

**Stiftung Einfach Wohnen (SEW)
8003 Zürich**

Jahresrechnung 2022

Ablieferung an Stiftungsrat	02.02.2023
Abnahmeabschluss Stiftungsrat	10.02.2023
Ablieferung an Revisionsstelle	19.01.2023
Abnahmeabschluss Revisionsstelle	10.02.2023
Veröffentlichung	01.03.2023

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

Jahresrechnung – Details zum Finanzbericht		Seite
11	Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	27-28
12	Erfolgsrechnung	29-34
13	Erläuterungen zu der Investitionsrechnung	35
14	Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	36–37
15	Bilanz	38–41

Kontakt

Stiftung Einfach Wohnen (SEW)
Birmensdorferstrasse 191
8003 Zürich

Präsidentin

Christine Steiner-Bächli

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 Stiftung erhielt von einem Spender, der nicht genannt werden möchte, eine zweckgebundene Spende über Fr. 5 Mio. Anfangs Jahr konnten drei Liegenschaften zu Marktpreisen erworben werden. Für zwei Liegenschaften wurde ein Abschreibungsbeitrag der Stadt bewilligt. Für die Käufe sowie die geplanten Bauinvestitionen wurde das erste Mal Fremdgeld aufgenommen, u.a. eine ewg Anleihe. Das Rechnungsführungsreglement wurde überarbeitet und die Abschreibungssätze generell auf 0.5% reduziert. Davon ausgenommen ist die Siedlung FOGO.

b. *Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr*

Die revidierten Stiftungsstatuten traten per 1. Mai 2022 in Kraft. Die Weiterentwicklung der Organisation der Stiftung, die Konsolidierung der Strukturen und die Zusammenarbeit beschäftigten Stiftungsrat und Geschäftsstelle im Berichtsjahr. Die IT Software-Erneuerung wurde vorbereitet für eine Umsetzung ab 1. Januar 2023. Die strategische Planung der Bauprojekte wurde überarbeitet, die gestarteten Bauprojekte fortgesetzt und neue Bauprojekte geplant.

Personelles Stiftungsrat: Daniel Leupi trat als Präsident per 01. Mai 2022 zurück, Christine Steiner Bächli wurde als Nachfolgerin ernannt. Felix Bosshard und Veronika Harder traten per Ende August zurück, Kathrin Kuster und Bruno Rhomberg wurden in den Stiftungsrat durch den Stadtrat abgeordnet.

Personelles Geschäftsstelle: Per 1. April 2022 begann Dominique Marchand als Leiterin Projektentwicklung Bau mit einem Pensum von 80%. Marlen Gübeli wurde während des Mutterschaftsurlaubs im 1. Halbjahr durch die frühere Immobilienbewirtschafterin auf Mandatsbasis vertreten. Elizbieta Korona wurde nach bestandener Prüfung als Sachbearbeiterin Rechnungswesen ab 1. Oktober 2022 mit einem 60% Pensum angestellt. Barbara Wiegand war weiterhin als Leiterin Finanzen auf Mandatsbasis tätig.

Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach: Die Bauarbeiten schreiten voran, die Grundsteinlegung wurde im Juni 2022 gefeiert.

Rotbuch-/Seminarstrasse: Die Planung wurde vorangetrieben und die Baueingabe im Juni 2022 eingereicht. Das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag wurde im Herbst genehmigt und der Objektkredit gesprochen.

Altwiesen-/Dübendorfstrasse: Der Wettbewerb wurde im September entschieden, die Architekten Figi Zumsteg konnten sich unter 7 Teams durchsetzen. Die Stiftung nahm an den Sitzungen der privaten Steuerungsgruppe teil, die in einen Verein überführt wurde. Fassadeninstandsetzung Wiesliacher: Der Stiftungsrat hat einen strategischen Entscheid zur Umsetzung einer energetischen Fassadeninstandsetzung gefällt (zeitgleich mit dem Heizungsersatz). Es wurde ein Planerwahlverfahren durchgeführt und die Architekten beauftragt.

Bestehende Liegenschaften: Es wurden kleinere Reparaturen und Ersatzbeschaffungen von Apparaten in den bestehenden Liegenschaften durchgeführt. Kaufoptionen /Erwerb: Der Ausschuss Akquisition hat im Geschäftsjahr einzelne Kaufoptionen geprüft.

Der Stiftungsrat tagte an 6 Sitzungen und führte eine Klausur im Herbst durch. Daneben fanden 67 Sitzungen, davon 45 Baukommissionssitzungen und 10 Ausschusssitzungen statt.

c. *Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget*

Der Jahresgewinn beläuft sich auf Fr. 604 178.30.

Die Erfolgsrechnung konnte vor allem durch höhere Mieteinnahmen dank der Vergrößerung des Liegenschaften-Portfolios um drei Liegenschaften, sowie durch die tieferen Abschreibungen und einer guten Bewirtschaftung der Liegenschaften positiv abschliessen.


