

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

Jahresrechnung 2023

Ablieferung an Stiftungsrat	07.02.2024
Abnahmeabschluss Stiftungsrat	22.02.2024
Ablieferung an Revisionsstelle	18.01.2024
Abnahmeabschluss Revisionsstelle	22.02.2024
Veröffentlichung	31.03.2024

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

Jahresrechnung – Details zum Finanzbericht		Seite
11	Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	27
12	Erfolgsrechnung	28-34
13	Erläuterungen zu der Investitionsrechnung	35
14	Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	36–38
15	Bilanz	39–42

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 Stiftung befindet sich in einem wirtschaftlich soliden Zustand. Die Stiftung konnte Investitionen aus eigener Kraft tätigen und die Ertragslage steigern. Die im Budget der Stadt Zürich eingestellten Abschreibungsbeiträge für zwei Liegenschaften können aus rechtlichen Gründen erst 2024 bezogen werden. Für den Erwerb von zwei Liegenschaften sowie die fortschreitenden Bauinvestitionen wurde erneut Fremdkapital aufgenommen. Der Zinsbelastungsanteil nimmt aufgrund der Bautätigkeit und den Investitionen zu. Das Verhältnis Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt Ende Jahr ein Drittel zu zwei Dritteln.

b. *Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr*

Die im Vorjahr beschlossene angepasste Organisation wurde umgesetzt. Die Ausschüsse Entwicklung & Bau, Geschäft & Organisation und Finanzen wurden gebildet und tagten im Jahresverlauf. Das Vermietungsreglement wurde erarbeitet und vom Stadtrat erlassen. Der IKS Rahmen wurde erstellt und durch den Stiftungsrat genehmigt. Die IT Software Abacus wurde per 1. Januar 2023 erfolgreich eingeführt.

Personelles Stiftungsrat: Karl Viridén trat per Ende Januar 2023 zurück, Jörg Lamster und Elizabeth Steiner wurden in den Stiftungsrat per September 2023 abgeordnet.

Personelles Geschäftsstelle: Per 1. Oktober 2023 begann Mélanie Micallef-Bérard als designierte Leiterin Finanzen. Die Übergabe von Barbra Wiegand erfolgt im Jahr 2024. Eine Stelle in der Bewirtschaftung wurde im Hinblick auf die Vermietung Guggach ausgeschrieben und konnte ab Februar 2024 besetzt werden.

Bauprojekte: Die strategische Planung der Bauprojekte wurde überarbeitet, die gestarteten Bauprojekte fortgesetzt und neue Bauprojekte geplant. Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach: Die Bauarbeiten schreiten voran, die Aufrichte wurde im Juni 2023 gefeiert.

Rotbuch-/Seminarstrasse: Es sind drei Rekruse auf den Bauentscheid eingegangen. Die Planung wurde unterbrochen.

Altweisen-/Dübendorfstrasse: Das Vorprojekt mit Kostenschätzung wurde abgenommen und die Planung weitergeführt. Die Stiftung nahm an den Sitzungen der privaten Steuerungsgruppe teil, die in einen Verein überführt wurde.

Fassadeninstandsetzung Wiesliacher: Die Planung für den Heizungsersatz und die Fassadensanierung wurde fortgeführt.

Traktorenstrasse: Der Stiftung wurde eine Baurechtsabgabe durch die Stadt Zürich in Aussicht gestellt für eine Wohnsiedlung mit AOZ als Ankermieterin (vorbehaltlich Beschluss Gemeinderat).

Bestehende Liegenschaften: Es wurden kleinere Reparaturen und Ersatzbeschaffungen von Apparaten in den bestehenden Liegenschaften durchgeführt. Kaufoptionen /Erwerb: Der Ausschuss Akquisition hat im Geschäftsjahr 26 Kaufoptionen geprüft, zwei Liegenschaften wurden erworben.

Der Stiftungsrat tagte an 6 Sitzungen und führte zwei Klausuren im Herbst durch. Daneben fanden 21 Ausschusssitzungen statt.

c. *Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget*

Der Jahresgewinn beläuft sich auf Fr. 431'878.88

Die Erfolgsrechnung konnte durch höhere Mieteinnahmen aufgrund der Vergrößerung des Liegenschaften-Portfolios um zwei 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. 431'878.88 und die Jahresrechnung 2023** der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) am 22.02.2024 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	Fr.	2'358'622.38
Gesamtertrag	Fr.	2'790'501.26
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	Fr.	431'878.88

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	29'832'408.37
Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	-
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	29'832'408.37

Bilanz

Bilanzsumme	Fr.	125'170'671.82
--------------------	------------	-----------------------

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem zweckfreien Eigenkapital gutgeschrieben
 Dadurch erhöht sich das zweckfreie Eigenkapital auf Fr. 81 102 858.74

8003 Zürich, 22.02.2024
 Stiftung Einfach Wohnen (SEW)


 Präsidentin

Christine Steiner Bächli



Geschäftsführerin
 Mira Porstmann

Kurzbericht der Revisionsstelle

Bericht der finanztechnischen Prüfstelle zur Jahresrechnung 2023
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 2023 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 2023 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



