

**Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen
8003 Zürich**

Jahresrechnung 2021

Ablieferung an Stiftungsrat	07.02.2022
Abnahmeabschluss Stiftungsrat	10.02.2022
Ablieferung an Revisionsstelle	28.01.2022
Abnahmeabschluss Revisionsstelle	10.02.2022
Veröffentlichung	01.03.2022

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
Gewährleistungsspiegel / Eventualverpflichtungen	21
Rückstellungsspiegel	22–23
Eigenkapitalnachweis	24
Finanzkennzahlen	25

	Seite
Jahresrechnung – Details zum Finanzbericht	
11 Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	27
12 Erfolgsrechnung	28–33
13 Erläuterungen zu der Investitionsrechnung	34
14 Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	35–36
15 Bilanz	37–40

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, trotz einer Abnahme der vorhandenen Liquidität. Die geplanten Investitionen können rein finanziell nicht mehr ohne Aufnahme von Fremdmitteln über die bestehende Liquidität finanziert werden, da per Anfang 2022 drei Liegenschaften erworben werden konnten. Die aufzunehmenden Hypotheken konnten über Schuldbriefe auf den bestehenden Liegenschaften abgesichert werden.

b. Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr

Das Jahr stand im Zeichen der Weiterentwicklung der Organisation und der Strukturen der Geschäftsstelle, der Erarbeitung von diversen Grundlagen der Stiftung und diversen Aquisitionstätigkeiten. Die strategische Planung der Bauprojekte wurde erstellt, die gestarteten Bauprojekte fortgesetzt und neue Bauprojekte geplant.

Personelles: Per 1. Juli 2021 begann Marlen Gübeli als Immobilienbewirtschafterin mit einem 60% Pensum. Weiterhin konnte die Praktikantin Elzbieta Korona nach 6 Monaten Praktikum mit einem kleinen Pensum übernommen werden zur Unterstützung im Rechnungswesen und Administration. Barbara Wiegand war weiterhin als Leiterin Finanzen auf Mandatsbasis tätig. Es wurde eine Stelle als Leitung Projektentwicklung Bau ausgeschrieben und per 01.04.2022 besetzt.

Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach: Die Bauarbeiten konnten nach Erhalt der Baufreigabe termingerecht gestartet werden.

Rotbuch-/Seminarstrasse: Der Wettbewerb wurde im Juni entschieden. Die Architekten Edelaar Mosayebi Inderbizin konnten sich unter 15 Teams durchsetzen. Eine Information der Anwohnenden wurde durchgeführt. Die Planung wurde im Sommer 2021 begonnen.

Altweisen-/Dübendorfstrasse: Die Stiftung nahm an den Sitzungen der privaten Steuerungsgruppe teil. Die Wettbewerbsaufgabe für die Projektierung der zwei Wohngebäude wurde erarbeitet und der Projektwettbewerb publiziert.

Bestehende Liegenschaften: Liegenschaft Birmensdorferstrasse: Die Heizung wurde von Öl auf Biogas umgestellt als kurzfristige Massnahme. Es wurden kleinere Reparaturen und Ersatzbeschaffungen von Apparaten in den bestehenden Liegenschaften durchgeführt. In der Liegenschaft Riedenhaldenstrasse 72 / 74 / 76 wurde der Instandsetzungsbedarf überprüft und das Projekt Heizungersatz gestartet.

Kaufoptionen /Erwerb: Der Stiftungsrat hat im Geschäftsjahr Kaufoptionen geprüft. Auf den Kaufrechtsvertrag für die Dübendorfstrasse 157-159 im Geviert Dübendorf-/Altweisenstrasse wurde eingetreten und die Zahlung Ende Dezember 2021 geleistet. Trotz angespanntem Immobilienmarkt in der Stadt Zürich ist es der Stiftung gelungen zwei weitere Kaufverträge für Mehrfamilienhäuser abzuschliessen. Für beide Liegenschaften wurden 2021 Reservationsanzahlungen geleistet.

Der Stiftungsrat tagte an 6 Sitzungen und führte jeweils eine Klausur im Frühjahr und Herbst durch. Daneben fanden 79 Sitzungen, davon 63 Baukommissionssitzungen und 16 Ausschusssitzungen statt.

c. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

Der Jahresgewinn beläuft sich auf Fr. 48 183.79

Die Erfolgsrechnung konnte vor allem durch höhere Mieteinnahmen dank der Vergrösserung des Liegenschafts-Portfolios sowie einer guten Bewirtschaftung der Liegenschaften positiv abschliessen.