Beschluss des Stiftungsrats


Der Stiftungsrat hat die *Verbuchung des Ertragsüberschusses von Fr. 604 178.30 und die Jahresrechnung 2022* der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) am 31.01.2023 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung			
Gesamtaufwand	Fr.	7'010'177.86	
Gesamtertrag	Fr.	7'614'356.16	
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	Fr.	604'178.30	
Investitionsrechnung			
Verwaltungsvermögen			
Ausgaben	Fr.	39'941'970.57	
Einnahmen	Fr.	2'000'000.00	
Nettoinvestitionen	Fr.	37'941'970.57	
Bilanz			
Bilanzsumme	Fr.	108'360'294.72	

*Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem zweckfreien Eigenkapital gutgeschrieben
Dadurch erhöht sich das zweckfreie Eigenkapital auf Fr. 80 670 979.86*

8003 Zürich, 10.02.2022
Stiftung Einfach Wohnen (SEW)


Präsidentin
Christine Steiner Bächli


Geschäftsführerin
Mira Porstmann

Kurzbericht der Revisionsstelle

Bericht der finanztechnischen Prüfstelle zur Jahresrechnung 2022
an den Stiftungsrat der Stiftung Einfach Wohnen (SEW), Zürich

Als finanztechnische Prüfstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung, Geldflussrechnung, Finanzierung und Anhang) der Stiftung Einfach Wohnen (SEW), Zürich, für das am 31. Dezember 2022 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 2022 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

Zürich, 10. Februar 2023

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, 10.02.2023
Stiftung Einfach Wohnen (SEW)


Geschäftsführerin
Mira Porstmann


Rechnungsführerin
Barbara Wiegand

Jahresrechnung – Finanzbericht

Finanzierung

	Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021
+ Ertragsüberschuss	604'178.30	0.00	48'183.79
- Aufwandüberschuss	0.00	93'100.00	0.00
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	476'592.42	672'700.00	637'501.41
+ Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	5'318'800.00	311'000.00	291'000.00
Selbstfinanzierung	6'399'570.72	890'600.00	976'685.20
./. Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	37'941'970.57	20'000'000.00	2'719'861.36
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-31'542'399.85	-19'109'400.00	-1'743'176.16
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	17%	4%	36%

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 2022	Budget 2022	Rechnung 2021
Gestuffer Erfolgsausweis			
30 Personalaufwand	442'661.75	334'800.00	323'376.42
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	709'331.61	670'300.00	543'595.60
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	476'592.42	672'700.00	637'501.41
35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	5'318'800.00	311'000.00	291'000.00
Total betrieblicher Aufwand	6'947'385.78	1'988'800.00	1'795'473.43
42 Entgelte	400.00	0.00	1'305.75
43 Verschiedene Erträge	5'256'773.38	115'000.00	127'848.00
45 Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	0.00	0.00	0.00
46 Transferertrag	89.75	100.00	141.80
Total betrieblicher Ertrag	5'257'263.13	115'100.00	129'295.55
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-1'690'122.65	-1'873'700.00	-1'666'177.88
34 Finanzaufwand	62'792.08	10'600.00	4'054.49
44 Finanzertrag	2'357'093.03	1'791'200.00	1'718'416.16
Ergebnis aus Finanzierung	2'294'300.95	1'780'600.00	1'714'361.67
Operatives Ergebnis	604'178.30	-93'100.00	48'183.79
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	604'178.30	-93'100.00	48'183.79
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)		
39 Interne Verrechnungen: Aufwand	0.00	0.00	0.00
49 Interne Verrechnungen: Ertrag	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	7'010'177.86	1'999'400.00	1'799'527.92
Total Ertrag	7'614'356.16	1'906'300.00	1'847'711.71

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen

	Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021
50 Sachanlagen	39'941'970.57	20'000'000.00	2'719'861.36
51 Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
52 Immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
54 Darlehen	0.00	0.00	0.00
55 Beteiligungen und Grundkapitalien	0.00	0.00	0.00
56 Eigene Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
57 Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionsausgaben	39'941'970.57	20'000'000.00	2'719'861.36
60 Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
61 Rückerstattungen	0.00	0.00	0.00
62 Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63 Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	2'000'000.00	0.00	0.00
64 Rückzahlung von Darlehen	0.00	0.00	0.00
65 Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
66 Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
67 Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionseinnahmen	2'000'000.00	0.00	0.00
Investitionen Verwaltungsvermögen			
Total Investitionsausgaben	39'941'970.57	20'000'000.00	2'719'861.36
Total Investitionseinnahmen	2'000'000.00	0.00	0.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	-37'941'970.57	-20'000'000.00	-2'719'861.36
	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)		

Bilanz

	31.12.2021	31.12.2022
Aktiven		
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	10'572'857.21	13'354'554.78
101 Forderungen	4'928'196.97	1'614'571.10
102 Kurzfristige Finanzanlagen	10'000'000.00	1'000'000.00
104 Aktive Rechnungsabgrenzungen	132'384.98	148'113.40
106 Vorräte und angefangene Arbeiten	0.00	0.00
Umlaufvermögen	25'633'439.16	16'117'239.28
107 Finanzanlagen	11'000'000.00	10'000'000.00
Anlagevermögen Finanzvermögen*	11'000'000.00	10'000'000.00
Total Finanzvermögen	36'633'439.16	26'117'239.28
140 Sachanlagen VV	44'777'677.29	82'243'055.44
Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	44'777'677.29	82'243'055.44
Total Verwaltungsvermögen	44'777'677.29	82'243'055.44
Total Aktiven	81'411'116.45	108'360'294.72
* Total Anlagevermögen	55'777'677.29	92'243'055.44