Peter Künzle
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Arno Frieser
Zugelassener Revisionsexperte

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, 22.02.2024
Stiftung Einfach Wohnen (SEW)



Geschäftsführerin
Mira Porstmann



Rechnungsführerin
Barbara Wiegand

Jahresrechnung – Finanzbericht

Finanzierung

Finanzierung	Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
+ Ertragsüberschuss	431'878.88	71'100.00	604'178.30
- Aufwandüberschuss	0.00	0.00	0.00
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	485'824.02	842'700.00	476'592.42
+ Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	370'519.00	377'800.00	5'318'800.00
Selbstfinanzierung	1'288'221.90	1'291'600.00	6'399'570.72
./. Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	29'832'408.37	20'000'000.00	37'941'970.57
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-28'544'186.47	-18'708'400.00	-31'542'399.85
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	4%	6%	17%

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 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
Gestufteter Erfolgsausweis			
30 Personalaufwand	570'582.59	566'000.00	442'661.75
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	668'434.25	634'600.00	709'331.61
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	485'824.02	842'700.00	476'592.42
35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	370'519.00	377'800.00	5'318'800.00
Total betrieblicher Aufwand	2'095'359.86	2'421'100.00	6'947'385.78
42 Entgelte	0.00	0.00	400.00
43 Verschiedene Erträge	263'553.35	143'100.00	5'256'773.38
46 Transferertrag	164.30	200.00	89.75
Total betrieblicher Ertrag	263'717.65	143'300.00	5'257'263.13
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-1'831'642.21	-2'277'800.00	-1'690'122.65
34 Finanzaufwand	263'262.52	59'700.00	62'792.08
44 Finanzertrag	2'526'783.61	2'408'600.00	2'357'093.03
Ergebnis aus Finanzierung	2'263'521.09	2'348'900.00	2'294'300.95
Operatives Ergebnis	431'878.88	71'100.00	604'178.30
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	431'878.88	71'100.00	604'178.30
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)			
39 Interne Verrechnungen: Aufwand	0.00	0.00	0.00
49 Interne Verrechnungen: Ertrag	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	2'358'622.38	2'480'800.00	7'010'177.86
Total Ertrag	2'790'501.26	2'551'900.00	7'614'356.16

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung WV, Sachgruppen		Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
50	Sachanlagen	29'832'408.37	20'000'000.00	39'941'970.57
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		29'832'408.37	20'000'000.00	39'941'970.57
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	0.00	0.00	2'000'000.00
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		0.00	0.00	2'000'000.00
Investitionen Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		29'832'408.37	20'000'000.00	39'941'970.57
Total Investitionseinnahmen		0.00	0.00	2'000'000.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen		-29'832'408.37	-20'000'000.00	-37'941'970.57
Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)				

Bilanz

	31.12.2023	31.12.2022
Aktiven		
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	3'150'498.29	13'354'554.78
101 Forderungen	239'292.64	1'614'571.10
102 Kurzfristige Finanzanlagen	10'000'000.00	1'000'000.00
104 Aktive Rechnungsabgrenzungen	191'241.10	148'113.40
Umlaufvermögen	13'581'032.03	16'117'239.28
107 Finanzanlagen	0.00	10'000'000.00
Anlagevermögen Finanzvermögen*	0.00	10'000'000.00
Total Finanzvermögen	13'581'032.03	26'117'239.28
140 Sachanlagen VV	111'589'639.79	82'243'055.44
Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	111'589'639.79	82'243'055.44
Total Verwaltungsvermögen	111'589'639.79	82'243'055.44
Total Aktiven	125'170'671.82	108'360'294.72
* Total Anlagevermögen	111'589'639.79	92'243'055.44

Bilanz

	31.12.2023	31.12.2022
Passiven		
200 Laufende Verbindlichkeiten	884'062.95	2'082.40
201 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	295'000.00	295'000.00
204 Passive Rechnungsabgrenzungen	323'866.12	289'008.60
205 Kurzfristige Rückstellungen	21'200.01	22'558.86
Kurzfristiges Fremdkapital	1'524'129.08	608'649.86
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	35'966'250.00	20'873'750.00
209 Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	5'000'000.00	5'000'000.00
Langfristiges Fremdkapital	40'966'250.00	25'873'750.00
Total Fremdkapital	42'490'379.08	26'482'399.86
291 Fonds im Eigenkapital	1'577'434.00	1'206'915.00
Zweckgebundenes Eigenkapital	1'577'434.00	1'206'915.00
299 Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	81'102'858.74	80'670'979.86
Zweckfreies Eigenkapital	81'102'858.74	80'670'979.86
Total Eigenkapital	82'680'292.74	81'877'894.86
Total Passiven	125'170'671.82	108'360'294.72