Beschluss des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat hat die *Verbuchung des Ertragsüberschusses von Fr. 48 183.79 und die Jahresrechnung 2021* der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen am 10.02.2022 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

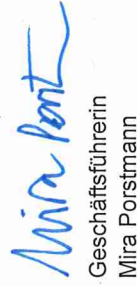
Erfolgsrechnung		
Gesamtaufwand	Fr.	1'799'527.92
Gesamtertrag	Fr.	1'847'711.71
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	Fr.	48'183.79
Investitionsrechnung		
Verwaltungsvermögen		
Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	2'719'861.36
Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	-
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	2'719'861.36
Bilanz		
Bilanzsumme	Fr.	81'411'116.45

*Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem zweckfreien Eigenkapital gutgeschrieben
Dadurch erhöht sich das zweckfreie Eigenkapital auf Fr. 80 066 801.56.*

8003 Zürich, 10.02.2022

Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen


Präsident
Daniel Leupi


Geschäftsführerin
Mira Porstmann

Kurzbericht der Revisionsstelle

Bericht der finanztechnischen Prüfstelle zur Jahresrechnung 2021 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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr 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.

Prüfungsurteil und Empfehlung zur Genehmigung der Jahresrechnung

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 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.

FINANZKONTROLLE DER STADT ZÜRICH



Arno Frieser
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 Werteinbußen 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, 10.02.2022

Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen



Geschäftsführerin
Mira Porstmann



Rechnungsführerin
Barbara Wiegand

Jahresrechnung – Finanzbericht

Finanzierung

	Rechnung 2021	Budget 2021	Rechnung 2020
+ Ertragsüberschuss	48'183.79	0.00	0.00
- Aufwandüberschuss	0.00	91'000.00	18'718.85
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	637'501.41	626'000.00	606'040.09
+ Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	291'000.00	291'000.00	279'000.00
Selbstfinanzierung	976'685.20	826'000.00	866'321.24
./. Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	2'719'861.36	20'000'000.00	6'920'642.97
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-1'743'176.16	-19'174'000.00	-6'054'321.73
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	36%	4%	13%

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 2021	Budget 2021	Rechnung 2020
Gestufferter Erfolgsausweis			
30 Personalaufwand	323'376.42	280'000.00	234'316.20
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	543'595.60	596'000.00	607'540.59
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	637'501.41	626'000.00	606'040.09
35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	291'000.00	291'000.00	279'000.00
<i>Total betrieblicher Aufwand</i>	<i>1'795'473.43</i>	<i>1'793'000.00</i>	<i>1'726'896.88</i>
42 Entgelte	1'305.75	0.00	0.00
43 Verschiedene Erträge	127'848.00	0.00	101'406.00
45 Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	0.00	0.00	0.00
46 Transferertrag	141.80	1'000.00	68.25
<i>Total betrieblicher Ertrag</i>	<i>129'295.55</i>	<i>1'000.00</i>	<i>101'474.25</i>
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-1'666'177.88	-1'792'000.00	-1'625'422.63
34 Finanzaufwand	4'054.49	0.00	25'330.15
44 Finanzertrag	1'718'416.16	1'701'000.00	1'632'033.93
Ergebnis aus Finanzierung	1'714'361.67	1'701'000.00	1'606'703.78
Operatives Ergebnis	48'183.79	-91'000.00	-18'718.85
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	48'183.79	-91'000.00	-18'718.85
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)		
39 Interne Verrechnungen: Aufwand	0.00	0.00	0.00
49 Interne Verrechnungen: Ertrag	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	1'799'527.92	1'793'000.00	1'752'227.03
Total Ertrag	1'847'711.71	1'702'000.00	1'733'508.18

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Rechnung 2021	Budget 2021	Rechnung 2020
50	Sachanlagen	2'719'861.36	20'000'000.00	13'920'642.97
	Total Investitionsausgaben	2'719'861.36	20'000'000.00	13'920'642.97
64	Rückzahlung von Darlehen	0.00	0.00	7'000'000.00
	Total Investitionseinnahmen	0.00	0.00	7'000'000.00
	Investitionen Verwaltungsvermögen			
	Total Investitionsausgaben	2'719'861.36	20'000'000.00	13'920'642.97
	Total Investitionseinnahmen	0.00	0.00	7'000'000.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	-2'719'861.36	-20'000'000.00	-6'920'642.97
	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)			