Bilanz

	31.12.2021	31.12.2022
Passiven		
200 Laufende Verbindlichkeiten	236'757.63	2'082.40
201 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	295'000.00
204 Passive Rechnungsabgrenzungen	209'395.91	289'008.60
205 Kurzfristige Rückstellungen	10'046.35	22'558.86
Kurzfristiges Fremdkapital	456'199.89	608'649.86
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	20'873'750.00
209 Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	0.00	5'000'000.00
Langfristiges Fremdkapital	0.00	25'873'750.00
Total Fremdkapital	456'199.89	26'482'399.86
291 Fonds im Eigenkapital	888'115.00	1'206'915.00
Zweckgebundenes Eigenkapital	888'115.00	1'206'915.00
299 Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	80'066'801.56	80'670'979.86
Zweckfreies Eigenkapital	80'066'801.56	80'670'979.86
Total Eigenkapital	80'954'916.56	81'877'894.86
Total Passiven	81'411'116.45	108'360'294.72

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung – indirekte Methode

	Rechnung 2022	Rechnung 2021
	Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	
+	604'178.30	48'183.79
+/-	476'592.42	637'501.41
+/-	3'313'625.87	-4'849'487.24
+/-	-15'728.42	-36'717.33
+/-	0.00	10'733.25
+/-	-234'675.23	45'741.48
+/-	79'612.69	-12'911.19
+/-	12'512.51	26.35
+/-	5'318'800.00	291'000.00
-	-256'773.38	-127'848.00
	9'298'144.76	-3'993'777.48
	Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	
-	-39'941'970.57	-27'19'861.36
+	2'000'000.00	0.00
=	-37'941'970.57	-27'19'861.36
+	256'773.38	127'848.00
	-37'685'197.19	-2'592'013.36
	Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	
+/-	10'000'000.00	10'000'000.00
	Abnahme / Zunahme Finanzanlagen FV und derivative Finanzinstrumente	
	10'000'000.00	10'000'000.00
	Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins Finanzvermögen	
	-27'685'197.19	7'407'986.64
	Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	
+/-	295'000.00	0.00
+/-	20'873'750.00	0.00
	21'168'750.00	0.00
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	
	2'781'697.57	3'414'209.16
	Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	
	10'572'857.21	7'158'648.05
	13'354'554.78	10'572'857.21
	2'781'697.57	3'414'209.16
	Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	

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. Neubewertungen von Vermögenswerten werden offen gelegt. 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 31.12.2021	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2022
101x	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	4'928'196.97		1'614'571.10
	Forderungen Debitoren	565.75	95'694.85	96'260.60
	Forderungen ggü. Mieterinnen/Mieter	97.45	338.75	436.20
	Forderungen ggü stadtnahe Betriebe	0.00	1'500'000.00	1'500'000.00
	ESTV, Verrechnungssteuern	26'152.77	-8'278.47	17'874.30
	Vorauszahlungen an Dritte	4'901'381.00	-4'901'381.00	0.00
102x	Kurzfristige Finanzanlagen	10'000'000.00		1'000'000.00
	Festgeldanlage, Bank Cler AG, 0.150 %, bis 07.04.2022	10'000'000.00	-10'000'000.00	0.00
	Kassenobligation, Migros Bank, 0.500 %, bis 14.04.2023	0.00	1'000'000.00	1'000'000.00
107x	Verzinsliche Anlagen	11'000'000.00		10'000'000.00
	Kassenobligation, Migros Bank, 0.500 %, bis 14.04.2023	1'000'000.00	-1'000'000.00	0.00
	Festgeldanlage, Bank Cler AG, 0.350 %, bis 11.04.2024	10'000'000.00	0.00	10'000'000.00

Anhang**Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen**

	Stand		Anschaffungswerte		Kumulierte Abschreibungen		Buchwert 31.12.2022
	31.12.2021	31.12.2022	Zugänge (+) Abgänge (-)	Umglieder- ungen (+/-)	Stand 31.12.2021	Planm. Abschreib.	
Sachanlagen VV							
1400	15'150'000.00	15'150'000.00	19'292'277.50	0.00	0.00	0.00	34'442'277.50
1404	25'456'587.68	25'456'587.68	8'063'381.40	0.00	-1'774'967.94	-468'158.64	31'276'842.50
1406	84'337.76	84'337.76	0.00	0.00	-16'867.56	-8'433.78	59'036.42
1407	5'878'587.35	5'878'587.35	10'586'311.67	0.00	0.00	0.00	16'464'899.02
1409	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Sachanlagen	46'569'512.79	46'569'512.79	37'941'970.57	0.00	-1'791'835.50	-476'592.42	82'243'055.44
Darlehen							
1444	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Darlehen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Verwaltungsvermögen	46'569'512.79	46'569'512.79	37'941'970.57	0.00	-1'791'835.50	-476'592.42	82'243'055.44

