

Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen
8003 Zürich

Jahresrechnung 2020

Ablieferung an Stiftungsrat	08.02.2021
Abnahmeabschluss Stiftungsrat	09.02.2021
Ablieferung an Revisionsstelle	22.01.2021
Abnahmeabschluss Revisionsstelle	09.02.2021
Veröffentlichung	01.03.2021

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
Anlagenpiegel Verwaltungsvermögen	19
Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals	20
Eigenkapitalnachweis	21
Finanzkennzahlen	22

Jahresrechnung – Details zum Finanzbericht		Seite
11	Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	24
12	Erfolgsrechnung	25–30
13	Erläuterungen zu der Investitionsrechnung	31
14	Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	32–33
15	Bilanz	34–37

Kontakt

Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen
 Birmensdorferstrasse 191
 8003 Zürich

Präsident: Daniel Leupi

Rechnungsführerin: Barbara Wiegand
 Telefon 044 415 71 30
 E-Mail barbara.wiegand@einfach-wohnen.ch

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Stiftungsrats

a. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung

Die finanzielle Lage der Stiftung kann weiterhin als gut bezeichnet werden.

Die geplanten Investitionen können rein finanziell ohne Aufnahme von Fremdmitteln über die bestehende Liquidität finanziert werden. Einzig Einschränkungen seitens der Verkäuferschaft von Immobilien können die Stiftung zur Übernahme von Hypothekerverpflichtungen der Vorbesitzer verpflichten.

b. Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr

Per 1. April 2020 nahm Mira Porstmann ihre Arbeit als Geschäftsführerin auf. Die Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich kündigte den Mandatsvertrag für die Leistungen der Buchhaltung, Bewirtschaftung und Rechnungswesen per 1. Juli 2020. Diese Leistungen wurden von der Geschäftsstelle übernommen. Dazu wurde die Organisation aufgebaut, die IT in Betrieb genommen und es wurden Fachpersonen auf Mandatsbasis angestellt. Die im Juni eröffnete Geschäftsstelle befindet sich an der Birmensdorferstrasse. Die ehemaligen Gewerberäume im Erdgeschoss wurden zu Büroräumlichkeiten umgebaut und die Geschäftsstelle eingerichtet und bezogen. Barbara Wiegand übernahm die Leitung der Finanzen per Sommer 2020.

Das Jahr stand im Zeichen des Aufbaus der Geschäftsstelle, der Fortsetzung der Bauprojekte und der Weiterentwicklung der Organisation.

Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach: Das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag wurde vom Stiftungsrat im Sommer 2020 genehmigt. Die Baueingabe wurde Ende Jahr eingereicht.

Rotbuch-/Seminarstrasse: Der gemeinsam mit dem Amt für Hochbauten der Stadt Zürich vorbereitete Wettbewerb wurde im Mai 2020 zur Präqualifikation ausgeschrieben. Die Eingaben der 15 ausgewählten Teams fanden im November 2020 statt. Die Jurierung musste pandemiebedingt ins Frühjahr 2021 verschoben werden.

Altweisen-/Dübendorferstrasse: Die Stiftung nahm an den Sitzungen der privaten Steuerungsgruppe teil. Es wurden Grundlagen für die Projektierung der zwei Wohngebäude erarbeitet. Der Stiftungsrat entschied, einen Projektwettbewerb beim AHB in Auftrag zu geben.

Bestehende Liegenschaften: Es wurden einerseits wertvermehrende Instandsetzungen und andererseits kleinere Reparaturen und Ersatzbeschaffungen von Apparaten in den bestehenden Liegenschaften durchgeführt.

Erwerb: Die Stiftung kaufte die Liegenschaft Riedenhaldenstrasse 72 / 74 / 76 in Zürich Affoltern per April 2020 mit 24 Wohnungen, Baujahr 1953. Der Instandsetzungsbedarf ist zu überprüfen.

Kaufoptionen: Weiterhin hat der Stiftungsrat im Geschäftsjahr einzelne Kaufoptionen geprüft. Für 2021 besteht ein Kaufrechtsvertrag für das Geviert Dübendorf-/Altweisenstrasse.

Der Liegenschaftsbestand lag zum Jahresende bei 88 Wohnungen und 4 Gewerberäumen.

Der Stiftungsrat tagte an 6 Sitzungen und führte im Herbst eine Klausur durch. Daneben fanden 67 Sitzungen der einzelnen Kommissionen statt.

c. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

Der Jahresverlust beläuft sich auf Fr. 18'718.85.