Bilanz

	31.12.2020	31.12.2021
Aktiven		
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	7'158'648.05	10'572'857.21
101 Forderungen	78'709.73	4'928'196.97
102 Kurzfristige Finanzanlagen	10'000'000.00	10'000'000.00
104 Aktive Rechnungsabgrenzungen	95'667.65	132'384.98
106 Vorräte und angefangene Arbeiten	10'733.25	0.00
Umlaufvermögen	17'343'758.68	25'633'439.16
107 Finanzanlagen	21'000'000.00	11'000'000.00
Anlagevermögen Finanzvermögen*	21'000'000.00	11'000'000.00
Total Finanzvermögen	38'343'758.68	36'633'439.16
140 Sachanlagen VV	42'695'317.34	44'777'677.29
Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	42'695'317.34	44'777'677.29
Total Verwaltungsvermögen	42'695'317.34	44'777'677.29
Total Aktiven	81'039'076.02	81'411'116.45
* Total Anlagevermögen	63'695'317.34	55'777'677.29

Bilanz

	31.12.2020	31.12.2021
Passiven		
200 Laufende Verbindlichkeiten	191'016.15	236'757.63
201 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00
204 Passive Rechnungsabgrenzungen	222'307.10	209'395.91
205 Kurzfristige Rückstellungen	10'020.00	10'046.35
Kurzfristiges Fremdkapital	423'343.25	456'199.89
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00
Langfristiges Fremdkapital	0.00	0.00
Total Fremdkapital	423'343.25	456'199.89
291 Fonds im Eigenkapital	597'115.00	888'115.00
Zweckgebundenes Eigenkapital	597'115.00	888'115.00
299 Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	80'018'617.77	80'066'801.56
Zweckfreies Eigenkapital	80'018'617.77	80'066'801.56
Total Eigenkapital	80'615'732.77	80'954'916.56
Total Passiven	81'039'076.02	81'411'116.45

Geldflussrechnung

	Rechnung 2021	Rechnung 2020
Geldflussrechnung – indirekte Methode		
	Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	
+	48'183.79	-18'718.85
+/-	637'501.41	606'040.09
+/-	-4'849'487.24	158'013.12
+/-	-36'717.33	34'155.70
+/-	10'733.25	6'849.15
+/-	45'741.48	164'796.42
+/-	-12'911.19	96'061.85
+/-	26.35	10'020.00
+/-	291'000.00	279'000.00
	-3'865'929.48	1'336'217.48
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)		
-		
+	-2'719'861.36	-13'920'642.97
=	0.00	7'000'000.00
	-2'719'861.36	-6'920'642.97
	-2'719'861.36	-6'920'642.97
Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen		
+/-	10'000'000.00	5'000'000.00
	10'000'000.00	5'000'000.00
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit		
+/-	7'280'138.64	-1'920'642.97
	7'280'138.64	-1'920'642.97
+/-	0.00	-1'700'000.00
+/-	0.00	0.00
	0.00	-1'700'000.00
Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen		
	3'414'209.16	-2'284'425.49
	7'158'648.05	9'443'073.54
	10'572'857.21	7'158'648.05
	3'414'209.16	-2'284'425.49

