfluss führen wird und ihr Wert verlässlich ermittelt werden kann.

Die Vermögenswerte werden in Finanz- und Verwaltungsvermögen gegliedert. Das Finanzvermögen besteht aus jenen Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Verpflichtungen gegenüber Sonderrechnungen werden dem Fremdkapital zugerechnet.

Vermögenswerte des Verwaltungsvermögens mit mehrjähriger Nutzungsdauer werden aktiviert, sofern ihr Anschaffungswert über der **Aktivierungsgrenze von Fr. 50 000.00** liegt (Beschluss des Stiftungsrates vom 10.09.2019). Für Grundstücke, Investitionsbeiträge, Darlehen und Beteiligungen kommt keine Aktivierungsgrenze zur Anwendung. Positionen des Finanzvermögens werden ungeachtet der Aktivierungsgrenze bilanziert. Bei den Verpflichtungen kommt die **Wesentlichkeitsgrenze von Fr. 50 000.00** nur bei den Rückstellungen zur Anwendung. Alle übrigen Positionen der Verbindlichkeiten im Fremdkapital werden unabhängig von der Wesentlichkeitsgrenze bilanziert.

Anhang

Beim Übergang zum HRM2 wurde keine **Neubewertung des Verwaltungsvermögens** gemäss § 179 Abs. 1 lit. c. GG vorgenommen.

Bewertungsgrundsätze

Positionen des Finanzvermögens werden zum Verkehrswert bilanziert.

Positionen des Verwaltungsvermögens werden zum Anschaffungswert abzüglich der Abschreibungen bilanziert. Erhaltene Investitionsbeiträge werden mit den Investitionsausgaben verrechnet (Aktivierung der Nettoinvestitionen). Die Positionen des VV, die durch Nutzung einem Wertverzehr unterliegen, werden planmässig nach Anlagekategorie über die festgelegte Nutzungsdauer abgeschrieben. Das Verwaltungsvermögen wird jährlich auf dauernde Wertminderungen geprüft. Ist eine dauernde Wertminderung absehbar, wird der bilanzierte Wert berichtigt.

Positionen des Fremdkapitals und des Eigenkapitals werden grundsätzlich zu Nominalwerten bilanziert.

Anhang

Finanzinformationen

Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens

| Konto | Bezeichnung | Buchwert 01.01.2019 | Veränderung im Rechnungsjahr | Buchwert 31.12.2019 |
|-------------|---|------------------------|---------------------------------|------------------------|
| 101x | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten | | | 236'722.85 |
| | Forderungen Liegenschaftenkäufe | 50'440.65 | -50'440.65 | 0.00 |
| | Forderungen ggn. Mieterinnen/Mietern | 10'824.80 | -8'060.60 | 2'764.20 |
| | Forderung Verrechnungsssteuer | 91'719.45 | -59'781.95 | 31'937.50 |
| | Forderungen ggn. AHV/ALV | 0.00 | 864.75 | 864.75 |
| | Forderungen ggn. stadtnahen Betrieben | 0.00 | 202'431.00 | 202'431.00 |
| | Delkredere | -3'400.00 | 2'125.40 | -1'274.60 |
| 102x | Kurzfristige Finanzanlagen | | | 5'000'000.00 |
| | Termingeldanlage, Raiffeisenbank Zürich, 0.100 %, 07.04.2019 | 10'000'000.00 | -10'000'000.00 | 0.00 |
| | Termingeldanlage, Raiffeisenbank Zürich, 0.125 %, 07.04.2020 | 0.00 | 5'000'000.00 | 5'000'000.00 |
| 107x | Verzinsliche Anlagen | | | 31'000'000.00 |
| | Termingeldanlage, Raiffeisenbank Zürich, 0.125 %, 07.04.2020 | 5'000'000.00 | -5'000'000.00 | 0.00 |
| | Termingeldanlage, Raiffeisenbank Zürich, 0.200 %, 07.04.2021 | 10'000'000.00 | 0.00 | 10'000'000.00 |
| | Festgeldanlage, Bank Cler AG, 0.150 %, 07.04.2022 | 10'000'000.00 | 0.00 | 10'000'000.00 |
| | Kassenobligation, Migros Bank, 0.500 %, 14.04.2023 | 1'000'000.00 | 0.00 | 1'000'000.00 |
| | Festgeldanlage, Bank Cler AG, 0.350 %, 11.04.2024 | 10'000'000.00 | 0.00 | 10'000'000.00 |