Die Erfolgsrechnung wird neben gesunkenen Zins- und Mieterträgen (Mietzinsreduktion aufgrund von Nebenkostenausgliederung, Mietzinsausfall BIR Gewerbe aufgrund Covid, Mietzinsausfall aufgrund von Umbau Geschäftsstelle und Covid) und den zusätzlichen Mehraufwänden für die Übernahme der Leistungen von der vorherigen Verwaltung sowie Aufwände für die Einrichtung der räumlichen und digitalen Infrastruktur der Geschäftsstelle belastet.

Beschluss des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat hat die *Verbuchung des Aufwandüberschusses von Fr. 18 718.85 und die Jahresrechnung 2020* der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen am 09.02.2021 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	1'752'227.03
	Gesamtertrag	Fr.	1'733'508.18
	Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	Fr.	-18'718.85
Investitionsrechnung	Verwaltungsvermögen	Fr.	13'920'642.97
	Einahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	7'000'000.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	6'920'642.97
Bilanz	Bilanzsumme	Fr.	81'039'076.02

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem zweckfreien Eigenkapital belastet.
Dadurch vermindert sich das zweckfreie Eigenkapital auf Fr. 80 018 617.77.

8003 Zürich, 09.02.2021

Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen


Präsident
Daniel Leupi


Geschäftsführerin
Mira Porstmann

Kurzbericht der Revisionsstelle

Bericht der finanztechnischen Prüfstelle zur Jahresrechnung 2020 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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr (Seiten 9 bis 37) 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 als 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.

Prüfungsurteil und Empfehlung zur Genehmigung der Jahresrechnung

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Rechnungsjahr den für die Organisation geltenden Vorschriften.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Fachkunde, Leumund sowie Unabhängigkeit

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

Zürich, 9. Februar 2021
Finanzkontrolle der Stadt Zürich


Andras Ecsédi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor


Peter Künzle
Zugelassener Revisor

Vollständigkeitserklärung

Die Geschäftsführerin und die Rechnungsführerin 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.

8003 Zürich, 09.02.2021

Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen



Geschäftsführerin
Mira Porstmann



Rechnungsführerin
Barbara Wiegand

Jahresrechnung – Finanzbericht

Finanzierung

	Rechnung 2020	Budget 2020	Rechnung 2019
+ Ertragsüberschuss			
- Aufwandüberschuss	18'718.85	10'000.00	29'257.91
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	606'040.09	498'000.00	442'200.30
+ Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	279'000.00	255'000.00	226'000.00
Selbstfinanzierung	866'321.24	763'000.00	638'942.39
./. Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	6'920'642.97	20'000'000.00	1'184'237.71
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-6'054'321.73	-19'237'000.00	-545'295.32
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	13%	4%	54%

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

	Rechnung 2020	Budget 2020	Rechnung 2019
Gestuffer Erfolgsausweis			
30 Personalaufwand	234'316.20	309'500.00	135'395.75
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	607'540.59	440'500.00	608'174.11
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	606'040.09	498'000.00	442'200.30
35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	279'000.00	255'000.00	226'000.00
<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>1'726'896.88</i>	<i>1'503'000.00</i>	<i>1'411'770.16</i>
43 Verschiedene Erträge	101'406.00	0.00	0.00
45 Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	0.00	0.00	0.00
46 Transferertrag	68.25	0.00	128.45
<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>101'474.25</i>	<i>0.00</i>	<i>128.45</i>
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-1'625'422.63	-1'503'000.00	-1'411'641.71
34 Finanzaufwand	25'330.15	4'000.00	48'787.45
44 Finanzertrag	1'632'033.93	1'517'000.00	1'431'171.25
Ergebnis aus Finanzierung	1'606'703.78	1'513'000.00	1'382'383.80
Operatives Ergebnis	-18'718.85	10'000.00	-29'257.91
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	-18'718.85	10'000.00	-29'257.91
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)			
39 Interne Verrechnungen: Aufwand	0.00	0.00	0.00
49 Interne Verrechnungen: Ertrag	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	1'752'227.03	1'507'000.00	1'460'557.61
Total Ertrag	1'733'508.18	1'517'000.00	1'431'299.70

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Rechnung 2020	Budget 2020	Rechnung 2019
50	Sachanlagen	13'920'642.97	20'000'000.00	1'184'237.71
	Total Investitionsausgaben	13'920'642.97	20'000'000.00	1'184'237.71
64	Rückzahlung von Darlehen	7'000'000.00	0.00	0.00
	Total Investitionseinnahmen	7'000'000.00	0.00	0.00
Investitionen Verwaltungsvermögen				
	Total Investitionsausgaben	13'920'642.97	20'000'000.00	1'184'237.71
	Total Investitionseinnahmen	7'000'000.00	0.00	0.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	-6'920'642.97	-20'000'000.00	-1'184'237.71
				Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)