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 Rechtzeitigkeit 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 31.12.2020	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2021
101x	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	78'709.73		4'928'196.97
	Forderungen Debitoren	2'895.90	-2'330.15	565.75
	Forderungen ggü. Mieterinnen/Mieter	5'599.50	-5'502.05	97.45
	Forderungen ggü stadtnahe Betriebe	22'438.35	-22'438.35	0.00
	Delkredere / Wertberichtigung Debitoren	-10'974.10	10'974.10	0.00
	ESTV, Verrechnungssteuern	58'333.33	-32'180.56	26'152.77
	Forderungen ggü. AHV/ALV	416.75	-416.75	0.00
	Vorauszahlungen an Dritte	0.00	4'901'381.00	4'901'381.00
102x	Kurzfristige Finanzanlagen	10'000'000.00		10'000'000.00
	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	0.00	10'000'000.00	10'000'000.00
107x	Verzinsliche Anlagen	21'000'000.00		11'000'000.00
	Festgeldanlage, Bank Cler AG, 0.150 %, 07.04.2022	10'000'000.00	-10'000'000.00	0.00
	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 31.12.2021
	Stand 31.12.2020	Zugänge (+) Abgänge (-)	Stand 31.12.2020	Planm. Abschreib.	
Sachanlagen VV					
1400 Grundstücke	15'150'000.00	0.00	0.00	0.00	15'150'000.00
1404 Hochbauten	25'441'909.18	14'678.50	-1'145'900.31	-629'067.63	23'681'619.74
1406 Mobilien VV	84'337.76	0.00	-8'433.78	-8'433.78	67'470.20
1407 Anlagen im Bau VV	3'173'404.49	2'705'182.86	0.00	0.00	5'878'587.35
1409 Übrige Sachanlagen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Sachanlagen	43'849'651.43	2'719'861.36	-1'154'334.09	-637'501.41	44'777'677.29
Darlehen					
1444 Öffentliche Unternehmungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Darlehen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Verwaltungsvermögen	43'849'651.43	2'719'861.36	-1'154'334.09	-637'501.41	44'777'677.29

Anhang

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Konto	Bezeichnung	Buchwert 31.12.2020	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2021
201x	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00	0.00
	Fälligkeitsstatistik:			
	1 bis 2 Jahre			0.00
	2 bis 5 Jahre			0.00
	über 5 Jahre			0.00
	Total			0.00

Anhang

Gewährleistungsspiegel / Eventualverbindlichkeiten

Name Sitz	Art der Verpflichtung	Datum	Verfallzeit	Verpflichtung Betrag	Eigentümer, wesentl. Miteigentümer	Spezifische zus. Angaben	Zahlungsströme im Rechnungsjahr
Eventualverbindlichkeiten (Bürgschaften, Garantieverpflichtungen, Defizitgarantien etc.)							
...							0.00
Weitere Verpflichtungen (Altlasten, Konventionalstrafen)							
...							0.00

Anhang

Rückstellungsspiegel

	Stand 01.01.2021	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2021	Begründung
Kurzfristige Rückstellungen							
2050 Mehrleistungen des Personals	0.00	10'046.35	0.00	0.00	0.00	10'046.35	A
2051 Andere Ansprüche des Personals	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2052 Prozesse	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2053 Nicht versicherte Schäden	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2054 Bürgschaften und Garantieleistungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2055 Übrige betriebliche Tätigkeit	10'020.00	0.00	-5'100.00	-4'920.00	0.00	0.00	
2056 Vorsorgeverpflichtungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2057 Finanzaufwand	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2058 Investitionsrechnung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2059 Übrige Rückstellungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Total kurzfristige Rückstellungen	10'020.00	10'046.35	-5'100.00	-4'920.00	0.00	10'046.35	

Begründungen der kurzfristigen Rückstellungen

	Konto ER / IR	Buchwert per 31.12.2021
A	Überzeit und Ferienguthaben	10'046.35
Total kurzfristige Rückstellungen		10'046.35

Anhang

Rückstellungsspiegel

	Stand 01.01.2021	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2021	Begründung
Langfristige Rückstellungen							
2081 Ansprüche des Personals	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	A
2082 Prozesse	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2083 Nicht versicherte Schäden	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2084 Bürgschaften und Garantieleistungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2085 Übrige betriebliche Tätigkeit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2086 Vorsorgeverpflichtungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2087 Finanzaufwand	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2088 Investitionsrechnung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2089 Übrige Rückstellungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Total langfristige Rückstellungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

Begründungen der langfristigen Rückstellungen

	Konto ER / IR	Buchwert per 31.12.2021
A		
Beschreibung Sachverhalt		0.00
Total langfristige Rückstellungen		0.00

Anhang

Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand 31.12.2020	Fonds		Jahresergebnis		Stand 31.12.2021
		Einlage	Entnahme	Ertragsü.	Aufwandü.	
291x Fonds im Eigenkapital						888'115.00
Erneuerungsfonds Birmensdorferstrasse 191	264'115.00	96'000.00				360'115.00
Erneuerungsfonds Altwiesenstrasse 136	60'000.00	20'000.00				80'000.00
Erneuerungsfonds Dübendorfstrasse 161	38'000.00	19'000.00				57'000.00
Erneuerungsfonds Wohnen am Vulkanplatz/Fogo	201'000.00	110'000.00				311'000.00
Erneuerungsfonds Riedenhaldenstr. 72-76	34'000.00	46'000.00				80'000.00
2990 Jahresergebnis	-18'718.85	0.00		48'183.79	0	48'183.79
2999 Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	37'336.62	0.00				18'617.77
2999 Stiftungskapital	80'000'000.00	0.00				80'000'000.00
Total	80'615'732.77	291'000.00	0.00	48'183.79	0.00	80'954'916.56

