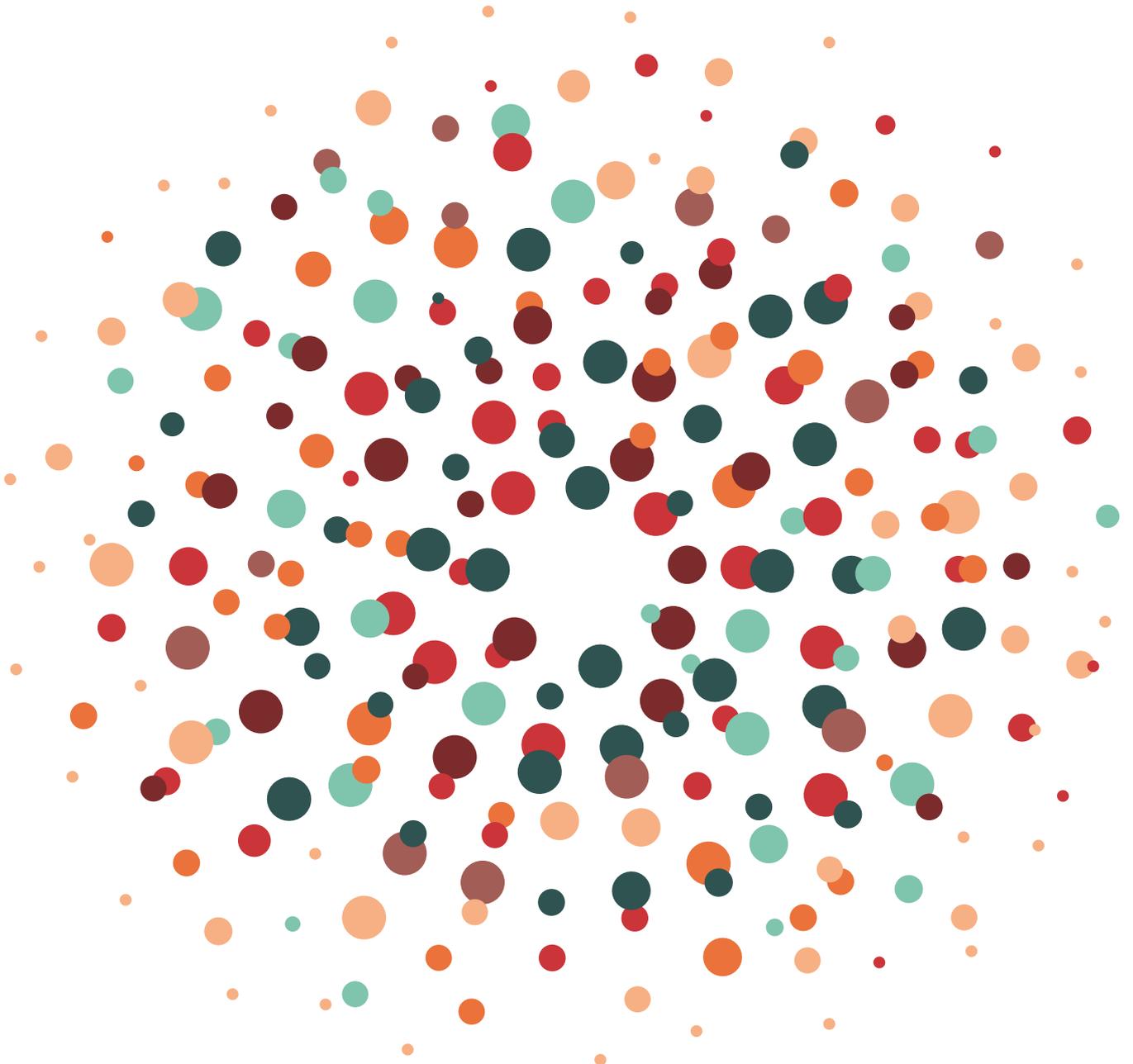


Geschäftsbericht 2018

Swiss GAAP FER



Inhalt

3	Jahresbericht
5	Bilanz
6	Erfolgsrechnung
7	Geldflussrechnung
8	Eigenkapitalnachweis
9	Sachanlagespiegel
10	Anhang zur Jahresrechnung
20	Revisionsbericht



Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die ABZ kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2018 mit stabilem Ergebnis zurückblicken.