Anhang

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Konto	Bezeichnung	Buchwert 31.12.2021	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2022
201x	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü Finanzinstituten	0.00 0.00	295'000.00	295'000.00 295'000.00
206x	Langfristige Finanzverbindlichkeiten ZKB Baukredit GUG Rollover Vorschuss CLER Festhypothek WIE CLER Saron Hypothek WIE Migros Festhypothek BIR EGW-AnleiheSerie 67	0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	1'000'000.00 5'000'000.00 3'843'750.00 8'030'000.00 3'000'000.00	20'873'750.00 1'000'000.00 5'000'000.00 3'843'750.00 8'030'000.00 3'000'000.00
209x	Langfristige Finanzverbindlichkeiten Zweckgeb. Spende f. Innovations-/Pilotprojekte Zweckgeb. Spende f. Abschr. Liegenschaften	0.00 0.00 0.00	2'500'000.00 2'500'000.00	5'000'000.00 2'500'000.00 2'500'000.00
	Fälligkeitsstatistik:			
	1 bis 2 Jahre			0.00
	2 bis 5 Jahre			4'843'750.00
	über 5 Jahre			16'030'000.00
	Total			20'873'750.00

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

Kurzfristige Rückstellungen		Stand 01.01.2022	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2022	Begründung
2050	Mehroleistungen des Personals	10'046.35	12'512.51	0.00	0.00	0.00	22'558.86	A
Total kurzfristige Rückstellungen		10'046.35	12'512.51	0.00	0.00	0.00	22'558.86	

Begründungen der kurzfristigen Rückstellungen

	Konto ER / IR	Buchwert per 31.12.2022
A	Beschreibung Sachverhalt	22'558.86
	Mehrzeit und Ferienguthaben	
Total kurzfristige Rückstellungen		22'558.86

Anhang

Rückstellungsspiegel

Langfristige Rückstellungen	Stand 01.01.2022	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2022	Begründung
Total langfristige Rückstellungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

Begründungen der langfristigen Rückstellungen

A	Beschreibung Sachverhalt	Konto ER / IR	Buchwert per 31.12.2022
			0.00
	Total langfristige Rückstellungen		0.00

Anhang**Eigenkapitalnachweis**

	Stand 31.12.2021	Fonds		Jahresergebnis		Stand 31.12.2022
		Einlage	Entnahme	Ertragsü.	Aufwandü.	
291x Fonds im Eigenkapital	888'115.00					1'206'915.00
Liegenschaftsfonds Birrmenndorferstrasse 191	360'115.00	96'000.00				456'115.00
Liegenschaftsfonds Altwiesenstrasse 136	80'000.00	0.00				80'000.00
Liegenschaftsfonds Dübendorfstrasse 157, 159, 161	57'000.00	0.00				57'000.00
Liegenschaftsfonds Wohnen am Vulkanplatz/Fogo	311'000.00	110'000.00				421'000.00
Liegenschaftsfonds Riedenhaldenstrasse 72 -76	80'000.00	46'000.00				126'000.00
Liegenschaftsfonds Binzwiesenstrasse 12	0.00	28'500.00				28'500.00
Liegenschaftsfonds Wiesliacher 45	0.00	38'300.00				38'300.00
2990 Jahresergebnis	48'183.79	0.00	0.00	604'178.30	0.00	604'178.30
2999 Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	18'617.77	0.00	0.00	0.00	0.00	66'801.56
2999 Stiftungskapital	80'000'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	80'000'000.00
Total	80'954'916.56	318'800.00	0.00	604'178.30	0.00	81'877'894.86

Anhang

Finanzkennzahlen

	Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021
Selbstfinanzierungsgrad Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.	17%	4%	36%
Zinsbelastungsanteil Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.	3%	1%	0%

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 2022	Budget 2022	Differenz
3010.00	Löhne aus Verwaltungs- und Betriebspersonal	269'618.74	160'000.00	109'618.74
3102.00	Drucksachen, Publikationen	14'943.95	2'000.00	12'943.95
3130.00	Dienstleistungen Dritter	203'057.05	110'000.00	93'057.05
3132.00	Buchprüfungskosten, externe Berater/innen, Gutachter/innen	49'530.61	20'000.00	29'530.61
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	2'287.80	50'000.00	-47'712.20
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	15'147.26	4'000.00	11'147.26
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	468'158.64	664'300.00	-196'141.36