Anhang

Finanzkennzahlen

	Rechnung 2021	Budget 2021	Rechnung 2020
Selbstfinanzierungsgrad Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.	36%	4%	13%
Zinsbelastungsanteil Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.	0%	0%	2%

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 2021	Budget 2021	Differenz
3000.00	Entschädigungen Behörden und Kommissionen	120'086.00	60'000.00	60'086.00
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	30'450.80	0.00	30'450.80
3130.00	Dienstleistungen Dritter	157'457.76	30'000.00	127'457.76
3132.00	Buchprüfungskosten, externe Berater/innen, Gutachter/innen	17'630.05	10'000.00	7'630.05
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	1'154.55	16'000.00	-14'845.45
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	14'171.95	0.00	14'171.95
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	142'690.09	352'000.00	-209'309.91
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV	8'433.78	0.00	8'433.78
4312.00	Aktivierbare Projektierungskosten	127'848.00	0.00	127'848.00
4479.00	Übrige Erträge Liegenschaften VV	25'599.80	4'000.00	21'599.80

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabebereiche (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2021		Budget 2021		Rechnung 2020	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	6'000.00	0.00	6'000.00	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	1'789'473.43	1'787'875.40	1'787'000.00	1'641'000.00	1'720'896.88	1'634'220.70
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	4'054.49	59'836.31	0.00	61'000.00	25'330.15	99'287.48
Total Aufwand / Ertrag		1'799'527.92	1'847'711.71	1'793'000.00	1'702'000.00	1'752'227.03	1'733'508.18
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		48'183.79			91'000.00		18'718.85
Total		1'847'711.71	1'847'711.71	1'793'000.00	1'793'000.00	1'752'227.03	1'752'227.03

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2021		Budget 2021		Rechnung 2020	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0 Allgemeine Verwaltung Nettoergebnis	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00
	6'000.00		6'000.00		6'000.00	
0110 Legislative Nettoergebnis	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00	6'000.00	0.00
	6'000.00		6'000.00		6'000.00	
3132.00 Buchprüfungskosten, externe Berater/innen, Gutachter/innen, Fachpersonen	6'000.00		6'000.00		6'000.00	
7 Umweltschutz und Raumordnung Nettoergebnis	1'789'473.43	1'787'875.40	1'787'000.00	1'641'000.00	1'720'896.88	1'634'220.70
	1'598.03		146'000.00		86'676.18	
7900 Raumordnung Nettoergebnis	1'789'473.43	1'787'875.40	1'787'000.00	1'641'000.00	1'720'896.88	1'634'220.70
	1'598.03		146'000.00		86'676.18	
3000.00 Entschädigungen Behörden und Kommissionen	120'086.00		60'000.00		105'950.00	
3010.00 Löhne aus Verwaltungs- und Betriebspersonal	154'957.30		170'000.00		97'651.25	
3042.00 Verpflegungszulagen für auswärtige Verpflegung	880.00		0.00		720.00	
3050.00 AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	16'864.75		16'000.00		13'551.15	
3052.00 AG-Beiträge Pensionskassen	19'481.00		17'000.00		12'710.60	
3053.00 AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtvers.	420.82		5'000.00		241.35	
3054.00 AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	2'978.35		3'000.00		1'171.85	
3055.00 AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	2'695.30		0.00		0.00	
3090.00 Aus- und Weiterbildung	1'746.55		3'000.00		2'320.00	
3091.00 Personalwerbung	2'466.35		0.00		0.00	
3099.00 Übriger Personalaufwand	800.00		6'000.00		0.00	
3100.00 Büromaterial	4'388.35		3'000.00		2'343.95	
3101.00 Betriebs-, Verbrauchsmaterial Liegenschaften	170.70		0.00		0.00	
3102.00 Drucksachen, Publikationen	1'584.65		2'000.00		3'102.45	
3103.00 Fachliteratur, Zeitschriften	371.10		0.00		169.15	
3110.00 Anschaffung Büromaschinen und -geräte	1'927.30		2'000.00		0.00	
3111.00 Anschaffung Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	0.00		2'000.00		1'069.95	
3118.00 Anschaffung immaterielle Anlagen	1'434.55		0.00		0.00	
3119.00 Anschaffung von übrigen nicht aktivierbaren Anlagen	0.00		0.00		0.00	