Anhang

Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen

| | | Anschaffungswerte | | | Kumulierte Abschreibungen | | | Buchwert | |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------|---------------------|----------------|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| | | Stand | Zugänge (+) | Umglie- | Stand | Stand | Planm. | Stand | Buchwert |
| | | 01.01.2019 | Abgänge (-) | derungen (+/-) | 31.12.2019 | 01.01.2019 | Abschreib. | 31.12.2019 | 31.12.2019 |
| Sachanlagen VV | | | | | | | | | |
| 1400 | Grundstücke | 9'350'000.00 | 0.00 | 0.00 | 9'350'000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 9'350'000.00 |
| 1404 | Hochbauten | 7'121'294.00 | 0.00 | 11'980'000.00 | 19'101'294.00 | -106'294.00 | -442'000.00 | -548'294.00 | 18'553'000.00 |
| 1407 | Anlagen im Bau VV | 12'273'476.75 | 1'184'237.71 | -11'980'000.00 | 1'477'714.46 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1'477'714.46 |
| 1409 | Übrige Sachanlagen | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Total Sachanlagen | | 28'744'770.75 | 1'184'237.71 | 0.00 | 29'929'008.46 | -106'294.00 | -442'000.00 | -548'294.00 | 29'380'714.46 |
| Darlehen | | | | | | | | | |
| 1444 | Öffentliche Unternehmungen | 7'000'000.00 | 0.00 | 0.00 | 7'000'000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 7'000'000.00 |
| Total Darlehen | | 7'000'000.00 | 0.00 | 0.00 | 7'000'000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 7'000'000.00 |
| Total Verwaltungsvermögen | | 35'744'770.75 | 1'184'237.71 | 0.00 | 36'929'008.46 | -106'294.00 | -442'000.00 | -548'294.00 | 36'380'714.46 |

Anhang

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

| Konto | Bezeichnung | Buchwert 01.01.2019 | Veränderung im Rechnungsjahr | Buchwert 31.12.2019 |
|-------------|---|------------------------|---------------------------------|------------------------|
| 201x | Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | | | 1'700'000.00 |
| | Festdarlehen, Raiffeisenbank Zürich, 0.500 %, 17.08.2018–17.08.2019 | 2'000'000.00 | -2'000'000.00 | 0.00 |
| | Festhypothek, Neue Aargauer Bank, 2.500%, 21.08.2007–31.07.2020 | 1'700'000.00 | 0.00 | 1'700'000.00 |
| | Fälligkeitsstatistik: | | | |
| | 1 bis 2 Jahre | | | 1'700'000.00 |
| | 2 bis 5 Jahre | | | 0.00 |
| | über 5 Jahre | | | 0.00 |
| | Total | | | 1'700'000.00 |

Anhang

Eigenkapitalnachweis

| Veränderungen | Stand | Fonds | | Jahresergebnis | | Stand |
|--|----------------------|-------------------|-------------|----------------|-------------------|----------------------|
| | 01.01.2019 | Einlage | Entnahme | Ertragsü. | Aufwandü. | 31.12.2019 |
| 291x Fonds im Eigenkapital | | | | | | 318'115.00 |
| Erneuerungsfonds Birmensdorferstrasse 191 | 72'115.00 | 96'000.00 | | | | 168'115.00 |
| Erneuerungsfonds Altwiesenstrasse 136 | 20'000.00 | 20'000.00 | | | | 40'000.00 |
| Erneuerungsfonds Dübendorfstrasse 161 | 0.00 | 19'000.00 | | | | 19'000.00 |
| Erneuerungsfonds Wohnen am Vulkanplatz/Fogo | 0.00 | 91'000.00 | | | | 91'000.00 |
| 2990 Jahresergebnis | 0.00 | | | 0.00 | -29'257.91 | -29'257.91 |
| 2999 Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre | 66'594.53 | | | | | 66'594.53 |
| 2999 Stiftungskapital | 80'000'000.00 | | | | | 80'000'000.00 |
| Total | 80'158'709.53 | 226'000.00 | 0.00 | 0.00 | -29'257.91 | 80'355'451.62 |