3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	Höherer Zinsaufwand durch Aufnahme von langfristigen Hypotheken und einer Anleihe.	62'561.10	10'000.00	52'561.10
3502.00	Einlage in zweckgebundene Zuwendung des FK	Einlage von zweckgebundener Spende über CHF 5 Mio. (siehe auch Konto 4390 00 000).	5'000'000.00	0.00	5'000'000.00
4312.00	Aktivierbare Projektierungskosten	Höhere Aktivierung der Leistungen der Geschäftstelle für die Bauprojekte (siehe dazu Konto 3010 00 000) durch die Zunahme der Planungs- und Bautätigkeit der Stiftung.	256'773.38	115'000.00	141'773.38
4390.00	Nachlässen, Schenkungen mit Zweckbindung	Erhalt der Spende über Fr. 5 Mio. Verbuchung als Spendenertrag. (siehe auch Konto 3502 00 000).	5'000'000.00	0.00	5'000'000.00
4470.00	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV	Höhere Mieteinnahmen durch Zukauf von drei Liegenschaften.	2'298'636.65	1'743'400.00	555'236.65
4479.00	Übrige Erträge Liegenschaften VV	Mehreinnahmen durch die pauschalen Nebenkosten bei neu erworbenen Liegenschaften.	18'261.96	4'000.00	14'261.96

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabebereiche (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
		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	6'941'385.78	7'574'071.99	1'982'800.00	1'862'400.00	1'789'473.43	1'787'875.40
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	62'792.08	40'284.17	10'600.00	43'900.00	4'054.49	59'836.31
Total Aufwand / Ertrag		7'010'177.86	7'614'356.16	1'999'400.00	1'906'300.00	1'799'527.92	1'847'711.71
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		604'178.30			93'100.00	48'183.79	
Total		7'614'356.16	7'614'356.16	1'999'400.00	1'999'400.00	1'847'711.71	1'847'711.71

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0 Allgemeine Verwaltung Nettoergebnis	6'000.00 6'000.00	0.00	6'000.00 6'000.00	0.00	6'000.00 6'000.00	0.00
0110 Legislative Nettoergebnis	6'000.00 6'000.00	0.00	6'000.00 6'000.00	0.00	6'000.00 6'000.00	0.00
3132.00 Buchprüfungskosten, externe Berater/innen, Gutachter/innen, Fachpersonen	6'000.00		6'000.00		6'000.00	
7 Umweltschutz und Raumordnung Nettoergebnis	6'941'385.78 -632'686.21	7'574'071.99	1'982'800.00 120'400.00	1'862'400.00	1'789'473.43 1'598.03	1'787'875.40
7900 Raumordnung Nettoergebnis	6'941'385.78 -632'686.21	7'574'071.99	1'982'800.00 120'400.00	1'862'400.00	1'789'473.43 1'598.03	1'787'875.40
3000.00 Entschädigungen Behörden und Kommissionen	89'848.65		120'000.00		120'086.00	
3010.00 Löhne aus Verwaltungs- und Betriebspersonal	269'618.74		160'000.00		154'957.30	
3042.00 Pflegezulagen für auswärtige Verpflegung	2'099.00		1'600.00		880.00	
3050.00 AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	24'370.72		14'800.00		16'864.75	
3052.00 AG-Beiträge Pensionskassen	42'032.45		17'000.00		19'481.00	
3053.00 AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtvers.	674.54		5'000.00		420.82	
3054.00 AG-Beiträge an Familienausgleichskasse	2'675.75		0.00		2'978.35	
3055.00 AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	5'194.20		3'400.00		2'695.30	
3090.00 Aus- und Weiterbildung	2'350.00		5'000.00		1'746.55	
3091.00 Personalwerbung	0.00		4'000.00		2'466.35	
3099.00 Übriger Personalaufwand	3'797.70		4'000.00		800.00	
3100.00 Büromaterial	2'077.47		5'000.00		4'388.35	
3101.00 Betriebs-, Verbrauchsmaterial Liegenschaften	0.00		0.00		170.70	
3102.00 Drucksachen, Publikationen	14'943.95		2'000.00		1'584.65	
3103.00 Fachliteratur, Zeitschriften	253.15		1'000.00		371.10	
3110.00 Anschaffung Büromaschinen und -geräte	1'653.70		2'000.00		1'927.30	
3111.00 Anschaffung Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	2'101.50		2'000.00		0.00	
3118.00 Anschaffung immaterielle Anlagen	1'329.35		0.00		1'434.55	
3120.00 Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	37'803.85		43'800.00		30'450.80	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3420.00 Kapitalbeschaffung und -verwaltung	191.00		0.00		0.00	
3499.00 Übriger Finanzaufwand	39.98		600.00		4'054.49	
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		40'194.42		43'800.00		59'694.51
4450.00 Erträge aus Darlehen VV		0.00		0.00		0.00
9710 Rückverteilungen aus CO ₂ -Abgabe Nettoergebnis		89.75		100.00		141.80
		89.75		100.00		141.80
4699.10 CO ₂ -Rückvergütung		89.75		100.00		141.80
99 Nicht aufgeteilte Posten Nettoergebnis	604'178.30	0.00	0.00	93'100.00	48'183.79	0.00
	0.00	-604'178.30	-93'100.00	0.00	0.00	-48'183.79
999 Abschluss Nettoergebnis	604'178.30	0.00	0.00	93'100.00	48'183.79	0.00
	0.00	-604'178.30	-93'100.00	0.00	0.00	-48'183.79
9999 Abschluss Nettoergebnis	604'178.30	0.00	0.00	93'100.00	48'183.79	0.00
	0.00	-604'178.30	-93'100.00	0.00	0.00	-48'183.79
9000.00 Ertragsüberschuss	604'178.30		0.00		48'183.79	
9001.00 Aufwandüberschuss		0.00		93'100.00		0.00
	7'614'356.16	7'614'356.16	1'999'400.00	1'999'400.00	1'847'711.71	1'847'711.71