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung – indirekte Methode		Rechnung 2023	Rechnung 2022
	Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)		
+	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	431'878.88	604'178.30
+/-	Abnahme / Zunahme Forderungen	485'824.02	476'592.42
+/-	Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'375'278.46	3'313'625.87
+/-	Abnahme / Zunahme Vorräte und angefangene Arbeiten	-43'127.70	-15'728.42
+/-	Abnahme / Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	0.00	0.00
+/-	Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	881'980.55	-234'675.23
+/-	Zunahme / Abnahme Rückstellungen	34'857.52	79'612.69
+/-	Bildung / Auflösung Rückstellungen	-1'358.85	12'512.51
+/-	Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen EK	370'519.00	5'318'800.00
-	Aktivierung Eigenleistungen	-263'553.35	-256'773.38
	Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	3'272'298.53	9'298'144.76
-	Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-29'832'408.37	-39'941'970.57
+	Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	0.00	2'000'000.00
=	Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-29'832'408.37	-37'941'970.57
+	Aktivierte Eigenleistungen	263'553.35	256'773.38
	Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	-29'568'855.02	-37'685'197.19
+/-	Abnahme / Zunahme Finanzanlagen FV und derivative Finanzinstrumente	1'000'000.00	10'000'000.00
	Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins Finanzvermögen	1'000'000.00	10'000'000.00
	Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-28'568'855.02	-27'685'197.19
+/-	Zunahme / Abnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	295'000.00
+/-	Zunahme / Abnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	15'092'500.00	20'873'750.00
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	15'092'500.00	21'168'750.00
	Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	-10'204'056.49	2'781'697.57
	Stand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen per 1.1.	13'354'554.78	10'572'857.21
	Stand Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen per 31.12.	3'150'498.29	13'354'554.78
	Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	-10'204'056.49	2'781'697.57

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). Kontonummern und Bezeichnungen wurden gemäss den Vorgaben 2023 und der Rückmeldung des Gemeindeamtes zur Jahresrechnung 2022 angepasst und weichen somit vom Vorjahr leicht ab.

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 Vermögensvermögen 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.

Anhang

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.

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 31.12.2023	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2022
101x	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	239'292.64		1'614'571.10
	Forderungen aus LL ggü Dritten (Debitoren)	0.00	-96'260.60	96'260.60
	Forderungen ggü Mietenden	206'408.90	205'972.70	436.20
	Forderungen ggü stadtnahen Betrieben	0.00	-1'500'000.00	1'500'000.00
	Forderungen Verrechnungssteuer	32'883.74	15'009.44	17'874.30
102x	Kurzfristige Finanzanlagen	10'000'000.00		1'000'000.00
	Festgeldanlage, Bank Cler AG, 0.350 %, bis 11.04.2024	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	0.00		10'000'000.00
	Festgeldanlage, Bank Cler AG, 0.350 %, bis 11.04.2024	0.00	-10'000'000.00	10'000'000.00

Anhang**Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen**

	Anschaffungswerte		Kumulierte Abschreibungen		Buchwert 31.12.2023
	Stand 31.12.2022	Zugänge (+) Abgänge (-)	Stand 31.12.2022	Planm. Abschreib.	
Sachanlagen VV					
1400 Grundstücke	34'442'277.50	7'794'000.00	0.00	0.00	42'236'277.50
1404 Hochbauten	33'519'969.08	7'065'254.80	-2'243'126.58	-477'390.24	37'864'707.06
1406 Mobilien VV	84'337.76	0.00	-25'301.34	-8'433.78	50'602.64
1407 Anlagen im Bau VV	16'464'899.02	14'973'153.57	0.00	0.00	31'438'052.59
1409 Übrige Sachanlagen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Sachanlagen	84'511'483.36	29'832'408.37	-2'268'427.92	-485'824.02	111'589'639.79
Immaterielle Anlagen					
Total Immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Darlehen					
Total Darlehen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Verwaltungsvermögen	84'511'483.36	29'832'408.37	-2'268'427.92	-485'824.02	111'589'639.79

Anhang

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Konto	Bezeichnung	Buchwert 31.12.2023	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2022
201x	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	295'000.00		295'000.00
	Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	295'000.00	0.00	295'000.00
206x	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	35'966'250.00		20'873'750.00
	Cler Hypothek Wiesliacher 45 WIE	5'000'000.00	0.00	5'000'000.00
	Cler Saron Hypo Wiesliacher 45 WIE	3'718'750.00	-125'000.00	3'843'750.00
	Migrosbank Hypothek Birmensdorferstr. 191 BIR	7'902'500.00	-127'500.00	8'030'000.00
	ZKB Baukredit Guggach	10'000'000.00	9'000'000.00	1'000'000.00
	Cler Hypothek Birmensdorferstrasse 285	6'345'000.00	6'345'000.00	0.00
	EGW-Anleihe Serie 67, 2022-2042	3'000'000.00	0.00	3'000'000.00
209x	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5'000'000.00		5'000'000.00
	Zweckgeb. Zuwendung f. Innovations-/Pilotprojekte	2'500'000.00	0.00	2'500'000.00
	Zweckgeb. Zuwendung f. Abschr, Liegenschaften	2'500'000.00	0.00	2'500'000.00
	Fälligkeitsstatistik:			
	1 bis 2 Jahre	0.00		
	2 bis 5 Jahre	13'718'750.00		
	über 5 Jahre	22'247'500.00		
	Total	35'966'250.00		

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 (Altkassen, Konventionalstrafen)							
...							0.00