Bilanz

	31.12.2019	31.12.2020
Aktiven		
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	9'443'073.54	7'158'648.05
101 Forderungen	236'722.85	78'709.73
102 Kurzfristige Finanzanlagen	5'000'000.00	10'000'000.00
104 Aktive Rechnungsabgrenzungen	129'823.35	95'667.65
106 Vorräte und angefangene Arbeiten	17'582.40	10'733.25
<i>Umlaufvermögen</i>	14'827'202.14	17'343'758.68
107 Finanzanlagen	31'000'000.00	21'000'000.00
Anlagevermögen Finanzvermögen*	31'000'000.00	21'000'000.00
Total Finanzvermögen	45'827'202.14	38'343'758.68
140 Sachanlagen VV	29'380'714.46	42'695'317.34
144 Darlehen	7'000'000.00	0.00
Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	36'380'714.46	42'695'317.34
Total Verwaltungsvermögen	36'380'714.46	42'695'317.34
Total Aktiven	82'207'916.60	81'039'076.02
* Total Anlagevermögen	67'380'714.46	63'695'317.34

Bilanz

	31.12.2019	31.12.2020
Passiven		
200 Laufende Verbindlichkeiten	26'219.73	191'016.15
201 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1'700'000.00	0.00
204 Passive Rechnungsabgrenzungen	126'245.25	222'307.10
205 Kurzfristige Rückstellungen	0.00	10'020.00
Kurzfristiges Fremdkapital	1'852'464.98	423'343.25
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00
Langfristiges Fremdkapital	0.00	0.00
Total Fremdkapital	1'852'464.98	423'343.25
291 Fonds im Eigenkapital	318'115.00	597'115.00
Zweckgebundenes Eigenkapital	318'115.00	597'115.00
299 Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	80'037'336.62	80'018'617.77
Zweckfreies Eigenkapital	80'037'336.62	80'018'617.77
Total Eigenkapital	80'355'451.62	80'615'732.77
Total Passiven	82'207'916.60	81'039'076.02

Geldflussrechnung

	Rechnung 2020	Rechnung 2019
Geldflussrechnung – indirekte Methode		
	Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	
+	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-29'257.91
+/-	Abnahme / Zunahme Forderungen	442'200.30
+/-	Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	-87'137.95
+/-	Abnahme / Zunahme Vorräte und angefangene Arbeiten	-21'832.10
+/-	Zunahme / Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	-17'582.40
+/-	Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen und kfr. Rückstellungen	-1'088'120.11
+/-	Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen EK	40'609.15
	Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	226'000.00
		-535'121.02
-	Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	
+	Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	-1'184'237.71
=	Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	0.00
		-1'184'237.71
	Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	-1'184'237.71
+/-	Abnahme / Zunahme Finanzanlagen FV und derivative Finanzinstrumente	10'000'000.00
	Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins Finanzvermögen	10'000'000.00
	Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	8'815'762.29
+/-	Zunahme / Abnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-2'000'000.00
+/-	Zunahme / Abnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-2'000'000.00
	Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	6'280'641.27
	Stand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen per 1.1.	3'162'632.57
	Stand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen per 31.12.	9'443'073.54
	Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	6'280'440.97

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.

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. 10 000.00** liegt (Beschluss des Stiftungsrates vom 26.05.2020). 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. 10 000.00** nur bei den Rückstellungen zur Anwendung. Alle übrigen Positionen der Verbindlichkeiten im Fremdkapital werden unabhängig von der Wesentlichkeitsgrenze bilanziert.

Anhang

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 31.12.2019	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2020
101x	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	236'722.85		78'709.73
	Forderungen Debitoren	0.00	2'895.90	2'895.90
	Forderungen ggü. Mieterinnen/Mieter	2'764.20	2'835.30	5'599.50
	Forderungen ggü stadtnahe Betriebe	202'431.00	-179'992.65	22'438.35
	Delcredere / Wertberichtigung Debitoren	-1'274.60	-9'699.50	-10'974.10
	ESTV, Verrechnungssteuern	31'937.50	26'395.83	58'333.33
	Forderungen ggü. AHV/ALV	864.75	-448.00	416.75
102x	Kurzfristige Finanzanlagen	5'000'000.00		10'000'000.00
	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	0.00	10'000'000.00	10'000'000.00
107x	Verzinsliche Anlagen	31'000'000.00		21'000'000.00
	Termingeldanlage, Raiffeisenbank Zürich, 0.200 %, 07.04.2021	10'000'000.00	-10'000'000.00	0.00
	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**