Anhang

Finanzkennzahlen

| | Rechnung 2019 | Budget 2019 | Rechnung 2018 |
|--|------------------|----------------|------------------|
| Selbstfinanzierungsgrad | 54% | 4% | 1% |
| Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann. | | | |
| Zinsbelastungsanteil | 3% | 0% | 0% |
| Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist. | | | |

Jahresrechnung – Details zum Finanzbericht

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

7

Allgemeine Verwaltung Kurz und bündig

Textliche Erläuterung zum Aufgabenbereich

Interne Zinsen

Es gibt keine Verpflichtungen, Guthaben und Vermögen, welche es intern zu verzinsen gibt.

| Konto | | Begründung Veränderung zum Budget | Rechnung 2019 | Budget 2019 | Differenz |
|---------|---|---|---------------|--------------|------------|
| 3000.00 | Entschädigungen Behörden und Kommissionen | Verlagerung der Stundenaufwendungen in die Geschäftsstelle. | 57'969.00 | 100'000.00 | -42'031.00 |
| 3091.00 | Personalwerbung | Rekrutierung der neuen Geschäftsleiterin. | 68'420.85 | 0.00 | 68'420.85 |
| 3130.00 | Dienstleistungen Dritter | Leichter Anstieg zum Vorjahr da keine neuen Liegenschaften. | 93'946.42 | 156'000.00 | -62'053.58 |
| 3132.00 | Buchprüfungskosten, externe Berater/innen | Ungeplante Beratung Stiftungsrat. Workshops. | 24'145.45 | 0.00 | 24'145.45 |
| 3134.00 | Sachversicherungsprämien | Neuzukäufe Liegenschaften. Nicht budgetiert. | 12'127.65 | 0.00 | 12'127.65 |
| 3144.00 | Unterhalt Hochbauten, Gebäude | Mehraufwand durch zugekaufte Liegenschaften. | 298'947.64 | 139'000.00 | 159'947.64 |
| 3160.00 | Miete und Pacht Liegenschaften, Baurechtszinsen | Miete Grundstück ist in Budget 2019 auf Konto 4 470.00 enthalten. | 144'000.00 | 0.00 | 144'000.00 |
| 3199.00 | Übriger Betriebsaufwand | Wurde nicht budgetiert. | 17'767.10 | 0.00 | 17'767.10 |
| 3511.00 | Einlagen in Fonds des EK | Höherer Erneuerungsfonds durch Neuzukäufe Liegenschaften. | 226'000.00 | 170'000.00 | 56'000.00 |
| 4470.00 | Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV | Höhere Mieterträge durch Neuzukäufe Liegenschaften. | 1'304'515.35 | 1'171'000.00 | 133'515.35 |

Erfolgsrechnung

| Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung) | | Rechnung 2019 | | Budget 2019 | | Rechnung 2018 | |
|--|-------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| | | Aufwand | Ertrag | Aufwand | Ertrag | Aufwand | Ertrag |
| 0 | Allgemeine Verwaltung | 6'000.00 | 0.00 | 1'500.00 | 0.00 | 1'500.00 | 0.00 |
| 1 | Öffentliche Ordnung und Sicherheit | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | Bildung | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | Kultur, Sport und Freizeit | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | Gesundheit | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5 | Soziale Sicherheit | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 6 | Verkehr und Nachrichtenübermittlung | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 7 | Umweltschutz und Raumordnung | 1'405'770.16 | 1'306'966.50 | 1'039'500.00 | 1'171'000.00 | 534'595.96 | 433'607.85 |
| 8 | Volkswirtschaft | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 9 | Finanzen und Steuern | 48'787.45 | 124'333.20 | 0.00 | 124'000.00 | 2'566.70 | 150'615.64 |
| Total Aufwand / Ertrag | | 1'460'557.61 | 1'431'299.70 | 1'041'000.00 | 1'295'000.00 | 538'662.66 | 584'223.49 |
| Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss | | 0.00 | 29'257.91 | 254'000.00 | 0.00 | 45'560.83 | 0.00 |
| Total | | 1'460'557.61 | 1'460'557.61 | 1'295'000.00 | 1'295'000.00 | 584'223.49 | 584'223.49 |