Anhang

Rückstellungsspiegel

Kurzfristige Rückstellungen		Stand 01.01.2023	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2023	Begründung
2050	Mehrleistungen des Personals	22'558.86	0.00	0.00	1'358.85	0.00	21'200.01	A
Total kurzfristige Rückstellungen		22'558.86	0.00	0.00	1'358.85	0.00	21'200.01	

Begründungen der kurzfristigen Rückstellungen

	Konto ER / IR	Buchwert per 31.12.2023
A	Beschreibung Sachverhalt	21'200.01
	Reduktion Mehrzeit und Ferienguthaben gegenüber Vorjahr	
Total kurzfristige Rückstellungen		21'200.01

Anhang

Rückstellungsspiegel

Langfristige Rückstellungen	Stand 01.01.2023	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2023	Begründung
Total langfristige Rückstellungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

Begründungen der langfristigen Rückstellungen

Beschreibung Sachverhalt	Konto ER / IR	Buchwert per 31.12.2023
Total langfristige Rückstellungen		0.00

Anhang**Eigenkapitalnachweis**

Veränderungen	Stand 31.12.2022	Fonds		Jahresergebnis		Stand 31.12.2023
		Einlage	Entnahme	Ertragsü.	Aufwandü.	
291X Fonds im Eigenkapital	1'206'915.00					1'577'434.00
2910.10 Liegenschaftsfonds BIR 191	456'115.00	106'728.00	0.00			562'843.00
2910.11 Liegenschaftsfonds ALT 136	80'000.00	0.00	0.00			80'000.00
2910.12 Liegenschaftsfonds DüB 157x	57'000.00	0.00	0.00			57'000.00
2910.13 Liegenschaftsfonds FOG	421'000.00	120'563.00	0.00			541'563.00
2910.14 Liegenschaftsfonds RID 72x	126'000.00	50'205.00	0.00			176'205.00
2910.15 Liegenschaftsfonds BIN 12	28'500.00	31'420.00	0.00			59'920.00
2910.16 Liegenschaftsfonds WIE 45	38'300.00	42'223.00	0.00			80'523.00
2910.17 Liegenschaftsfonds KAL 92	0.00	6'667.00	0.00			6'667.00
2910.18 Liegenschaftsfonds BIR 285	0.00	12'713.00	0.00			12'713.00
2990 Jahresergebnis	604'178.30	0.00	0.00	431'878.88	0.00	431'878.88
2999 Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	66'801.56	0.00	0.00			670'979.86
2999 Stiftungskapital	80'000'000.00	0.00	0.00			80'000'000.00
Total	81'877'894.86	370'519.00	0.00	431'878.88	0.00	82'680'292.74

Anhang

Finanzkennzahlen

	Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
Selbstfinanzierungsgrad Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.	4%	6%	17%
Zinsbelastungsanteil Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.	10.4%	2.5%	2.7%

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 2023	Budget 2023	Differenz
3120.00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	24'827.48	35'000.00	-10'172.52
3132.00	Honorare Externe Berater, Gutachter, Fachexperten	58'323.31	23'200.00	35'123.31
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	300.65	18'000.00	-17'699.35
3144.00	Unterhalt Hochbauten, allgemein	251'637.20	200'000.00	51'637.20
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	477'390.24	834'300.00	-356'909.76
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	263'262.52	59'100.00	204'162.52
4312.00	Aktivierbare Projektierungskosten	263'553.35	143'100.00	120'453.35
4402.00	Zinsen Finanzanlagen	90'398.06	40'000.00	50'398.06
4479.00	Übrige Erträge Liegenschaften VV	35'493.40	7'900.00	27'593.40

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabebereiche (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2023		Budget 2023		Rechnung 2022	
		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	2'089'359.86	2'699'938.90	2'415'100.00	2'511'700.00	1'941'385.78	2'574'071.99
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	263'262.52	90'562.36	59'700.00	40'200.00	5'062'792.08	5'040'284.17
Total Aufwand / Ertrag		2'358'622.38	2'790'501.26	2'480'800.00	2'551'900.00	7'010'177.86	7'614'356.16
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		431'878.88		71'100.00		604'178.30	
Total		2'790'501.26	2'790'501.26	2'551'900.00	2'551'900.00	7'614'356.16	7'614'356.16