	Stand		Anschaffungswerte		Kumulierte Abschreibungen		Buchwert 31.12.2020
	31.12.2019	31.12.2020	Zugänge (+) Abgänge (-)	Umglieder- ungen (+/-)	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2020	
Sachanlagen VW							
1400 Grundstücke	9'350'000.00	15'150'000.00	5'800'000.00	0.00	0.00	0.00	15'150'000.00
1404 Hochbauten	19'101'294.00	25'441'909.18	6'340'615.18	0.00	-597'606.31	-1'145'900.31	24'296'008.87
1406 Mobilien VW	0.00	84'337.76	84'337.76	0.00	-8'433.78	-8'433.78	75'903.98
1407 Anlagen im Bau VW	1'477'714.46	3'173'404.49	1'695'690.03	0.00	0.00	0.00	3'173'404.49
1409 Übrige Sachanlagen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Sachanlagen	29'929'008.46	43'849'651.43	13'920'642.97	0.00	-606'040.09	-1'154'334.09	42'695'317.34
Darlehen							
1444 Öffentliche Unternehmungen	7'000'000.00	0.00	-7'000'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Darlehen	7'000'000.00	0.00	-7'000'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Verwaltungsvermögen	36'929'008.46	43'849'651.43	6'920'642.97	0.00	-606'040.09	-1'154'334.09	42'695'317.34

Anhang

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Konto	Bezeichnung	Buchwert 31.12.2019	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2020
201x	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Festhypothek, Neue Aargauer Bank, 2.500%, 21.08.2007–31.07.2020	1'700'000.00	-1'700'000.00	0.00
	Fälligkeitsstatistik:			
	1 bis 2 Jahre			0.00
	2 bis 5 Jahre			0.00
	über 5 Jahre			0.00
	Total			0.00

Anhang**Eigenkapitalnachweis**

Veränderungen	Stand		Fonds		Jahresergebnis		Stand 31.12.2020
	31.12.2019		Einlage	Entnahme	Ertragsü.	Aufwandü.	
291x Fonds im Eigenkapital							597'115.00
Erneuerungsfonds Birmensdorferstrasse 191	168'115.00		96'000.00				264'115.00
Erneuerungsfonds Altwiesenstrasse 136	40'000.00		20'000.00				60'000.00
Erneuerungsfonds Dübendorfstrasse 161	19'000.00		19'000.00				38'000.00
Erneuerungsfonds Wohnen am Vulkanplatz/Fogo	91'000.00		110'000.00				201'000.00
Erneuerungsfonds Riedenhaldenstr. 72-76	0.00		34'000.00				34'000.00
2990 Jahresergebnis	-29'257.91				0.00	-18'718.85	-18'718.85
2999 Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	66'594.53						37'336.62
2999 Stiftungskapital	80'000'000.00						80'000'000.00
Total	80'355'451.62		279'000.00	0.00	0.00	-18'718.85	80'615'732.77

Anhang

Finanzkennzahlen

	Rechnung 2020	Budget 2020	Rechnung 2019
Selbstfinanzierungsgrad	13%	4%	54%
Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.			
Zinsbelastungsanteil	2%	0%	3%
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 2020	Budget 2020	Differenz
3000.00	Entschädigung der Stiftungsräte inkl. Leistungen für Bauprojekte (siehe auch Konto 4312.00)	105'950.00	80'000.00	25'950.00
3010.00	Löhne aus Verwaltungs- und Betriebspersonal	97'651.25	180'000.00	-82'348.75
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	33'839.75	0.00	33'839.75
3130.00	Dienstleistungen Dritter	153'973.55	30'000.00	123'973.55
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	45'643.30	4'000.00	41'643.30
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	166'090.59	201'000.00	-34'909.41
3161.00	Mieten, Benützungskosten Mobilien	0.00	18'000.00	-18'000.00
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	9'844.20	0.00	9'844.20
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	597'606.31	498'000.00	99'606.31
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	8'433.78	0.00	8'433.78
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	24'791.65	4'000.00	20'791.65
3511.00	Einlagen in Fonds des EK	279'000.00	255'000.00	24'000.00
4312.00	Aktivierbare Projektierungskosten	101'406.00	0.00	101'406.00
4402.00	Zinsen auf Finanzanlagen	74'315.13	117'000.00	-42'684.87
4450.00	Erträge aus Darlehen VV	24'904.10	0.00	24'904.10
4470.00	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV	1'530'470.50	1'400'000.00	130'470.50