Erfolgsrechnung

| Einzelkonten nach Funktionen | | Rechnung 2019 | | Budget 2019 | | Rechnung 2018 | |
|------------------------------|---|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|------------|
| | | Aufwand | Ertrag | Aufwand | Ertrag | Aufwand | Ertrag |
| 0 | Allgemeine Verwaltung Nettoergebnis | 6'000.00 | 0.00 | 1'500.00 | 0.00 | 1'500.00 | 0.00 |
| | | 6'000.00 | | 1'500.00 | | 1'500.00 | |
| 0110 | Legislative Nettoergebnis | 6'000.00 | 0.00 | 1'500.00 | 0.00 | 1'500.00 | 0.00 |
| | | 6'000.00 | | 1'500.00 | | 1'500.00 | |
| 3132.00 | Buchprüfungskosten, externe Berater/innen, Gutachter/innen, Fachpersonen | | | 1'500.00 | | 1'500.00 | |
| 7 | Umweltschutz und Raumordnung Nettoergebnis | 1'405'770.16 | 1'306'966.50 | 1'039'500.00 | 1'171'000.00 | 534'595.96 | 433'607.85 |
| | | 98'803.66 | | -131'500.00 | | 100'988.11 | |
| 7900 | Raumordnung Nettoergebnis | 1'405'770.16 | 1'306'966.50 | 1'039'500.00 | 1'171'000.00 | 534'595.96 | 433'607.85 |
| | | 98'803.66 | | -131'500.00 | | 100'988.11 | |
| 3000.00 | Entschädigungen Behörden und Kommissionen | 57'969.00 | | 100'000.00 | | 65'660.00 | |
| 3050.00 | AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten | 9'005.90 | | 14'000.00 | | 5'896.55 | |
| 3091.00 | Personalwerbung | 68'420.85 | | 0.00 | | 0.00 | |
| 3099.00 | Übriger Personalaufwand | 0.00 | | 0.00 | | 2'901.80 | |
| 3100.00 | Büromaterial | 0.00 | | 1'000.00 | | 1'417.50 | |
| 3130.00 | Dienstleistungen Dritter | 93'946.42 | | 156'000.00 | | 69'632.18 | |
| 3132.00 | Buchprüfungskosten, externe Berater/innen, Gutachter/innen, Fachpersonen | 18'145.45 | | -1'500.00 | | 0.00 | |
| 3133.00 | Informatik-Nutzungsaufwand | 13'778.55 | | 4'000.00 | | 940.70 | |
| 3134.00 | Sachversicherungsprämien | 12'127.65 | | 0.00 | | 1'860.10 | |
| 3144.00 | Unterhalt Hochbauten, Gebäude | 298'947.64 | | 139'000.00 | | 170'279.54 | |
| 3160.00 | Miete und Pacht Liegenschaften, Baurechtszinsen | 144'000.00 | | 0.00 | | 12'000.00 | |
| 3170.00 | Reisekosten und Spesen | 2'513.15 | | 7'000.00 | | 0.00 | |
| 3181.00 | Tatsächliche Forderungsverluste | 948.15 | | 0.00 | | 0.00 | |
| 3199.00 | Übriger Betriebsaufwand | 17'767.10 | | 0.00 | | 2'097.14 | |
| 3300.40 | Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV | 442'200.30 | | 450'000.00 | | 109'795.45 | |
| 3511.00 | Einlagen in Fonds des EK | 226'000.00 | | 170'000.00 | | 92'115.00 | |
| 4390.00 | Übriger Ertrag | | 0.00 | | 0.00 | | 0.00 |