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2023		Budget 2023		Rechnung 2022	
	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
01 Legislative und Exekutive 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
011 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
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	2'089'359.86 610'579.04	2'699'938.90	2'415'100.00 96'600.00	2'511'700.00	1'941'385.78 632'686.21	2'574'071.99
79 Raumordnung Nettoergebnis	2'089'359.86 610'579.04	2'699'938.90	2'415'100.00 96'600.00	2'511'700.00	1'941'385.78 632'686.21	2'574'071.99
790 Raumordnung Nettoergebnis	2'089'359.86 610'579.04	2'699'938.90	2'415'100.00 96'600.00	2'511'700.00	1'941'385.78 632'686.21	2'574'071.99
7900 Raumordnung Nettoergebnis	2'089'359.86 610'579.04	2'699'938.90	2'415'100.00 96'600.00	2'511'700.00	1'941'385.78 632'686.21	2'574'071.99
3000.00 Entschädigungen Behörden und Kommissionen	84'241.95		120'000.00		89'848.65	
3010.00 Löhne aus Verwaltungs- und Betriebspersonal	370'938.98		340'000.00		269'618.74	
3042.00 Pflegezulagen für auswärtige Verpflegung	3'500.00		3'200.00		2'099.00	
3049.00 Übrige Zulagen	1'000.00		0.00		0.00	
3050.00 AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	28'878.61		24'400.00		24'370.72	
3052.00 AG-Beiträge Pensionskassen	55'572.16		50'200.00		42'032.45	
3053.00 AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtvers.	2'145.40		900.00		674.54	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2023		Budget 2023		Rechnung 2022	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3054.00	4'884.45		5'000.00		2'675.75	
3055.00	6'934.29		6'300.00		5'194.20	
3090.00	9'619.70		8'000.00		2'350.00	
3091.00	1'917.05		4'000.00		0.00	
3099.00	950.00		4'000.00		3'797.70	
3100.00	3'536.60		5'000.00		2'077.47	
3101.00	128.80		0.00		0.00	
3102.00	6'154.30		6'000.00		14'943.95	
3103.00	368.05		1'000.00		253.15	
3110.00	1'802.30		2'000.00		1'653.70	
3111.00	670.10		500.00		2'101.50	
3113.00	0.00		1'500.00		1'329.35	
3118.00	1'082.45		2'200.00		0.00	
3120.00	24'827.48		35'000.00		37'803.85	
3130.00	132'585.16		160'000.00		203'057.05	
3132.00	52'323.31		17'200.00		43'530.61	
3133.00	2'744.45		2'000.00		2'287.80	
3134.00	18'639.80		15'000.00		19'364.60	
3140.00	300.65		18'000.00		15'147.26	
3144.00	251'637.20		200'000.00		202'003.82	
3150.00	0.00		1'000.00		0.00	
3158.00	1'598.25		0.00		1'358.55	
3160.00	150'764.00		144'000.00		144'000.00	
3161.00	4'549.50		5'000.00		4'231.50	
3170.00	8'688.60		7'000.00		6'852.15	
3181.00	0.45		5'000.00		0.00	
3192.00	32.80		200.00		127.10	
3199.00	0.00		1'000.00		1'208.20	
3300.40	477'390.24		834'300.00		468'158.64	
3300.60	8'433.78		8'400.00		8'433.78	
3511.00	370'519.00		377'800.00		318'800.00	
4240.00		0.00		0.00		400.00
4260.00		0.00		0.00		0.00
4312.00		263'553.35		143'100.00		256'773.38

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2023		Budget 2023		Rechnung 2022	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
4470.00 Mieten und Pacht		2'400'892.15		2'360'700.00		2'298'636.65
4479.00 Übrige Erträge Liegenschaften VV		35'493.40		7'900.00		18'261.96
4511.00 Entnahmen aus Fonds des EK		0.00		0.00		0.00
9 Finanzen und Steuern Nettoergebnis	263'262.52	90'562.36	59'700.00	40'200.00	5'062'792.08	5'040'284.17
96 Vermögens- und Schuldenverwaltung Nettoergebnis	263'262.52	172'864.46	59'700.00	19'500.00	62'792.08	22'507.91
961 Zinsen Nettoergebnis	263'262.52	90'398.06	59'700.00	40'000.00	62'792.08	40'194.42
9610 Zinsen Nettoergebnis	263'262.52	172'864.46	59'700.00	19'700.00	62'792.08	22'597.66
3401.00 Verzinsung Finanzverbindlichkeiten		90'398.06		40'000.00		40'194.42
3420.00 Kapitalbeschaffung und-verwaltung		172'864.46		19'700.00		22'597.66
3499.00 Übriger Finanzaufwand		0.00		40'000.00		40'194.42
4402.00 Zinsen Finanzanlagen		90'398.06		19'700.00		22'597.66
97 Rückverteilungen Nettoergebnis	0.00	164.30	59'100.00	40'000.00	62'561.10	40'194.42
971 Rückverteilungen aus CO ₂ -Abgabe Nettoergebnis	0.00	164.30	0.00	200.00	191.00	89.75
9710 Rückverteilungen aus CO ₂ -Abgabe Nettoergebnis	0.00	164.30	600.00	200.00	39.98	89.75
4699.10 Rückverteilung CO ₂ -Abgabe		164.30		40'000.00		40'194.42

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2023		Budget 2023		Rechnung 2022	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
99 Nicht aufgeteilte Posten Nettoergebnis	431'878.88	0.00	71'100.00	0.00	5'604'178.30	5'000'000.00
		431'878.88	0.00	71'100.00		604'178.30
995 Neutrale Aufwendungen und Erträge Nettoergebnis	0.00	0.00	0.00	0.00	5'000'000.00	5'000'000.00
		0.00		0.00		0.00
9951 Zweckgebundene Zuwendungen Nettoergebnis	0.00	0.00	0.00	0.00	5'000'000.00	5'000'000.00
		0.00		0.00		0.00
3502.00 Einlagen in zweckgebundenen Zuwendungen des EK	0.00	0.00	0.00	0.00	5'000'000.00	0.00
4390.00 Erträge aus Nachlass, Schenkung mit Zweckbindung	0.00	0.00	0.00	0.00	5'000'000.00	5'000'000.00
999 Abschluss Nettoergebnis	431'878.88	0.00	71'100.00	0.00	604'178.30	0.00
	0.00	431'878.88	0.00	71'100.00	0.00	604'178.30
9999 Abschluss Nettoergebnis	431'878.88	0.00	71'100.00	0.00	604'178.30	0.00
	0.00	431'878.88	0.00	71'100.00	0.00	604'178.30
9000.00 Ertragsüberschuss	431'878.88	0.00	71'100.00	0.00	604'178.30	0.00
9001.00 Aufwandüberschuss		0.00		0.00		0.00
	2'790'501.26	2'790'501.26	2'551'900.00	2'551'900.00	7'614'356.16	7'614'356.16