Anzahl Vollzeitstellen

Per Stichtag 31. Dezember 2018 beschäftigt die ABZ 85 Mitarbeitende und 8 Lernende mit insgesamt 8240 Stellenprozenten.

Risikobeurteilung

Geschäftsleitung und Vorstand überprüfen die wesentlichen Risiken periodisch und treffen notwendige Massnahmen. Die Risiken werden schriftlich dokumentiert und durch den Gesamtvorstand beurteilt und überwacht. Aktuell bestehen keine wesentlichen Risiken.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Die im Kontrollplan des IKS festgelegten Prozesse werden detailliert überprüft. Dabei kann bestätigt werden, dass die Prozesse gut dokumentiert und nachvollziehbar sind. Es werden keine wesentlichen Schwachstellen identifiziert.

Vermietungslage

Bei den Wohnungen hat die ABZ, bedingt durch den Erstbezug der neu erstellten Siedlungen und die dadurch ausgelösten internen Wohnungswechsel, einen erhöhten Leerstand zu verzeichnen. Im Jahresverlauf wird dieser zunehmend reduziert. Der Leerstand bei Garagen- und Parkplätzen sowie bei Nebenräumen bewegt sich auf dem Niveau der Vorjahre.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Die Ersatzneubauten Entlisberg 2 und Toblerstrasse (zweite Etappe) sowie die erste Etappe der neuen Siedlung Glattpark sind bezogen. Die Arbeiten im Glattpark (zweite Etappe) laufen auf Hochtouren.

Der Heimatschutz hatte vor einiger Zeit gegen die Inventarentlassung der Siedlung Kanzlei rekuriert. Nachdem nun das Obergericht die Inventarentlassung in einem eindeutigen Entscheid stützt, verzichtet der Heimatschutz auf einen Weiterzug. Die ABZ beginnt umgehend mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans.

Unerwartete Asbestvorkommen und deren Beseitigung verzögern und erschweren die Sanierung der Gebäudehülle der Siedlung Kilchberg. Mittlerweile sind die Arbeiten abgeschlossen. Die sanfte Sanierung der Siedlung Ottostrasse wird planmässig durchgeführt und abgeschlossen.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Die Auflösung des eigenen IT-Rechenzentrums an der Gertrudstrasse und der Bezug der Informatikdienstleistungen als Service eines externen Anbieters sind erfolgreich umgesetzt. Technologisch ermöglicht dies unter anderem die erfolgreiche Lancierung der ABZ-Wink-App.

Die Projekte auf dem Koch- und auf dem Hardturm-Areal, bei denen die ABZ mitbeteiligt ist, müssen sich im Berichtsjahr einer Volksabstimmung unterziehen. Beide Abstimmungen werden gewonnen. Für die ABZ neu ist, dass durch die politischen Entscheidungsprozesse Kosten entstehen. Das Total von rund 90 000 CHF für beide Projekte wird vollumfänglich der Jahresrechnung belastet.

Zukunftsaussichten

Zum Jahresende 2018 verstärken sich die Auswirkungen von Faktoren, die viel Unsicherheit stiften. Dazu gehören etwa der Budgetstreit in den USA, die Möglichkeit eines unregelmässigen Austritts von Grossbritannien aus der EU und das nach wie vor unbestimmte künftige Verhältnis der Schweiz mit der EU. In der Folge brechen die Aktienkurse an den wichtigsten Handelsplätzen markant ein.