Erfolgsrechnung

| Einzelkonten nach Funktionen | | Rechnung 2019 | | Budget 2019 | | Rechnung 2018 | |
|------------------------------|---|--------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| | | Aufwand | Ertrag | Aufwand | Ertrag | Aufwand | Ertrag |
| 4470.00 | Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV | | 1'304'515.35 | | 1'171'000.00 | | 433'607.85 |
| 4479.00 | Übrige Erträge Liegenschaften VV (VW-Honorar NK) | | 2'451.15 | | 0.00 | | 0.00 |
| 9 | Finanzen und Steuern Nettoergebnis | 48'787.45 | 124'333.20 75'545.75 | 0.00 | 124'000.00 124'000.00 | 2'566.70 | 150'615.64 148'048.94 |
| 9610 | Zinsen Nettoergebnis | 48'787.45 | 124'204.75 75'417.30 | 0.00 | 124'000.00 124'000.00 | 2'566.70 | 150'615.64 148'048.94 |
| 3401.00 | Verzinsung Finanzverbindlichkeiten | 48'787.45 | | 0.00 | | 2'566.70 | |
| 4402.00 | Zinsen auf Finanzanlagen | | 124'204.75 | | 124'000.00 | | 150'615.64 |
| 9710 | Rückverteilungen aus CO ₂ -Abgabe Nettoergebnis | 0.00 | 128.45 128.45 | 0.00 | 0.00 0.00 | 0.00 | 0.00 0.00 |
| 4699.10 | CO ₂ -Rückvergütung | | 128.45 | | 0.00 | | 0.00 |
| 9999 | Abschluss Nettoergebnis | 0.00 -29'257.91 | 29'257.91 | 254'000.00 254'000.00 | 0.00 | 45'560.83 45'560.83 | 0.00 |
| 9000.00 | Ertragsüberschuss | 0.00 | | 254'000.00 | | 45'560.83 | |
| 9001.00 | Aufwandüberschuss | | 29'257.91 | | 0.00 | | 0.00 |
| | | 1'460'557.61 | 1'460'557.61 | 1'295'000.00 | 1'295'000.00 | 584'223.49 | 584'223.49 |
| | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

Erfolgsrechnung

| Einzelkonten | Rechnung 2019 | | Budget 2019 | | Rechnung 2018 | |
|--------------|--|------------|-------------|--------------|---------------|------------|
| | Aufwand | Ertrag | Aufwand | Ertrag | Aufwand | Ertrag |
| 3000.00 | Entschädigungen Behörden und Kommissionen | 57'969.00 | | 100'000.00 | 65'660.00 | |
| 3050.00 | AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten | 9'005.90 | | 14'000.00 | 5'896.55 | |
| 3091.00 | Personalwerbung | 68'420.85 | | 0.00 | 0.00 | |
| 3099.00 | Übriger Personalaufwand | 0.00 | | 0.00 | 2'901.80 | |
| 3100.00 | Büromaterial | 0.00 | | 1'000.00 | 1'417.50 | |
| 3130.00 | Dienstleistungen Dritter | 93'946.42 | | 156'000.00 | 69'632.18 | |
| 3132.00 | Buchprüfungskosten, externe Berater/innen, Gutachter/innen | 24'145.45 | | 0.00 | 1'500.00 | |
| 3133.00 | Informatik-Nutzungsaufwand | 13'778.55 | | 4'000.00 | 940.70 | |
| 3134.00 | Sachversicherungsprämien | 12'127.65 | | 0.00 | 1'860.10 | |
| 3144.00 | Unterhalt Hochbauten, Gebäude | | | 139'000.00 | 170'279.54 | |
| | Altwiesenstrasse 136 | 31'653.55 | | | | |
| | Birmensdorferstrasse 191 | 183'364.29 | | | | |
| | Dübendorfstrasse 161 | 81'058.15 | | | | |
| | Wohnen am Vulkanplatz/Fogo | 2'871.65 | | | | |
| 3160.00 | Miete und Pacht Liegenschaften, Baurechtszinsen | 144'000.00 | | 0.00 | 12'000.00 | |
| 3170.00 | Reisekosten und Spesen | 2'513.15 | | 7'000.00 | 0.00 | |
| 3181.00 | Tatsächliche Forderungsverluste | 948.15 | | 0.00 | 0.00 | |
| 3199.00 | Übriger Betriebsaufwand | 17'767.10 | | 0.00 | 2'097.14 | |
| 3300.40 | Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV | | | 450'000.00 | 109'795.45 | |
| | Altwiesenstrasse 136 | 0.00 | | | | |
| | Birmensdorferstrasse 191 | 142'000.00 | | | | |
| | Dübendorfstrasse 161 | 0.00 | | | | |
| | Wohnen am Vulkanplatz/Fogo | 300'200.30 | | | | |
| 3401.00 | Verzinsung Finanzverbindlichkeiten | 48'787.45 | | 0.00 | 2'566.70 | |
| 3511.00 | Einlagen in Fonds des EK | | | 170'000.00 | 92'115.00 | |
| | Altwiesenstrasse 136 | 20'000.00 | | | | |
| | Birmensdorferstrasse 191 | 96'000.00 | | | | |
| | Dübendorfstrasse 161 | 19'000.00 | | | | |
| | Wohnen am Vulkanplatz/Fogo | 91'000.00 | | | | |
| 4402.00 | Zinsen auf Finanzanlagen | | 124'204.75 | 124'000.00 | | 150'615.64 |
| 4470.00 | Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV | | | 1'171'000.00 | | 433'607.85 |
| | Altwiesenstrasse 136 | | 120'646.60 | | | |
| | Birmensdorferstrasse 191 | | 441'293.75 | | | |