Erfolgsrechnung

	Rechnung 2021		Budget 2021		Rechnung 2020	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3120.00	30'450.80		0.00		33'839.75	
3130.00	157'457.76		30'000.00		153'973.55	
3132.00	11'630.05		4'000.00		152.50	
3133.00	1'154.55		16'000.00		45'643.30	
3134.00	11'859.25		17'000.00		11'189.85	
3140.00	14'171.95		0.00		4'002.10	
3144.00	142'690.09		352'000.00		166'090.59	
3150.00	200.25		1'000.00		3'149.90	
3158.00	1'180.25		0.00		0.00	
3159.00	0.00		0.00		0.00	
3160.00	144'000.00		144'000.00		160'370.00	
3161.00	3'396.00		0.00		0.00	
3170.00	6'876.65		7'000.00		6'538.20	
3181.00	1'621.50		5'000.00		9'844.20	
3190.00	0.00		0.00		-167.70	
3192.00	63.55		0.00		63.55	
3199.00	966.30		5'000.00		165.30	
3300.40	629'067.63		626'000.00		597'606.31	
3300.60	8'433.78		0.00		8'433.78	
3300.90	0.00		0.00		0.00	
3301.40	0.00		0.00		0.00	
3511.00	291'000.00		291'000.00		279'000.00	
4240.00		1'065.75		0.00		0.00
4260.00		240.00		0.00		0.00
4312.00		127'848.00		0.00		101'406.00
4470.00		1'633'121.85		1'637'000.00		1'530'470.50
4479.00		25'599.80		4'000.00		2'344.20
9	Finanzen und Steuern Nettoergebnis	59'836.31 55'781.82	0.00	61'000.00 61'000.00	25'330.15	99'287.48 73'957.33
9610	Zinsen Nettoergebnis	59'694.51 55'640.02	0.00	60'000.00 60'000.00	25'330.15	99'219.23 73'889.08

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2021		Budget 2021		Rechnung 2020	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3400.00						
3401.00	0.00		0.00		0.00	
3499.00	0.00		0.00		24'791.65	
3499.00	4'054.49		0.00		538.50	
4400.00		0.00		0.00		0.00
4401.00		0.00		0.00		0.00
4402.00		59'694.51		60'000.00		74'315.13
4450.00		0.00		0.00		24'904.10
9710		141.80		1'000.00		68.25
		141.80		1'000.00		68.25
4699.10		141.80		1'000.00		68.25
99	48'183.79	0.00	0.00	91'000.00	0.00	18'718.85
	0.00	-48'183.79	-91'000.00	0.00	-18'718.85	0.00
999	48'183.79	0.00	0.00	91'000.00	0.00	18'718.85
	0.00	-48'183.79	-91'000.00	0.00	-18'718.85	0.00
9999	48'183.79	0.00	0.00	91'000.00	0.00	18'718.85
	0.00	-48'183.79	-91'000.00	0.00	-18'718.85	0.00
9000.00	48'183.79	0.00	0.00	91'000.00	0.00	18'718.85
9001.00		0.00		91'000.00		18'718.85
	1'847'711.71	1'847'711.71	1'793'000.00	1'793'000.00	1'752'227.03	1'752'227.03