Erfolgsrechnung

Einzelkonten	Rechnung 2023		Budget 2023		Rechnung 2022	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3000.00						
3010.00	84'241.95		120'000.00		89'848.65	
3042.00	370'938.98		340'000.00		269'618.74	
3049.00	3'500.00		3'200.00		2'099.00	
3050.00	1'000.00		0.00		0.00	
3052.00	28'878.61		24'400.00		24'370.72	
3053.00	55'572.16		50'200.00		42'032.45	
3054.00	2'145.40		900.00		674.54	
3055.00	4'884.45		5'000.00		2'675.75	
3090.00	6'934.29		6'300.00		5'194.20	
3091.00	9'619.70		8'000.00		2'350.00	
3099.00	1'917.05		4'000.00		0.00	
3100.00	950.00		4'000.00		3'797.70	
3101.00	3'536.60		5'000.00		2'077.47	
3102.00	128.80		0.00		0.00	
3103.00	6'154.30		6'000.00		14'943.95	
3110.00	368.05		1'000.00		253.15	
3111.00	1'802.30		2'000.00		1'653.70	
3113.00	670.10		500.00		2'101.50	
3118.00	0.00		1'500.00		1'329.35	
3120.00	1'082.45		2'200.00		0.00	
3130.00	24'827.48		35'000.00		37'803.85	
3132.00	132'585.16		160'000.00		203'057.05	
3133.00	58'323.31		23'200.00		49'530.61	
3134.00	2'744.45		2'000.00		2'287.80	
3140.00	18'639.80		15'000.00		19'364.60	
3144.00	300.65		18'000.00		15'147.26	
3150.00	251'637.20		200'000.00		202'003.82	
3158.00	0.00		1'000.00		0.00	
3160.00	1'598.25		0.00		1'358.55	
3161.00	150'764.00		144'000.00		144'000.00	
3170.00	4'549.50		5'000.00		4'231.50	
3181.00	8'688.60		7'000.00		6'852.15	
	0.45		5'000.00		0.00	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten	Rechnung 2023		Budget 2023		Rechnung 2022	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3192.00	32.80		200.00		127.10	
3199.00	0.00		1'000.00		1'208.20	
3300.40	477'390.24		834'300.00		468'158.64	
3300.60	8'433.78		8'400.00		8'433.78	
3401.00	263'262.52		59'100.00		62'561.10	
3420.00	0.00		0.00		191.00	
3499.00	0.00		600.00		39.98	
3502.00	0.00		0.00		5'000'000.00	
3511.00	370'519.00		377'800.00		318'800.00	
4240.00		0.00		0.00		400.00
4312.00		263'553.35		143'100.00		256'773.38
4390.00		0.00		0.00		5'000'000.00
4402.00		90'398.06		40'000.00		40'194.42
4470.00		2'400'892.15		2'360'700.00		2'298'636.65
4479.00		35'493.40		7'900.00		18'261.96
4699.10		164.30		200.00		89.75
9000.00	2'358'622.38	2'790'501.26	2'480'800.00	2'551'900.00	7'010'177.86	7'614'356.16
9001.00	431'878.88	0.00	71'100.00	0.00	604'178.30	0.00
	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00
	2'790'501.26	2'790'501.26	2'551'900.00	2'551'900.00	7'614'356.16	7'614'356.16

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 2023	Budget 2023	Differenz
7900.5000.00	Kauf der Grundstücke Kalchbühlstrasse 92 und Birmensdorferstrasse 285.	7'794'000.00	0.00	7'794'000.00
7900.5040.00	Kauf Gebäude Kalchbühlstrasse 92 und Birmensdorferstrasse 285. Die Bauprojekte schreiten in den Planungsphasen voran.	7'065'254.80	200'000.00	6'865'254.80

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

	Rechnung 2023		Budget 2023		Rechnung 2022	
	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	29'832'408.37	0.00	20'000'000.00	0.00	39'941'970.57	2'000'000.00
8 Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Ausgaben / Einnahmen	29'832'408.37	0.00	20'000'000.00	0.00	39'941'970.57	2'000'000.00
Einnahmenüberschuss / Nettoinvestitionen	0.00	29'832'408.37	0.00	20'000'000.00	0.00	37'941'970.57
Total	29'832'408.37	29'832'408.37	20'000'000.00	20'000'000.00	39'941'970.57	39'941'970.57