Erfolgsrechnung

Einzelkonten	Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3000.00	89'848.65		120'000.00		120'086.00	
3010.00	269'618.74		160'000.00		154'957.30	
3042.00	2'099.00		1'600.00		880.00	
3050.00	24'370.72		14'800.00		16'864.75	
3052.00	42'032.45		17'000.00		19'481.00	
3053.00	674.54		5'000.00		420.82	
3054.00	2'675.75		0.00		2'978.35	
3055.00	5'194.20		3'400.00		2'695.30	
3090.00	2'350.00		5'000.00		1'746.55	
3091.00	0.00		4'000.00		2'466.35	
3099.00	3'797.70		4'000.00		800.00	
3100.00	2'077.47		5'000.00		4'388.35	
3101.00	0.00		0.00		170.70	
3102.00	14'943.95		2'000.00		1'584.65	
3103.00	253.15		1'000.00		371.10	
3110.00	1'653.70		2'000.00		1'927.30	
3111.00	2'101.50		2'000.00		0.00	
3118.00	1'329.35		0.00		1'434.55	
3120.00	37'803.85		43'800.00		30'450.80	
3130.00	203'057.05		110'000.00		157'457.76	
3132.00	49'530.61		20'000.00		17'630.05	
3133.00	2'287.80		50'000.00		1'154.55	
3134.00	19'364.60		17'000.00		11'859.25	
3140.00	15'147.26		4'000.00		14'171.95	
3144.00	202'003.82		256'000.00		142'690.09	
3150.00	0.00		1'000.00		200.25	
3158.00	1'358.55		0.00		1'180.25	
3160.00	144'000.00		144'000.00		144'000.00	
3161.00	4'231.50		0.00		3'396.00	
3170.00	6'852.15		7'000.00		6'876.65	
3181.00	0.00		5'000.00		1'621.50	
3192.00	127.10		0.00		63.55	
3199.00	1'208.20		500.00		966.30	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten	Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3300.40	468'158.64		664'300.00		629'067.63	
3300.60	8'433.78		8'400.00		8'433.78	
3401.00	62'561.10		10'000.00		0.00	
3420.00	191.00		0.00		0.00	
3499.00	39.98		600.00		4'054.49	
3502.00	5'000'000.00		0.00		0.00	
3511.00	318'800.00	400.00	311'000.00	0.00	291'000.00	1'065.75
4240.00		0.00		0.00		240.00
4260.00		256'773.38		115'000.00		127'848.00
4312.00		5'000'000.00		0.00		
4390.00		40'194.42		43'800.00		59'694.51
4402.00		2'298'636.65		1'743'400.00		1'633'121.85
4470.00		18'261.96		4'000.00		25'599.80
4479.00		0.00		0.00		0.00
4511.00		89.75		100.00		141.80
4699.10	7'010'177.86	7'614'356.16	1'999'400.00	1'906'300.00	1'799'527.92	1'847'711.71
9000.00	604'178.30		0.00		48'183.79	
9001.00		0.00		93'100.00		0.00
	7'614'356.16	7'614'356.16	1'999'400.00	1'999'400.00	1'847'711.71	1'847'711.71

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 2022	Budget 2022	Differenz
5000.00	Grundstücke (IR) Kauf der Grundstücke Dübendorferstrasse 157/159, Binziesenstrasse 12 und Wiesliacher 45	19'088'830.00	0.00	19'088'830.00
5040.00	Hochbauten (IR) Kauf Gebäude Binziesenstrasse 12 und Wiesliacher 45, Abschreibungsbeiträge der Stadt Zürich erhalten. Die Bauprojekte schreiten in den Planungsphasen voran.	37'941'970.57	20'000'000.00	17'941'970.57

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabebereiche (Funktionale Gliederung)	Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
	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	39'941'970.57	2'000'000.00	20'000'000.00	0.00	2'719'861.36	0.00
8 Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Ausgaben / Einnahmen	39'941'970.57	2'000'000.00	20'000'000.00	0.00	2'719'861.36	0.00
Einnahmenüberschuss / Nettoinvestitionen	0.00	37'941'970.57	0.00	20'000'000.00	0.00	2'719'861.36
Total	39'941'970.57	39'941'970.57	20'000'000.00	20'000'000.00	2'719'861.36	2'719'861.36