Erfolgsrechnung

	Rechnung 2020		Budget 2020		Rechnung 2019	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Hauptaufgabebereiche (Funktionale Gliederung)						
0 Allgemeine Verwaltung	6'000.00	0.00	0.00	0.00	6'000.00	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	1'720'896.88	1'634'220.70	1'503'000.00	1'400'000.00	1'405'770.16	1'306'966.50
8 Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9 Finanzen und Steuern	25'330.15	99'287.48	4'000.00	117'000.00	48'787.45	124'333.20
Total Aufwand / Ertrag	1'752'227.03	1'733'508.18	1'507'000.00	1'517'000.00	1'460'557.61	1'431'299.70
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		18'718.85	10'000.00		0.00	29'257.91
Total	1'752'227.03	1'752'227.03	1'517'000.00	1'517'000.00	1'460'557.61	1'460'557.61

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2020		Budget 2020		Rechnung 2019	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0 Allgemeine Verwaltung Nettoergebnis	6'000.00	0.00	0.00	0.00	6'000.00	0.00
0110 Legislative Nettoergebnis	6'000.00	0.00	0.00	0.00	6'000.00	0.00
3132.00 Buchprüfungskosten, externe Berater/innen, Gutachter/innen, Fachpersonen	6'000.00		0.00		6'000.00	
7 Umweltschutz und Raumordnung Nettoergebnis	1'720'896.88	1'634'220.70	1'503'000.00	1'400'000.00	1'405'770.16	1'306'966.50
7900 Raumordnung Nettoergebnis	86'676.18		103'000.00		98'803.66	
3000.00 Entschädigungen Behörden und Kommissionen	105'950.00		80'000.00		57'969.00	
3010.00 Löhne aus Verwaltungs- und Betriebspersonal	97'651.25		180'000.00		0.00	
3042.00 Verpflegungszulagen für auswärtige Verpflegung	720.00		0.00		0.00	
3050.00 AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	13'551.15		17'000.00		9'005.90	
3052.00 AG-Beiträge Pensionskassen	12'710.60		18'000.00		0.00	
3053.00 AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtvers.	241.35		5'500.00		0.00	
3054.00 AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	1'171.85		3'000.00		0.00	
3090.00 Aus- und Weiterbildung	2'320.00		0.00		0.00	
3091.00 Personalwerbung	0.00		0.00		68'420.85	
3099.00 Übriger Personalaufwand	0.00		6'000.00		0.00	
3100.00 Büromaterial	2'343.95		5'000.00		0.00	
3102.00 Drucksachen, Publikationen	3'102.45		0.00		0.00	
3103.00 Fachliteratur, Zeitschriften	169.15		0.00		0.00	
3110.00 Anschaffung Büromaschinen und -geräte	0.00		5'000.00		0.00	
3111.00 Anschaffung Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	1'069.95		2'000.00		0.00	
3119.00 Anschaffung von übrigen nicht aktivierbaren Anlagen	0.00		5'000.00		0.00	
3120.00 Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	33'839.75		0.00		0.00	
3130.00 Dienstleistungen Dritter	153'973.55		30'000.00		93'946.42	
3132.00 Buchprüfungskosten, externe Berater/innen, Gutachter/innen	152.50		1'500.00		18'145.45	