In den USA sind die Leitzinsen seit 2015 bereits neunmal erhöht worden. Letztmals hat die US-Notenbank das Zinsband Mitte Dezember 2018 um 0,25 Prozent erhöht. Für 2019 erwarten Experten eine Verlangsamung dieser Zinsanpassungen. Für Europa ist anzunehmen, dass bis Mitte 2019 der «Nullzins» im Vordergrund steht und eine Zinserhöhung frühestens im Herbst 2019 umgesetzt wird. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat an ihrer letzten Sitzung 2018 keine Veränderung ihrer Geldpolitik beschlossen. Sie bleibt unverändert expansiv, somit verharret auch der Zins auf Sichteinlagen bei der SNB im negativen Bereich. Für die ABZ bedeutet dies, dass sie sich nach wie vor zu sehr guten Konditionen refinanzieren kann. Der Finanzierungsbedarf für 2019 ist durch den operativen Cashflow und durch die bestehenden Kreditrahmenverträge gesichert.

Die SNB äussert sich schon länger kritisch zum Hypothekar- und Immobilienmarkt der Schweiz. Die Ungleichgewichte bleiben bestehen, und sowohl die Kreditvolumen als auch die Preise für Häuser und Wohnungen sind in den letzten Quartalen weiter angestiegen. Die zunehmenden Leerstände bei den Wohnreidelienschaften könnten zu einer deutlicheren Korrektur bei den Preisen führen. Dessen ungeachtet bleibt die Nachfrage nach günstigem Wohnraum an den Standorten der ABZ-Siedlungen hoch und wir erwarten keine negativen Auswirkungen.

Kostenvergleich

ABZ-Kostenvergleich zu Branchen-Durchschnittszahlen, wobei die ABZ als mit Abstand grösste Baugenossenschaft nicht absolut vergleichbar ist.

	2018	* WBG Schweiz 2016
Anzahl Wohnungen	4 985	Durchschnittswert
Mietzinseinnahmen pro Wohnung		
Mietzinseinnahmen Total	63 060 000	
CHF pro Wohnung	12 650	13 247
Instandhaltungskosten		
Instandhaltungskosten	17 220 000	
CHF pro Wohnung	3 454	2 824
in % der Mietzinseinnahmen	27,3 %	21,32 %
Fremdkapitalzinsen		
Fremdkapitalzinsen 1)	13 590 000	
CHF pro Wohnung	2 726	2 560
in % der Mietzinseinnahmen	21,6 %	19,33 %
Cashflow		
Cashflow	24 044 000	
CHF pro Wohnung	4 823	6 011
in % der Mietzinseinnahmen	38,1 %	43,38 %
Verschuldungsgrad 3)	56,09 %	64,34 %
(Hypotheken/Darlehen/Anleihen in % Anlagekosten)		
in % Gebäudeversicherungswert	45,47 %	51,14 %
in % Gebäudeversicherungswert (inkl. Darlehenskasse)	65,41 %	58,96 %
Eigenfinanzierungsgrad	3,59 %	3,67 %
(Eigenkapital in % der Bilanzsumme netto)		

*) Wohnbaugenossenschaften Schweiz

1) abzüglich Finanzertrag

Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2018 CHF 1000	31.12.2017 CHF 1000
Flüssige Mittel		7 739	3 985
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	B 1	265	260
Übrige kurzfristige Forderungen	B 2	283	384
Aktive Rechnungsabgrenzung	B 3	1 878	1 773
Umlaufvermögen		10 165	6 402
Immobilie Sachanlagen	B 4	1 075 187	1 033 425
Mobile Sachanlagen	B 5	838	862
Finanzanlagen	B 6	1 829	1 830
Anlagevermögen		1 077 854	1 036 117
Total Aktiven		1 088 019	1 042 519
Passiven	Anhang	31.12.2018 CHF 1000	31.12.2017 CHF 1000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		163	163
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Dritte		9 324	3 125
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	B 7	1 145	1 583
Passive Rechnungsabgrenzungen	B 8	6 820	7 218
Kurzfristige Verbindlichkeiten		17 452	12 089
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	B 9	890 393	847 014
Rückstellungen	B 10	141 103	144 456
Langfristige Verbindlichkeiten		1 031 496	991 470
Fremdkapital		1 048 948	1 003 559
Anteilkapital	B 11	27 226	24 778
Nicht einbezahltes Anteilkapital		-51	-84
Gewinnreserven		14 266	15 100
Jahresverlust		-2 370	-834
Eigenkapital		39 071	38 960
Total Passiven		1 088 019	1 042 519