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
7	Umweltschutz und Raumordnung Nettoergebnis	37'941'970.57 37'941'970.57	0.00	20'000'000.00 20'000'000.00	2'719'861.36 2'719'861.36	0.00
7900	Raumordnung Nettoergebnis	37'941'970.57 37'941'970.57	0.00	20'000'000.00 20'000'000.00	2'719'861.36 2'719'861.36	0.00
5000.00	Grundstücke (IR)	19'088'830.00		0.00	0.00	
5040.00	Hochbauten (IR)	10'035'708.15		9'250'000.00	0.00	
5404.50	Inv BAV GUG Guggach	9'290'921.03		9'000'000.00	2'060'080.18	
5404.51	Inv BAV RIH Heizungsersatz RID	30'682.10		500'000.00	8'905.60	
5404.52	Inv BAV ALT Altwiesen-/Dübendorferstrasse	377'969.55		500'000.00	128'909.90	
5404.53	Inv BAV ROT Rotbuch-Seminarstrasse	1'021'434.32		500'000.00	485'490.98	
5404.54	Inv BAV BIR Birmensdorferstr. 191	25'526.52		250'000.00	5'481.00	
5404.55	Inv BAV RID Riedenhaldenstr. 72-76	0.00		0.00	13'414.20	
5404.56	Inv BAV FOGO Aargauerstrasse / Vulkanplatz	27'673.25		0.00	14'678.50	
5404.57	Inv BAV WIE Wieslacher 45	36'708.20		0.00	2'901.00	
5404.58	Inv BAV TRA Traktorenstr. 5 - 11	6'517.45		0.00	0.00	
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden, Zweckverbänden Total Investitionen	0.00	2'000'000.00	0.00	0.00	0.00
	Total Investitionsausgaben	39'941'970.57 37'941'970.57	2'000'000.00	20'000'000.00 20'000'000.00	2'719'861.36 2'719'861.36	
9	Finanzen und Steuern Nettoergebnis	0.00	37'941'970.57 37'941'970.57	0.00	0.00	2'719'861.36 2'719'861.36
9999	Abschluss Nettoergebnis	0.00	37'941'970.57 37'941'970.57	0.00	0.00	2'719'861.36 2'719'861.36
6900.00	Aktivierte Ausgaben (IR) Investitionen Total Erfolg aus Finanzanlagen	0.00	37'941'970.57 37'941'970.57	0.00	0.00	2'719'861.36 2'719'861.36

Bilanz

Aktiven		30.12.2021	31.12.2022
1	Aktiven		
10	Finanzvermögen		
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen		
1002.00	ZKB KK CH28 0070 0110 0047 2284 3	8'350'513.32	1'121'316.04
1002.01	Raiffeisenbank KK CH82 8080 8002 4586 9594 3	248'219.41	219'111.66
1002.03	Cler KK CH03 0844 0257 0149 7200 1	491'729.90	977'706.84
1002.04	Migrosbank KK CH42 0840 1000 0598 0840 3	114'270.81	8'868'377.32
1002.05	CS (ex NAB) KK CH95 0588 1161 3897 1100 0	9'909.07	9'829.07
1002.06	ZKB Lohn CH21 0070 0114 8040 6190 6	312'123.95	99'779.60
1002.07	ZKB KK BIN CH74 0070 0114 8056 0965 4	0.00	144'320.31
1002.08	ZKB BauKK GUG CH75 0070 0110 0080 3891 2	0.00	1'914'113.94
1002.11	Raiffeisen Spar 31 CH81 8080 8003 7182 6821 8	499'881.00	0.00
1002.12	Raiffeisen Spar 90 CH91 8080 8008 7841 0477 5	499'747.22	0.00
1002.13	Raiffeisen Spar180 CH37 8080 8002 1606 7812 4	46'462.53	0.00
	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	10'572'857.21	13'354'554.78
101	Forderungen		
1010.00	Forderungen Debitoren	565.75	96'260.60
1010.02	Forderungen ggü. Mieterinnen/Mietern	97.45	436.20
1010.03	Forderungen ggü stadtnahen Betriebe	0.00	1'500'000.00
1010.09	Deikredere / Wertberichtigung Debitoren	0.00	0.00
1010.10	ESTV, Verrechnungssteuern	26'152.77	17'874.30
1013.00	Vorauszahlungen an Dritte	4'901'381.00	0.00
	Forderungen	4'928'196.97	1'614'571.10
102	Kurzfristige Finanzanlagen		
1023.00	Finanzanlagen kurzfristig	10'000'000.00	1'000'000.00
	Kurzfristige Finanzanlagen	10'000'000.00	1'000'000.00