Erfolgsrechnung

	Rechnung 2020		Budget 2020		Rechnung 2019	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Einzelkonten nach Funktionen						
3133.00 Informatik-Nutzungsaufwand	45'643.30		4'000.00		13'778.55	
3134.00 Sachversicherungsprämien	11'189.85		18'000.00		12'127.65	
3140.00 Unterhalt an Grundstücken	4'002.10		0.00		0.00	
3144.00 Unterhalt Hochbauten, Gebäude	166'090.59		201'000.00		298'947.64	
3150.00 Unterhalt Büromaschinen und -geräte	3'149.90		0.00		0.00	
3160.00 Miete und Pacht Liegenschaften, Baurechtszinsen	160'370.00		144'000.00		144'000.00	
3161.00 Mieten, Benützungskosten Mobilien	0.00		18'000.00		0.00	
3170.00 Reisekosten und Spesen	6'538.20		2'000.00		2'513.15	
3181.00 Tatsächliche Forderungsverluste	9'844.20		0.00		948.15	
3190.00 Schadenersatzleistungen	-167.70		0.00		0.00	
3192.00 Abgeltung von Rechten	63.55		0.00		0.00	
3199.00 Übriger Betriebsaufwand	165.30		5'000.00		17'767.10	
3300.40 Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	597'606.31		498'000.00		442'200.30	
3300.60 Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	8'433.78		0.00		0.00	
3300.90 Planmässige Abschreibungen übrige Sachanlagen VV (GS)	0.00		0.00		0.00	
3301.40 Ausserplanmässige Abschreibungen Hochbauten VV	0.00		0.00		0.00	
3511.00 Einlagen in Fonds des EK	279'000.00		255'000.00		226'000.00	
4312.00 Aktivierbare Projektierungskosten		101'406.00		0.00		0.00
4470.00 Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV		1'530'470.50		1'400'000.00		1'304'515.35
4479.00 Übrige Erträge Liegenschaften VV (VW-Honorar NK)		2'344.20		0.00		2'451.15
9 Finanzen und Steuern	25'330.15	99'287.48	4'000.00	117'000.00	48'787.45	124'333.20
Nettoergebnis		73'957.33		113'000.00		75'545.75
9610 Zinsen	25'330.15	99'219.23	4'000.00	117'000.00	48'787.45	124'204.75
Nettoergebnis		73'889.08		113'000.00		75'417.30
3401.00 Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	24'791.65		4'000.00		48'787.45	
3499.00 Übriger Finanzaufwand	538.50		0.00		0.00	
4400.00 Zinsen flüssige Mittel		0.00		0.00		0.00
4401.00 Zinsen Forderungen und Kontokorrente		0.00		0.00		0.00
4402.00 Zinsen auf Finanzanlagen		74'315.13		117'000.00		124'204.75
4450.00 Erträge aus Darlehen VV		24'904.10		0.00		0.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2020		Budget 2020		Rechnung 2019	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9710 Rückverteilungen aus CO ₂ -Abgabe Nettoergebnis		68.25 68.25				128.45 128.45
4699.10 CO ₂ -Rückvergütung		68.25				128.45
99 Nicht aufgeteilte Posten Nettoergebnis	0.00 -18'718.85	18'718.85 0.00	10'000.00 10'000.00	0.00 0.00	0.00 -29'257.91	29'257.91 0.00
999 Abschluss Nettoergebnis	0.00 -18'718.85	18'718.85 0.00	10'000.00 10'000.00	0.00 0.00	0.00 -29'257.91	29'257.91 0.00
9999 Abschluss Nettoergebnis	0.00 -18'718.85	18'718.85 0.00	10'000.00 10'000.00	0.00 0.00	0.00 -29'257.91	29'257.91 0.00
9000.00 Ertragsüberschuss 9001.00 Aufwandüberschuss	0.00	18'718.85	10'000.00	0.00	0.00	29'257.91
	1'752'227.03 0.00	1'752'227.03 0.00	1'517'000.00 0.00	1'517'000.00 0.00	1'460'557.61 0.00	1'460'557.61 0.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten	Rechnung 2020		Budget 2020		Rechnung 2019	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3000.00	105'950.00		80'000.00		57'969.00	
3010.00	97'651.25		180'000.00		0.00	
3042.00	720.00		0.00		0.00	
3050.00	13'551.15		17'000.00		9'005.90	
3052.00	12'710.60		18'000.00		0.00	
3053.00	241.35		5'500.00		0.00	
3054.00	1'171.85		3'000.00		0.00	
3090.00	2'320.00		0.00		0.00	
3091.00	0.00		0.00		68'420.85	
3099.00	0.00		6'000.00		0.00	
3100.00	2'343.95		5'000.00		0.00	
3102.00	3'102.45		0.00		0.00	
3103.00	169.15		0.00		0.00	
3110.00	0.00		5'000.00		0.00	
3111.00	1'069.95		2'000.00		0.00	
3119.00	0.00		5'000.00		0.00	
3120.00	33'839.75		0.00		0.00	
3130.00	153'973.55		30'000.00		93'946.42	
3132.00	6'152.50		1'500.00		24'145.45	
3133.00	45'643.30		4'000.00		13'778.55	
3134.00	11'189.85		18'000.00		12'127.65	
3140.00	4'002.10		0.00		0.00	
3144.00	166'090.59		201'000.00		298'947.64	
3150.00	3'149.90		0.00		0.00	
3160.00	160'370.00		144'000.00		144'000.00	
3161.00	0.00		18'000.00		0.00	
3170.00	6'538.20		2'000.00		2'513.15	
3181.00	9'844.20		0.00		948.15	
3190.00	-167.70		0.00		0.00	
3192.00	63.55		0.00		0.00	
3199.00	165.30		5'000.00		17'767.10	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten	Rechnung 2020		Budget 2020		Rechnung 2019	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3300.40	597'606.31		498'000.00		442'200.30	
3300.60	8'433.78		0.00		0.00	
3401.00	24'791.65		4'000.00		48'787.45	
3499.00	538.50		0.00		0.00	
3511.00	279'000.00		255'000.00		226'000.00	
4312.00		101'406.00		0.00		0.00
4402.00		74'315.13		117'000.00		124'204.75
4450.00		24'904.10		0.00		0.00
4470.00		1'530'470.50		1'400'000.00		1'304'515.35
4479.00		2'344.20		0.00		2'451.15
4699.10		68.25		0.00		128.45
9000.00	1'752'227.03	1'733'508.18	1'507'000.00	1'517'000.00	1'460'557.61	1'431'299.70
9001.00	0.00		10'000.00		0.00	
		18'718.85		0.00		29'257.91
	1'752'227.03	1'752'227.03	1'517'000.00	1'517'000.00	1'460'557.61	1'460'557.61