Erfolgsrechnung

	Anhang	1.1.–31.12. 2018 CHF 1000	1.1.–31.12. 2017 CHF 1000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	E 1	63 060	59 186
Übrige betriebliche Erträge	E 2	1 427	1 149
Betriebsertrag		64 487	60 335
Liegenschaftenaufwand	E 3	–30 576	–27 287
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand		33 911	33 048
Personalaufwand	E 4	–10 632	–9 807
Bruttoergebnis nach Personalaufwand		23 279	23 241
Übriger betrieblicher Aufwand	E 5	–4 258	–3 469
Abschreibungen auf Sachanlagen	E 6	–8 839	–7 268
Betriebsergebnis (EBIT)		10 182	12 504
Finanzaufwand	E 7	–13 590	–14 103
Finanzertrag		23	17
Ordentliches Ergebnis		–3 385	–1 582
Ausserordentliches Ergebnis	Anhang 2.9	378	483
Jahresverlust vor Ertragssteuern		–3 007	–1 099
Ertragssteuern	E 8	637	265
Jahresverlust		–2 370	–834

Geldflussrechnung

	2018	2017
	CHF 1000	CHF 1000
Jahresverlust	-2 370	-834
Gewinn aus Abbruch Erikastrasse	0	-482
Gewinn aus Verkauf mobile Sachanlagen	0	-1
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	8 479	6 964
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	359	304
Einlagen Erneuerungsfonds	13 356	12 824
Auflösung diverse Rückstellungen	-460	460
Abnahme Rückstellung latente Steuern	-675	-265
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	18 689	18 970
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-6	-65
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	102	-213
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-105	-30
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Dritte	6 199	914
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-438	524
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	-397	1 020
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	24 044	21 120
Immobilien Sachanlagen	-65 815	-96 567
Mobile Sachanlagen	-335	-314
Finanzanlagen	1	260
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-66 149	-96 621
Veränderung Depositen	-5 458	2 564
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Bankkredite	49 000	67 389
Veränderung Subventionsdarlehen Kanton Zürich	-163	6 108
Veränderung Anteilkapital	2 481	242
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	45 860	76 303
Veränderung der flüssigen Mittel	3 755	802

Veränderung Fonds flüssige Mittel

Anfangsbestand der flüssigen Mittel per 1. Januar	3985	3183
Veränderung	3755	802
Endbestand der flüssigen Mittel per 31. Dezember	7739	3985

Eigenkapitalnachweis

	Anteilkapital	Nicht einbezahltes Anteilkapital	Gewinn- reserven	Total
	CHF 1000	CHF 1000	CHF 1000	CHF 1000
Eigenkapital per 1.1.2017 nach Swiss GAAP FER	24 530	-79	15 100	39 551
Veränderung Anteilkapital	248	-5		243
Jahresverlust			-834	-834
Eigenkapital per 31.12.2017 nach Swiss GAAP FER	24 778	-84	14 266	38 960
Eigenkapital per 1.1.2018 nach Swiss GAAP FER	24 778	-84	14 266	38 960
Veränderung Anteilkapital	2 448	33		2 481
Jahresverlust			-2 370	-2 370
Eigenkapital per 31.12.2018 nach Swiss GAAP FER	27 226	-51	11 896	39 071