104	Aktive Rechnungsabgrenzungen		
1040.00	Aktive RA Personalaufwand übrige	78.95	0.00
1041.00	Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	44'755.30	7'021.05
1041.01	Nebenkosten Heizkosten (WW KGr.5)	34'424.75	96'815.80
1041.02	Nebenkosten Betriebskosten (WW KGr.5)	8'287.55	15'540.45
1041.03	Nebenkosten TV Kosten (WW KGr.5)	5'227.30	0.00
1044.00	Aktive RA Finanzaufwand/Finanzertrag	39'611.13	28'736.10
	Aktive Rechnungsabgrenzungen	132'384.98	148'113.40
106	Vorräte und angefangene Arbeiten		
1061.00	Vorräte Roh- und Hilfsmaterial	0.00	0.00
	Vorräte und angefangene Arbeiten	0.00	0.00
	Kurzfristige Finanzanlagen	10'132'384.98	1'148'113.40
	Umlaufvermögen	25'633'439.16	16'117'239.28
107	Finanzanlagen		
1071.11	Finanzanlagen Bank Cler	10'000'000.00	10'000'000.00
1071.12	Finanzanlagen Migrosbank	1'000'000.00	0.00
	Finanzanlagen	11'000'000.00	10'000'000.00
	Anlagevermögen Finanzvermögen*	11'000'000.00	10'000'000.00
	Total Finanzvermögen	36'633'439.16	26'117'239.28
14	Verwaltungsvermögen		
140	Sachanlagen VV		
1400.00	Grundstücke allgemeiner Haushalt	15'150'000.00	34'442'277.50
1400.09	WB Grundstücke	0.00	0.00
1404.00	Hochbauten allgemeiner Haushalt	25'456'587.68	33'519'969.08
1404.09	WB Hochbauten allgemeiner Haushalt	-1'774'967.94	-2'243'126.58
1406.00	Mobilien allgemeiner Haushalt	84'337.76	84'337.76
1406.09	WB Mobilien allg. Haushalt	-16'867.56	-25'301.34
1407.00	Anlagen im Bau allg. Haushalt	5'878'587.35	16'464'899.02
	Sachanlagen VV	44'777'677.29	82'243'055.44
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	44'777'677.29	82'243'055.44
	Total Verwaltungsvermögen	44'777'677.29	82'243'055.44
	Total Aktiven	81'411'116.45	108'360'294.72
	* Total Anlagevermögen	55'777'677.29	92'243'055.44

Bilanz

	31.12.2021	31.12.2022
Passiven		
200 Laufende Verbindlichkeiten		
2000.00 Kreditoren aus Lieferung und Leistung (CHF)	200'757.63	0.00
2000.01 Kreditor WW Verwaltung	36'000.00	2'082.40
Laufende Verbindlichkeiten	236'757.63	2'082.40
201 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
2010.30 Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü Finanzinstituten	0.00	295'000.00
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	295'000.00
204 Passive Rechnungsabgrenzungen		
2040.00 Passive RA Personalaufwand	2'186.66	4'291.15
2041.00 Passive RA Sach- und Betriebsaufwände	20'043.75	46'804.20
2041.01 Akonti NK Mieter (WW KGr 3)	76'416.00	110'106.00
2041.02 Mieter (WW KGr 9)	101'201.55	115'954.00
2041.03 RST Tankrevision	5'804.45	6'864.45
2041.04 RST Boilerentkalkung	3'743.50	4'988.80
2044.00 Passive RA Finanzaufwand/Finanztrag	0.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	209'395.91	289'008.60
205 Kurzfristige Rückstellungen		
2050.00 Kurzfristige Rückstellungen Personalverbindlichkeiten	10'046.35	22'558.86
2055.00 Rückstellung	0.00	0.00
Kurzfristige Rückstellungen	10'046.35	22'558.86
Kurzfristiges Fremdkapital	456'199.89	608'649.86
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
2060.00 ZKB Baukredit GUG	0.00	1'000'000.00
2060.01 BankHypothek Cler Wiesliacher 45 WIE	0.00	8'843'750.00
2060.02 Migrosbank Hypothek BIR	0.00	8'030'000.00
2063.00 EGW-AnleiheSerie 67	0.00	3'000'000.00
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	20'873'750.00
209 Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital		
2092.01 Zweckgeb. Spende f. Innovations-/Pilotprojekte	0.00	2'500'000.00
2092.02 Zweckgeb. Spende f. Abschr. Liegenschaften	0.00	2'500'000.00
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	0.00	5'000'000.00
Langfristiges Fremdkapital	0.00	25'873'750.00
Total Fremdkapital	456'199.89	26'482'399.86

Eigenkapital			
Fonds im Eigenkapital			
291	Liegenschaftsfonds Birrnsendorferstrasse 191	360'115.00	456'115.00
2910.00	Liegenschaftsfonds Altwiesenstrasse 136	80'000.00	80'000.00
2910.01	Liegenschaftsfonds Dübendorfstrasse 157,159,161	57'000.00	57'000.00
2910.02	Liegenschaftsfonds Wohnen am Vulkanplatz/Fogo	311'000.00	421'000.00
2910.03	Liegenschaftsfonds Riedenhaldenstrasse 72 -76	80'000.00	126'000.00
2910.04	Liegenschaftsfonds Binzwiesenstrasse 12	0.00	28'500.00
2910.05	Liegenschaftsfonds Wiesliacher 45	0.00	38'300.00
2910.06		888'115.00	1'206'915.00
Fonds im Eigenkapital			
Zweckgebundenes Eigenkapital		888'115.00	1'206'915.00
Zweckfreies Eigenkapital			
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag		
2990.00	Jahresergebnis	48'183.79	604'178.30
2999.00	Kummulierte Ergebnisse Vorjahre	18'617.77	66'801.56
2999.01	Stiftungskapital	80'000'000.00	80'000'000.00
		80'066'801.56	80'670'979.86
Total Eigenkapital		80'954'916.56	81'877'894.86
Total Passiven		81'411'116.45	108'360'294.72