Erfolgsrechnung

| Einzelkonten | Rechnung 2019 | | Budget 2019 | | Rechnung 2018 | | |
|--------------|--|--------------|--------------|--------------|---------------|------------|------------|
| | Aufwand | Ertrag | Aufwand | Ertrag | Aufwand | Ertrag | |
| | | 134'220.00 | | | | | |
| | | 608'355.00 | | | | | |
| 4479.00 | Übrige Erträge Liegenschaften VV (VW-Honorar NK) | 2'451.15 | | 0.00 | | 0.00 | |
| 4699.10 | CO ₂ -Rückvergütung | 128.45 | | 0.00 | | 0.00 | |
| | | 1'460'557.61 | 1'431'299.70 | 1'041'000.00 | 1'295'000.00 | 538'662.66 | 584'223.49 |
| 9000.00 | Ertragsüberschuss | | 254'000.00 | | 45'560.83 | | |
| 9001.00 | Aufwandüberschuss | 29'257.91 | | 0.00 | | 0.00 | |
| | | 1'460'557.61 | 1'460'557.61 | 1'295'000.00 | 1'295'000.00 | 584'223.49 | 584'223.49 |

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

7

Verwaltungsvermögen

Kurz und bündig

Textliche Erläuterung zu den Investitionen in die Sachanlagen des Verwaltungsvermögens

| Konto | Begründung Veränderung zum Budget | Rechnung 2019 | Budget 2019 | Differenz |
|--------------------|--|---------------|---------------|----------------|
| 5040.00 Hochbauten | 2019 konnte kein Liegenschaftenerwerb getätigt werden. Es wurde ein Vorkaufsvertrag für die Dübendorfstrasse 157 unterzeichnet; Ausübung des Kaufrechts bis 31.12.2021. | 1'184'237.71 | 20'000'000.00 | -18'815'762.29 |

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

| Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung) | | Rechnung 2019 | | Budget 2019 | | Rechnung 2018 | |
|---|-------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | Ausgaben | Einnahmen | Ausgaben | Einnahmen | Ausgaben | Einnahmen |
| 0 | Allgemeine Verwaltung | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1 | Öffentliche Ordnung und Sicherheit | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | Bildung | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | Kultur, Sport und Freizeit | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | Gesundheit | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5 | Soziale Sicherheit | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 6 | Verkehr und Nachrichtenübermittlung | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 7 | Umweltschutz und Raumordnung | 1'184'237.71 | 0.00 | 20'000'000.00 | 0.00 | 25'525'007.30 | 2'000'000.00 |
| 8 | Volkswirtschaft | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Total Ausgaben / Einnahmen | | 1'184'237.71 | 0.00 | 20'000'000.00 | 0.00 | 25'525'007.30 | 2'000'000.00 |
| Einnahmenüberschuss / Nettoinvestitionen | | 0.00 | 1'184'237.71 | 0.00 | 20'000'000.00 | 0.00 | 23'525'007.30 |
| Total | | 1'184'237.71 | 1'184'237.71 | 20'000'000.00 | 20'000'000.00 | 25'525'007.30 | 25'525'007.30 |

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

| Einzelkonten nach Funktionen | | Rechnung 2019 | | Budget 2019 | | Rechnung 2018 | |
|------------------------------|--|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | Ausgaben | Einnahmen | Ausgaben | Einnahmen | Ausgaben | Einnahmen |
| 7 | Umweltschutz und Raumordnung Nettoergebnis | 1'184'237.71 | 0.00 | 20'000'000.00 | 0.00 | 25'525'007.30 | 2'000'000.00 |
| | | 1'184'237.71 | | 20'000'000.00 | | 23'525'007.30 | |
| 7900 | Raumordnung Nettoergebnis | 1'184'237.71 | 0.00 | 20'000'000.00 | 0.00 | 25'525'007.30 | 2'000'000.00 |
| | | 1'184'237.71 | | 20'000'000.00 | | 23'525'007.30 | |
| 5040.00 | Hochbauten | | | 20'000'000.00 | | 25'525'007.30 | 0.00 |
| 6440.00 | Rückzahlung von Darlehen an öffentliche Unternehmungen | | | | | | 2'000'000.00 |
| 9 | Finanzen und Steuern Nettoergebnis | 0.00 | 1'184'237.71 | 0.00 | 20'000'000.00 | 0.00 | 23'525'007.30 |
| | | | 1'184'237.71 | | 20'000'000.00 | | 23'525'007.30 |
| 9999 | Abschluss Nettoergebnis | 0.00 | 1'184'237.71 | 0.00 | 20'000'000.00 | 0.00 | 23'525'007.30 |
| | | | 1'184'237.71 | | 20'000'000.00 | | 23'525'007.30 |
| 5900.00 | Passivierung Einnahmen | 0.00 | | 0.00 | | 0.00 | 0.00 |
| 6900.00 | Aktivierung Ausgaben | | 1'184'237.71 | | 20'000'000.00 | | 23'525'007.30 |