Sachanlagespiegel

	CHF 1000	CHF 1000	CHF 1000	CHF 1000
Nettobuchwerte 1.1.2017	807 436	2 914	848	811 198
Anschaffungswerte	Grundstücke und Gebäude	Photovoltaik- anlagen	Mobile Sachanlagen	Total
Stand 1.1.2017	948 339	3 624	2 741	954 704
Zugänge	733	276	321	1 330
Abgänge	-2 499	0	-15	-2 514
Stand 31.12.2017	946 573	3 900	3 047	953 520
Kummulierte Abschreibungen				
Stand 1.1.2017	-140 903	-710	-1 893	-143 506
Planmässige Abschreibungen	-6 736	-228	-304	-7 268
Abgänge	1 506	0	12	1 518
Stand 31.12.2017	-146 133	-938	-2 185	-149 256
Nettobuchwerte 1.1.2018	800 440	2 962	862	804 264
Anschaffungswerte	Grundstücke und Gebäude	Photovoltaik- anlagen	Mobile Sachanlagen	Total
Stand 1.1.2018	946 573	3 900	3 047	953 520
Zugänge	152 247	674	338	153 259
Abgänge	0	0	-619	-619
Stand 31.12.2018	1 098 820	4 574	2 766	1 106 160
Kummulierte Abschreibungen				
Stand 1.1.2018	-146 133	-938	-2 185	-149 256
Planmässige Abschreibungen	-8 203	-277	-359	-8 839
Abgänge	0	0	616	616
Stand 31.12.2018	-154 336	-1 215	-1 928	-157 479
Nettobuchwerte 31.12.2018	944 484	3 359	838	948 681

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2018 (in CHF 1000)

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2018 wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage. Die dargestellte Währung ist Schweizer Franken (CHF).

1.1 Bewertungsgrundsätze

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich grundsätzlich an historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Bewertungsgrundlage. Es gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Die wichtigsten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind nachstehend aufgeführt.

1.2 Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände, Post- und Bankguthaben. Diese sind zu Nominalwerten bewertet.

1.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendigen individuellen Einzelwertberichtigungen. Auf dem Restbestand werden pauschale Wertberichtigungen von 5% vorgenommen.

1.4 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten Wertschriften, langfristige Darlehen an Dritte. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert bzw. zum tieferen inneren Wert (Wertschriften).

1.5 Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich den betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertminderungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe der Siedlung. Die einzelnen Gebäude einer Siedlung werden aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst.

Immobilie Sachanlagen

Gebäude	100 Jahre
Gebäude auf Land im Baurecht	100 Jahre bzw. gemäss Baurechtsvertrag
Grundstücke	keine Abschreibung
Photovoltaikanlagen	20 Jahre
Baukonti	keine Abschreibung
Mobile Sachanlagen	3–8 Jahre

Anlagegüter unter 1000 CHF werden grundsätzlich nicht aktiviert.

1.6 Sachanlagen in Bau (Baukonti)

Gebäude, welche sich am Bilanzstichtag noch in Bau befinden, werden zu aufgelaufenen Baukosten unter Berücksichtigung verlustfreier Bewertung bilanziert. Unter dieser Position werden zudem Planungskosten für Bau- und Umbauprojekte sowie die aufgelaufenen Kosten für noch nicht abgeschlossene werterhaltende bzw. wertvermehrnde Grossrenovierungen bilanziert.

1.7 Aktivierte Eigenleistungen

Eigenleistungen werden nur aktiviert wenn sie klar identifizierbar und die Kosten zuverlässig bestimmbar sind und dadurch der Nutzwert nachhaltig erhöht wird.

1.8 Verbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

1.9 Depositenkasse

Die Genossenschaft führt eine Depositenkasse. Mit der Depositenkasse soll eine möglichst günstige Fremdfinanzierung der ABZ erreicht werden. Im Weiteren sollen die Genossenschafter/innen und Kontoinhaber/innen von einem Zinsvorteil profitieren können. Die Depositenkasse wird unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Beträge bis 20 000 CHF pro Kalendermonat können ohne Kündigung ausbezahlt werden. Beträge über 20 000 CHF benötigen eine schriftliche Kündigung und eine Kündigungsfrist von drei Monaten, wobei in jedem Fall eine Minimaleinlagefrist von 6 Monaten beachtet werden muss.

1.10 Finanzverbindlichkeiten

Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Amortisationsraten von Hypotheken und Darlehen werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Im Folgejahr auslaufende Hypotheken werden weiterhin als langfristig bilanziert, soweit ihre Verlängerung beabsichtigt und wahrscheinlich ist.

1.11 Rückstellungen

Rückstellungen werden bilanziert, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung besteht, welche auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründet ist. Die Rückstellungen wurden nach objektiven sowie betriebswirtschaftlichen Grundsätzen gebildet und bewertet, den Risiken wurden ausreichend Rechnung getragen.