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2023		Budget 2023		Rechnung 2022	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
7 Umweltschutz und Raumordnung Nettoergebnis	29'832'408.37 29'832'408.37	0.00	20'000'000.00 20'000'000.00	0.00	39'941'970.57 37'941'970.57	2'000'000.00
79 Raumordnung Nettoergebnis	29'832'408.37 29'832'408.37	0.00	20'000'000.00 20'000'000.00	0.00	39'941'970.57 37'941'970.57	2'000'000.00
790 Raumordnung Nettoergebnis	29'832'408.37 29'832'408.37	0.00	20'000'000.00 20'000'000.00	0.00	39'941'970.57 37'941'970.57	2'000'000.00
7900 Raumordnung Nettoergebnis	29'832'408.37 29'832'408.37	0.00	20'000'000.00 20'000'000.00	0.00	39'941'970.57 37'941'970.57	2'000'000.00
5000.00 Grundstücke IR	7'794'000.00		0.00		19'088'830.00	
5040.00 Hochbauten (IR)	7'065'254.80		200'000.00		10'035'708.15	
5040.06 Inv BAV RIH Heizungsersatz RID	14'904.20		0.00		30'682.10	
5040.07 Inv BAV WIE Wieslacher 45	128'568.20		0.00		36'708.20	
5040.08 Inv BAV GUG Guggach	13'282'635.42		17'200'000.00		9'290'921.03	
5040.09 Inv BAV ROT Rotbuch-Seminarstrasse	572'659.85		1'500'000.00		1'021'434.32	
5040.10 Inv BAV ALT Altwiesen-/Dübendorferstrasse	882'411.25		800'000.00		377'969.55	
5040.11 Inv BAV BIR Birmensdorferstr. 191	66'351.90		300'000.00		25'526.52	
5040.12 Inv BAV TRA Traktorenstrasse	25'622.75		0.00		6'517.45	
5040.13 Inv BAV Erweiterung FOGO Aargauerstr-/Geerenweg	0.00		0.00		0.00	
5040.00 Inv FOG Aargauerstr.240/Geerenweg 8-20 inaktiv	0.00		0.00		27'673.25	
6320.00 Investitionsbeiträge von Gemeinden, Zweckverbänden		0.00		0.00		2'000'000.00
9 Finanzen und Steuern Nettoergebnis	0.00	29'832'408.37	0.00	20'000'000.00	0.00	37'941'970.57
		0.00		20'000'000.00		37'941'970.57
99 Nicht aufgeteilte Posten Nettoergebnis	0.00	29'832'408.37	0.00	20'000'000.00	0.00	37'941'970.57
		29'832'408.37		20'000'000.00		37'941'970.57
999 Abschluss	0.00	29'832'408.37	0.00	20'000'000.00	0.00	37'941'970.57

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2023		Budget 2023		Rechnung 2022	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
Nettoergebnis		29'832'408.37		20'000'000.00		37'941'970.57
9999 Abschluss	0.00	29'832'408.37	0.00	20'000'000.00	0.00	37'941'970.57
Nettoergebnis		29'832'408.37		20'000'000.00		37'941'970.57
5900.00 Passivierung Einnahmen	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0
6900.00 Aktivierung Ausgaben	0.00	29'832'408.37	0.00	20'000'000.00	0.00	37'941'970.57

Bilanz

	31.12.2023	31.12.2022
Aktiven		
1 Aktiven		
10 Finanzvermögen		
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen		
1002.01 ZKB KK Liegenschaften	621'569.41	1'121'316.04
1002.02 ZKB KK Lohn	98'012.06	99'779.60
1002.03 ZKB KK LIG BIN (saldiert)	0.00	144'320.31
1002.04 CS KK (saldiert)	0.00	9'829.07
1002.05 CLER KK, Anlagen, Hypotheken	799'856.16	977'706.84
1002.06 Migrosbank KK, Anlagen, Hypotheken	103'521.00	8'868'377.32
1002.07 Raiffeisen KK	18'889.96	219'111.66
1002.20 ZKB Baukreditkonto GUG	1'508'649.70	1'914'113.94
Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	3'150'498.29	13'354'554.78
101 Forderungen		
1010.00 Forderungen aus LL ggü Dritten (Debitoren)	0.00	96'260.60
1010.02 Forderungen ggü Mietende	206'408.90	436.20
1010.03 Forderungen ggü stadtnahen Betrieben	0.00	1'500'000.00
1010.10 Forderungen Verrechnungssteuer	32'883.74	17'874.30
Forderungen	239'292.64	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		
1041.00 Aktive RA Sach- und übr. Betriebsaufwand	15'275.65	7'021.05
1041.11 Total Nebenkosten Heizkosten	83'761.00	96'815.80
1041.15 Total Nebenkosten Betriebskosten	20'954.90	15'540.45
1044.00 Aktive RA Finanzaufwand/Finanztrag	71'249.55	28'736.10
Aktive Rechnungsabgrenzungen	191'241.10	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	10'191'241.10	1'148'113.40
	Umlaufvermögen	13'581'032.03	16'117'239.28
107	Finanzanlagen	0.00	10'000'000.00
1071.11	Finanzanlagen Bank Cler	0.00	10'000'000.00
	Finanzanlagen	0.00	10'000'000.00
	Anlagevermögen Finanzvermögen*	0.00	10'000'000.00
	Total Finanzvermögen	13'581'032.03	26'117'239.28
14	Verwaltungsvermögen		
140	Sachanlagen VW		
1400.00	Grundstücke allgemeiner Haushalt	42'236'277.50	34'442'277.50
1404.00	Hochbauten allgemeiner Haushalt	40'585'223.88	33'519'969.08
1404.09	WB Hochbauten allgemeiner Haushalt	-2'720'516.82	-2'243'126.58
1406.00	Mobilien, Einrichtungen im VW	84'337.76	84'337.76
1406.09	WB Mobilien im VW	-33'735.12	-25'301.34
1407.00	Anlagen im Bau allg. Haushalt	31'438'052.59	16'464'899.02
	Sachanlagen VW	111'589'639.79	82'243'055.44
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	111'589'639.79	82'243'055.44
	Total Verwaltungsvermögen	111'589'639.79	82'243'055.44
	Total Aktiven	125'170'671.82	108'360'294.72
	* Total Anlagevermögen	111'589'639.79	92'243'055.44