Bilanz

| Aktiven | | 01.01.2019 | 31.12.2019 |
|----------------|---|----------------------|---------------------|
| 1 | Aktiven | | |
| 10 | Finanzvermögen | | |
| 100 | Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen | | |
| 1002.00 | ZKB CH28 0070 0110 0047 2284 3 | 3'085'904.66 | 2'573'954.28 |
| 1002.01 | Raiffeisenbank KK CH07 8148 7000 0432 0833 7 | 1'099.20 | 908'040.00 |
| 1002.02 | Raiffeisenbank DK CH65 8148 7000 0432 0836 0 | 247.95 | 1'000'000.00 |
| 1002.03 | Bank Cler CH03 0844 0257 0149 7200 1 | 4'652.45 | 36'927.50 |
| 1002.04 | Migrosbank CH42 0840 1000 0598 0840 3 | 738.31 | 2'999'247.91 |
| 1002.05 | NAB CH95 0588 1161 3897 1100 0 | 69'990.00 | 1'924'903.85 |
| | Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen | 3'162'632.57 | 9'443'073.54 |
| 101 | Forderungen | | |
| 1010.00 | Forderungen Liegenschaftler AG | 38'502.40 | 0.00 |
| 1010.01 | Forderungen Fibrag AG | 11'938.25 | 0.00 |
| 1010.02 | Forderungen ggn. Mieterinnen/Mietern | 10'824.80 | 2'764.20 |
| 1010.03 | Forderungen ggn. stadtnahen Betrieben und AHV/ALV | 0.00 | 203'295.75 |
| 1010.09 | WB auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | -3'400.00 | -1'274.60 |
| 1010.10 | Forderungen Verrechnungssteuer | 91'719.45 | 31'937.50 |
| | Forderungen | 149'584.90 | 236'722.85 |
| 102 | Kurzfristige Finanzanlagen | | |
| 1023.00 | Festgeldanlagen | 10'000'000.00 | 5'000'000.00 |
| | Kurzfristige Finanzanlagen | 10'000'000.00 | 5'000'000.00 |
| 104 | Aktive Rechnungsabgrenzungen | | |
| 1041.00 | Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand | 41'741.20 | 70'618.55 |
| 1044.00 | Aktive RA Finanzaufwand/Finanzertrag | 66'250.05 | 59'204.80 |
| | Aktive Rechnungsabgrenzungen | 107'991.25 | 129'823.35 |