Erfolgsrechnung

Einzelkonten	Rechnung 2021		Budget 2021		Rechnung 2020	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3000.00	120'086.00		60'000.00		105'950.00	
3010.00	154'957.30		170'000.00		97'651.25	
3042.00	880.00		0.00		720.00	
3050.00	16'864.75		16'000.00		13'551.15	
3052.00	19'481.00		17'000.00		12'710.60	
3053.00	420.82		5'000.00		241.35	
3054.00	2'978.35		3'000.00		1'171.85	
3055.00	2'695.30		0.00		0.00	
3090.00	1'746.55		3'000.00		2'320.00	
3091.00	2'466.35		0.00		0.00	
3099.00	800.00		6'000.00		0.00	
3100.00	4'388.35		3'000.00		2'343.95	
3101.00	170.70		0.00		0.00	
3102.00	1'584.65		2'000.00		3'102.45	
3103.00	371.10		0.00		169.15	
3110.00	1'927.30		2'000.00		0.00	
3111.00	0.00		2'000.00		1'069.95	
3118.00	1'434.55		0.00		0.00	
3119.00	0.00		0.00		0.00	
3120.00	30'450.80		0.00		33'839.75	
3130.00	157'457.76		30'000.00		153'973.55	
3131.00	0.00		0.00		0.00	
3132.00	17'630.05		10'000.00		6'152.50	
3133.00	1'154.55		16'000.00		45'643.30	
3134.00	11'859.25		17'000.00		11'189.85	
3140.00	14'171.95		0.00		4'002.10	
3144.00	142'690.09		352'000.00		166'090.59	
3150.00	200.25		1'000.00		3'149.90	
3158.00	1'180.25		0.00		0.00	
3159.00	0.00		0.00		0.00	
3160.00	144'000.00		144'000.00		160'370.00	
3161.00	3'396.00		0.00		0.00	
3170.00	6'876.65		7'000.00		6'538.20	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten	Rechnung 2021		Budget 2021		Rechnung 2020	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3181.00	1'621.50		5'000.00		9'844.20	
3190.00	0.00		0.00		-167.70	
3192.00	63.55		0.00		63.55	
3199.00	966.30		5'000.00		165.30	
3300.40	629'067.63		626'000.00		597'606.31	
3300.60	8'433.78		0.00		8'433.78	
3300.90	0.00		0.00		0.00	
3301.40	0.00		0.00		0.00	
3400.00	0.00		0.00		0.00	
3401.00	0.00		0.00		0.00	
3499.00	4'054.49		0.00		24'791.65	
3511.00	291'000.00		291'000.00		538.50	
4240.00		1'065.75		0.00	279'000.00	0.00
4260.00		240.00		0.00		0.00
4312.00		127'848.00		0.00		101'406.00
4402.00		59'694.51		60'000.00		74'315.13
4450.00		0.00		0.00		24'904.10
4470.00		1'633'121.85		1'637'000.00		1'530'470.50
4479.00		25'599.80		4'000.00		2'344.20
4511.00		0.00		0.00		0.00
4699.10		141.80		1'000.00		68.25
9000.00	1'799'527.92	1'847'711.71	1'793'000.00	1'702'000.00	1'752'227.03	1'733'508.18
9001.00	48'183.79		0.00		0.00	
	1'847'711.71	1'847'711.71	1'793'000.00	1'793'000.00	1'752'227.03	1'752'227.03
				91'000.00		18'718.85

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 2021	Budget 2021	Differenz
5040.00 Hochbauten	Das geplante Budget wurde nicht ausgeschöpft. Die gekaufte Liegenschaft ist als Vorauszahlung gebucht, da der Besitzanspruch (Antrittstag) am 1. Januar 2022 erfolgt. Die Bauprojekte schreiten in den Planungsphasen voran.	2'719'861.36	20'000'000.00	-17'280'138.64

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

	Rechnung 2021		Budget 2021		Rechnung 2020	
	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	2'719'861.36	0.00	20'000'000.00	0.00	13'920'642.97	7'000'000.00
8 Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Ausgaben / Einnahmen	2'719'861.36	0.00	20'000'000.00	0.00	13'920'642.97	7'000'000.00
Einnahmenüberschuss / Nettoinvestitionen	0.00	2'719'861.36	0.00	20'000'000.00	0.00	6'920'642.97
Total	2'719'861.36	2'719'861.36	20'000'000.00	20'000'000.00	13'920'642.97	13'920'642.97

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2021		Budget 2021		Rechnung 2020	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
7	Umweltschutz und Raumordnung Nettoergebnis	2'719'861.36 2'719'861.36	0.00	20'000'000.00 20'000'000.00	13'920'642.97 6'920'642.97	7'000'000.00
7900	Raumordnung Nettoergebnis	2'719'861.36 2'719'861.36	0.00	20'000'000.00 20'000'000.00	13'920'642.97 6'920'642.97	7'000'000.00
5040.00 6440.00	Hochbauten Rückzahlung von Darlehen an öffentliche Unternehmungen	2'719'861.36	0.00	20'000'000.00	13'920'642.97	7'000'000.00
9	Finanzen und Steuern Nettoergebnis	0.00	2'719'861.36 2'719'861.36	0.00	20'000'000.00 20'000'000.00	13'920'642.97 6'920'642.97
9999	Abschluss Nettoergebnis	0.00	2'719'861.36 2'719'861.36	0.00	20'000'000.00 20'000'000.00	13'920'642.97 6'920'642.97
5900.00 6900.00	Passivierung Einnahmen Aktivierung Ausgaben	0.00	2'719'861.36	0.00	20'000'000.00	13'920'642.97