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 2020	Budget 2020	Differenz
5040.00	Hochbauten Das geplante Budget wurde nicht ausgeschöpft. Es wurde eine Liegenschaft gekauft. Mehrere Wohnungen und Gewerberäume wurden wertvermehrend renoviert. Die Bauprojekte schreiten in den Planungsphasen voran. Die Geschäftstelle wurde mit Einbauten und Mobilien ausgestattet.	13'920'642.97	20'000'000.00	-6'079'357.03
6440.00	RZlig von Darlehen an öff. Unternehmungen Rückzahlung der Darlehen zum Kauf der Liegenschaft	-7'000'000.00	0	-7'000'000.00

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

	Rechnung 2020		Budget 2020		Rechnung 2019	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
Hauptaufgabebereiche (Funktionale Gliederung)						
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	13'920'642.97	7'000'000.00	20'000'000.00	0.00	1'184'237.71	0.00
8 Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Ausgaben / Einnahmen	13'920'642.97	7'000'000.00	20'000'000.00	0.00	1'184'237.71	0.00
Einnahmenüberschuss / Nettoinvestitionen	0.00	6'920'642.97	0.00	20'000'000.00	0.00	1'184'237.71
Total	13'920'642.97	13'920'642.97	20'000'000.00	20'000'000.00	1'184'237.71	1'184'237.71

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2020		Budget 2020		Rechnung 2019	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
7 Umweltschutz und Raumordnung Nettoergebnis	13'920'642.97 6'920'642.97	7'000'000.00	20'000'000.00 20'000'000.00	0.00	1'184'237.71 1'184'237.71	0.00
7900 Raumordnung Nettoergebnis	13'920'642.97 6'920'642.97	7'000'000.00	20'000'000.00 20'000'000.00	0.00	1'184'237.71 1'184'237.71	0.00
5040.00 Hochbauten 6440.00 Rückzahlung von Darlehen an öffentliche Unternehmungen	13'920'642.97	7'000'000.00	20'000'000.00		1'184'237.71	
9 Finanzen und Steuern Nettoergebnis	7'000'000.00	13'920'642.97 6'920'642.97	0.00	20'000'000.00 20'000'000.00	0.00	1'184'237.71 1'184'237.71
9999 Abschluss Nettoergebnis	7'000'000.00	13'920'642.97 6'920'642.97	0.00	20'000'000.00 20'000'000.00	0.00	1'184'237.71 1'184'237.71
5900.00 Passivierung Einnahmen 6900.00 Aktivierung Ausgaben	7'000'000.00	13'920'642.97	0.00	20'000'000.00	0.00	1'184'237.71

Bilanz

	31.12.2019	31.12.2020
Aktiven		
1 Aktiven		
10 Finanzvermögen		
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen		
1002.00 ZKB KK	2'573'954.28	3'049'670.57
1002.01 Raiffeisen KK	908'040.00	611'343.58
1002.03 Cler KK	36'927.50	69'473.39
1002.04 Migrosbank KK	2'999'247.91	1'511'756.86
1002.05 NAB KK	1'924'903.85	-5.90
1002.11 Raiffeisen Spar 31	1'000'000.00	916'409.55
1002.12 Raiffeisen Spar 90	0.00	1'000'000.00
	9'443'073.54	7'158'648.05
Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen		
101 Forderungen		
1010.00 Forderungen Debitoren	0.00	2'895.90
1010.02 Forderungen gg. Mieterinnen/Mieter	2'764.20	5'599.50
1010.03 Forderungen gg. stadnahe Betriebe	203'295.75	22'855.10
1010.09 Delkredere / Wertberichtigung Debitoren	-1'274.60	-10'974.10
1010.1 ESTV, Verrechnungssteuern	31'937.50	58'333.33
	236'722.85	78'709.73
Forderungen		
102 Kurzfristige Finanzanlagen		
1023.00 Festgeldanlagen kurzfristige	5'000'000.00	10'000'000.00
	5'000'000.00	10'000'000.00
104 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
1041.00 Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	70'618.55	37'061.50
1044.00 Aktive RA Finanzaufwand/Finanzertrag	59'204.80	58'606.15
	129'823.35	95'667.65
Aktive Rechnungsabgrenzungen		