| | | | |
|------------|--|----------------------|----------------------|
| 106 | Vorräte und angefangene Arbeiten | | |
| 1061.00 | Vorräte Roh- und Hilfsmaterial | 0.00 | 17'582.40 |
| | Vorräte und angefangene Arbeiten | 0.00 | 17'582.40 |
| | Kurzfristige Finanzanlagen | 10'107'991.25 | 5'147'405.75 |
| | Umlaufvermögen | 13'420'208.72 | 14'827'202.14 |
| 107 | Finanzanlagen | | |
| 1071.12 | Finanzanlagen Raiffeisenbank | 15'000'000.00 | 10'000'000.00 |
| 1071.12 | Finanzanlagen Bank Cler | 20'000'000.00 | 20'000'000.00 |
| 1071.12 | Finanzanlagen Migrosbank | 1'000'000.00 | 1'000'000.00 |
| | Finanzanlagen | 36'000'000.00 | 31'000'000.00 |
| | Anlagevermögen Finanzvermögen* | 36'000'000.00 | 31'000'000.00 |
| | Total Finanzvermögen | 49'420'208.72 | 45'827'202.14 |
| 14 | Verwaltungsvermögen | | |
| 140 | Sachanlagen VV | | |
| 1400.00 | Grundstücke allgemeiner Haushalt | 9'350'000.00 | 9'350'000.00 |
| 1404.00 | Hochbauten allgemeiner Haushalt | 7'121'294.00 | 19'101'294.00 |
| 1404.09 | WB Hochbauten allgemeiner Haushalt | -106'294.00 | -548'294.00 |
| 1407.00 | Anlagen im Bau allgemeiner Haushalt | 12'273'476.75 | 1'477'714.46 |
| | Sachanlagen VV | 28'638'476.75 | 29'380'714.46 |
| 144 | Darlehen | | |
| 1444.00 | Darlehen an öffentliche Unternehmungen | 7'000'000.00 | 7'000'000.00 |
| | Darlehen | 7'000'000.00 | 7'000'000.00 |
| | Anlagevermögen Verwaltungsvermögen* | 35'638'476.75 | 36'380'714.46 |
| | Total Verwaltungsvermögen | 35'638'476.75 | 36'380'714.46 |
| | Total Aktiven | 85'058'685.47 | 82'207'916.60 |
| | * Total Anlagevermögen | 71'638'476.75 | 67'380'714.46 |

Bilanz

| Passiven | | 01.01.2019 | 31.12.2019 |
|-----------------|--|---------------------|---------------------|
| 200 | Laufende Verbindlichkeiten | | |
| 2000.00 | Kreditoren | 1'110'645.09 | 26'219.73 |
| 2000.10 | Kreditor AHV/ALV/EO | 3'694.75 | 0.00 |
| | Laufende Verbindlichkeiten | 1'114'339.84 | 26'219.73 |
| 201 | Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | | |
| 2010.30 | kurzfristige Darlehen Raiffeisenbank | 2'000'000.00 | 0.00 |
| 2010.31 | kurzfristige Hypothek NAB | 0.00 | 1'700'000.00 |
| | Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 2'000'000.00 | 1'700'000.00 |
| 204 | Passive Rechnungsabgrenzungen | | |
| 2041.00 | Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand | 83'069.40 | 126'245.25 |
| 2044.00 | Passive RA Finanzaufwand/Finanzertrag | 2'566.70 | 0.00 |
| | Passive Rechnungsabgrenzungen | 85'636.10 | 126'245.25 |
| | Kurzfristiges Fremdkapital | 3'199'975.94 | 1'852'464.98 |
| 206 | Langfristige Finanzverbindlichkeiten | | |
| 2060.00 | langfristige Hypothek NAB | 1'700'000.00 | 0.00 |
| | Langfristige Finanzverbindlichkeiten | 1'700'000.00 | 0.00 |
| | Langfristiges Fremdkapital | 1'700'000.00 | 0.00 |
| | Total Fremdkapital | 4'899'975.94 | 1'852'464.98 |

| | | | |
|------------|---|----------------------|----------------------|
| 291 | Fonds im Eigenkapital | | |
| 2910.10 | Erneuerungsfonds Birmensdorferstrasse 191 | 72'115.00 | 168'115.00 |
| 2910.11 | Erneuerungsfonds Altwiesenstrasse 136 | 20'000.00 | 40'000.00 |
| 2910.12 | Erneuerungsfonds Dübendorfstrasse 161 | 0.00 | 19'000.00 |
| 2910.13 | Erneuerungsfonds Wohnen am Vulkanplatz/Fogo | 0.00 | 91'000.00 |
| | Fonds im Eigenkapital | 92'115.00 | 318'115.00 |
| | Zweckgebundenes Eigenkapital | 92'115.00 | 318'115.00 |
| 299 | Bilanzüberschuss/-fehlbetrag | | |
| 2990.00 | Jahresergebnis | 0.00 | -29'257.91 |
| 2999.00 | Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre | 66'594.53 | 66'594.53 |
| 2999.01 | Stiftungskapital | 80'000'000.00 | 80'000'000.00 |
| | Zweckfreies Eigenkapital | 80'066'594.53 | 80'037'336.62 |
| | Total Eigenkapital | 80'158'709.53 | 80'355'451.62 |
| | Total Passiven | 85'058'685.47 | 82'207'916.60 |