Bilanz

		31.12.2020	31.12.2021
Aktiven			
1	Aktiven		
10	Finanzvermögen		
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen		
1002.00	ZKB KK	3'049'670.57	8'350'513.32
1002.01	Raiffeisen KK	611'343.58	248'219.41
1002.03	Cler KK	69'473.39	491'729.90
1002.04	Migrosbank KK	1'511'756.86	114'270.81
1002.05	CS (ex NAB) KK	-5.90	9'909.07
1002.06	ZKB Lohn KK	0.00	312'123.95
1002.11	Raiffeisen Spar 31	916'409.55	499'881.00
1002.12	Raiffeisen Spar 90	1'000'000.00	499'747.22
1002.13	Raiffeisen Spar180	0.00	46'462.53
	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	7'158'648.05	10'572'857.21
101	Forderungen		
1010.00	Forderungen Debitoren	2'895.90	565.75
1010.02	Forderungen ggü. Mieterinnen/Mieter	5'599.50	97.45
1010.03	Forderungen ggü stadtnahe Betriebe	22'855.10	0.00
1010.09	Delkretere / Wertberichtigung Debitoren	-10'974.10	0.00
1010.10	ESTV, Verrechnungssteuern	58'333.33	26'152.77
1013.00	Vorauszahlungen an Dritte	0.00	4'901'381.00
	Forderungen	78'709.73	4'928'196.97
102	Kurzfristige Finanzanlagen		
1023.00	Festgeldanlagen kurzfristige	10'000'000.00	10'000'000.00
	Kurzfristige Finanzanlagen	10'000'000.00	10'000'000.00
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen		
1040.00	Aktive RA Personalaufwand übrige	0.00	78.95
1041.00	Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	37'061.50	92'694.90
1044.00	Aktive RA Finanzaufwand/Finanzertrag	58'606.15	39'611.13
	Aktive Rechnungsabgrenzungen	95'667.65	132'384.98

Bilanz

	31.12.2020	31.12.2021
Passiven		
200 Laufende Verbindlichkeiten		
2000.00 Kreditoren	191'016.15	236'757.63
Laufende Verbindlichkeiten	191'016.15	236'757.63
204 Passive Rechnungsabgrenzungen		
2041.00 Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	222'307.10	209'395.91
Passive Rechnungsabgrenzungen	222'307.10	209'395.91
205 Kurzfristige Rückstellungen		
2050.00 kurzfristige Rückstellungen Personalverbindlichkeiten	0.00	10'046.35
2055.00 Kurzfristige Rückstellungen	10'020.00	0.00
Kurzfristige Rückstellungen	10'020.00	10'046.35
Kurzfristiges Fremdkapital	423'343.25	456'199.89
Total Fremdkapital	423'343.25	456'199.89

291	Fonds im Eigenkapital		
2910.10	Erneuerungsfonds Birrmenndorferstrasse 191	264'115.00	360'115.00
2910.11	Erneuerungsfonds Altwiesenstrasse 136	60'000.00	80'000.00
2910.12	Erneuerungsfonds Dübendorfstrasse 161	38'000.00	57'000.00
2910.13	Erneuerungsfonds Wohnen am Vulkanplatz/Fogo	201'000.00	311'000.00
2910.04	Erneuerungsfond Riedenhaldenstrasse 72 -76	34'000.00	80'000.00
	Fonds im Eigenkapital	597'115.00	888'115.00
	Zweckgebundenes Eigenkapital	597'115.00	888'115.00
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag		
2990.00	Jahresergebnis	-18'718.85	48'183.79
2999.00	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	37'336.62	18'617.77
2999.01	Stiftungskapital	80'000'000.00	80'000'000.00
	Zweckfreies Eigenkapital	80'018'617.77	80'066'801.56
	Total Eigenkapital	80'615'732.77	80'954'916.56
	Total Passiven	81'039'076.02	81'411'116.45