106	Vorräte und angefangene Arbeiten		
1061.00	Vorräte Roh- und Hilfsmaterial	17'582.40	10'733.25
	Vorräte und angefangene Arbeiten	17'582.40	10'733.25
	Kurzfristige Finanzanlagen	5'147'405.75	10'106'400.90
	Umlaufvermögen	14'827'202.14	17'343'758.68
107	Finanzanlagen		
1071.12	Finanzanlagen Raiffeisenbank	10'000'000.00	0.00
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	31'000'000.00	21'000'000.00
	Anlagevermögen Finanzvermögen*	31'000'000.00	21'000'000.00
	Total Finanzvermögen	45'827'202.14	38'343'758.68
14	Verwaltungsvermögen		
140	Sachanlagen VW		
1400.00	Grundstücke allgemeiner Haushalt	9'350'000.00	15'150'000.00
1400.09	WB Grundstücke	0.00	0.00
1404.00	Hochbauten allgemeiner Haushalt	19'101'294.00	25'441'909.18
1404.09	WB Hochbauten allgemeiner Haushalt	-548'294.00	-1'145'900.31
1406.00	Mobilien allgemeiner Haushalt	0.00	84'337.76
1006.09	WB Mobilien allgemeiner Haushalt	0.00	-8'433.78
1407.00	Anlagen im Bau allgemeiner Haushalt	1'477'714.46	3'173'404.49
	Sachanlagen VW	29'380'714.46	42'695'317.34
144	Darlehen		
1444.00	Darlehen an öffentliche Unternehmungen	7'000'000.00	0.00
	Darlehen	7'000'000.00	0.00
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	36'380'714.46	42'695'317.34
	Total Verwaltungsvermögen	36'380'714.46	42'695'317.34
	Total Aktiven	82'207'916.60	81'039'076.02
	* Total Anlagevermögen	67'380'714.46	63'695'317.34

Bilanz

	31.12.2019	31.12.2020
Passiven		
200 Laufende Verbindlichkeiten		
2000.00 Kreditoren	26'219.73	191'016.15
2000.10 Kreditor AHV/ALV/EO	0.00	0.00
<i>Laufende Verbindlichkeiten</i>	26'219.73	191'016.15
201 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
2010.31 kurzfristige Hypothek ggü NAB	1'700'000.00	0.00
<i>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</i>	1'700'000.00	0.00
204 Passive Rechnungsabgrenzungen		
2041.00 Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	126'245.25	222'307.10
<i>Passive Rechnungsabgrenzungen</i>	126'245.25	222'307.10
205 Kurzfristige Rückstellungen		
Kurzfristige Rückstellungen	0.00	10'020.00
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>	1'852'464.98	423'343.25
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>	0.00	0.00
Total Fremdkapital	1'852'464.98	423'343.25

291	Fonds im Eigenkapital		
2910.10	Erneuerungsfonds Birrmenndorferstrasse 191	168'115.00	264'115.00
2910.11	Erneuerungsfonds Altwiesenstrasse 136	40'000.00	60'000.00
2910.12	Erneuerungsfonds Dübendorfstrasse 161	19'000.00	38'000.00
2910.13	Erneuerungsfonds Wohnen am Vulkanplatz/Fogo	91'000.00	201'000.00
2910.04	Erneuerungsfond Riedenhaldenstrasse 72 -76	0.00	34'000.00
	Fonds im Eigenkapital	318'115.00	597'115.00
	Zweckgebundenes Eigenkapital	318'115.00	597'115.00
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag		
2990.00	Jahresergebnis	-29'257.91	-18'718.85
2999.00	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	66'594.53	37'336.62
2999.01	Stiftungskapital	80'000'000.00	80'000'000.00
	Zweckfreies Eigenkapital	80'037'336.62	80'018'617.77
	Total Eigenkapital	80'355'451.62	80'615'732.77
	Total Passiven	82'207'916.60	81'039'076.02