Bilanz

	31.12.2023	31.12.2022
Passiven		
200 Laufende Verbindlichkeiten		
2000.00 Verb. aus Lieferung und Leistung (Kreditoren)	881'961.25	0.00
2000.01 Kreditoren LIG Verwaltung	0.00	2'082.40
2000.20 Verb. ggü Mehrwertsteuer	2'101.70	0.00
Laufende Verbindlichkeiten	884'062.95	2'082.40
201 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
2010.30 Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	295'000.00	295'000.00
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	295'000.00	295'000.00
204 Passive Rechnungsabgrenzungen		
2040.00 Passive RA Personalaufwand	17'034.54	4'291.15
2041.00 Passive RA Sach- und Betriebsaufwände	11'042.53	46'804.20
2041.01 Akonto Zahlungen HK/ NK Mietende	141'569.50	110'106.00
2041.02 Mietende Guthaben	138'244.85	115'954.00
2041.03 RST Tankrevision	9'035.90	6'864.45
2041.04 RST Boilerentkalkung	6'938.80	4'988.80
2044.00 Passive RA Finanzaufwand/Finanzertrag	0.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	323'866.12	289'008.60
205 Kurzfristige Rückstellungen		
2050.00 Kfr. Rückstellungen Personalverbindlichkeiten	21'200.01	22'558.86
Kurzfristige Rückstellungen	21'200.01	22'558.86
Kurzfristiges Fremdkapital	1'524'129.08	608'649.86
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
2060.01 Cler Hypothek Wiesliacher 45 WIE	8'718'750.00	8'843'750.00
2060.02 Migrosbank Hypothek Birmensdorferstr. 191 BIR	7'902'500.00	8'030'000.00
2060.03 ZKB Baukredit Guggach	10'000'000.00	1'000'000.00
2060.04 Cler Hypothek Birmensdorferstrasse 285	6'345'000.00	0.00
2063.00 EGW-Anleihe Serie 67, 2022-2042	3'000'000.00	3'000'000.00
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	35'966'250.00	20'873'750.00

209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital		
2092.01	Zweckgeb. Zuwendung f. Innovations-/Pilotprojekte	2'500'000.00	2'500'000.00
2092.02	Zweckgeb. Zuwendung f. Abschr. Liegenschaften	2'500'000.00	2'500'000.00
	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	5'000'000.00	5'000'000.00
	Langfristiges Fremdkapital	40'966'250.00	25'873'750.00
	Total Fremdkapital	42'490'379.08	26'482'399.86
	Eigenkapital		
291	Fonds im Eigenkapital		
2910.10	Liegenschaftsfonds BIR 191	562'843.00	456'115.00
2910.11	Liegenschaftsfonds ALT 136	80'000.00	80'000.00
2910.12	Liegenschaftsfonds Düb 157x	57'000.00	57'000.00
2910.13	Liegenschaftsfonds FOG	541'563.00	421'000.00
2910.14	Liegenschaftsfonds RID 72x	176'205.00	126'000.00
2910.15	Liegenschaftsfonds BIN 12	59'920.00	28'500.00
2910.16	Liegenschaftsfonds WIE 45	80'523.00	38'300.00
2910.17	Liegenschaftsfonds KAL 92	6'667.00	0.00
2910.18	Liegenschaftsfonds BIR 285	12'713.00	0.00
	Fonds im Eigenkapital	1'577'434.00	1'206'915.00
	Zweckgebundenes Eigenkapital	1'577'434.00	1'206'915.00
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag		
2990.00	Jahresergebnis	431'878.88	604'178.30
2999.00	Kummulierte Ergebnisse Vorjahre	670'979.86	66'801.56
2999.01	Stiftungskapital	80'000'000.00	80'000'000.00
	Zweckfreies Eigenkapital	81'102'858.74	80'670'979.86
	Total Eigenkapital	82'680'292.74	81'877'894.86
	Total Passiven	125'170'671.82	108'360'294.72