1.12 Latente Ertragssteuern

Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen auf den Differenzen zwischen FER-Werten und den handelsrechtlich bzw. steuerrechtlich massgebenden Buchwerten. Die Berechnung erfolgt mit dem für die Genossenschaft massgebenden Steuersatz von 21,2% (vor Steuern).

1.13 Erneuerungsfonds

Gemäss dem Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Art. 14) ist jährlich 1% des Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds einzulegen. Sobald der Bestand des Erneuerungsfonds den steuerbefreiten Betrag von 15% des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat, kann auf weitere Einlagen verzichtet werden. Dem Erneuerungsfonds werden nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet. Die laufenden Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind aus der Erfolgsrechnung zu decken.

1.14 Anteilkapital

Das Anteilkapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Der Nennwert eines Anteilscheines beträgt 500 CHF. Die Anzahl der Pflichtanteile richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten und gilt als maximale Einlage. Ausscheidende Mitglieder haben Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile zum Nennwert. Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche beziehungsweise Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilen zu verrechnen.

1.15 Nettoerlös/Ertragsrealisation

Der Nettoerlös beinhaltet mehrheitlich Erträge aus der Vermietung der Liegenschaften. Die Mietzinserträge werden mittels monatlicher Sollstellung der Mieten periodengerecht erfasst. Übrige Erträge werden in der Periode erfasst in welcher die Leistung erbracht wurde.

1.16 Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinssatzrisiken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung künftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert sondern im Anhang offengelegt.

1.17 Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die Pensionskasse der Stadt Zürich. Der Deckungsgrad der Vorsorgeeinrichtung beträgt per 31.12.2018 110.5%. Die Erfolgsrechnung enthält die in einer Periode geschuldeten Beiträge an den Vorsorgeträger. Das Total der bezahlten Vorsorgebeiträge beträgt 772 TCHF (Vorjahr: 718 TCHF). Die Aktivierung eines wirtschaftlichen Nutzens erfolgt erst dann, wenn dieser für den künftigen Vorsorgeaufwand der Genossenschaft verwendet wird. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, wenn die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind.

2. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

	31.12.2018	31.12.2017
	CHF 1000	CHF 1000
2.1 Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen	52	104
davon fällig im Folgejahr	48	52
davon später fällig	4	52
2.2 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
Immobilie Sachanlagen (Liegenschaften) zum Buchwert	1 075 187	1 033 425
Bestehende Schuldbriefe	872 862	869 222
davon belastet mit Hypotheken/Darlehen	753 289	737 089
2.3 Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Immobilie Sachanlagen (Liegenschaften)	1 361 265	1 282 344
Mobile Sachanlagen	3 433	3 896
2.4 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	123	107
2.5 Eventualverbindlichkeiten		
Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten		
2.6 Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften		
Als nahe stehende Personen gelten der Vorstand und die Geschäftsleitungsmitglieder sowie deren nahestehende Angehörige und von den vorgenannten Personen kontrollierte Organisationen. Es haben keine Transaktionen, welche offengelegt werden müssen, stattgefunden.		
2.7 Gesamtentschädigung Vorstandsmitglieder	160	205
davon Entschädigung Präsident (Personalaufwand)	69	134
davon Entschädigung für Bauprojekte	53	57
2.8 Honorar der Revisionsstelle	59	53
Revisionsdienstleistungen	52	50
Andere Dienstleistungen	7	3
2.9 Erläuterungen zur ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Der periodenfremde Ertrag von 378 TCH beinhaltet die Anpassung der Rückstellung Wasser an die aktuellen Werte. Der einmalige Ertrag von 483 TCHF im Jahr 2017 setzt sich zusammen aus dem buchmässigen Gewinn aus dem Abbruch der Liegenschaft an der Erikastrasse von 482 TCHF und dem Gewinn aus dem Verkauf eines Fahrzeuges von 1 TCHF.		

		31.12.2018	31.12.2017
		CHF 1000	CHF 1000
2.10 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag			
<p>Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 6. Februar 2019 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.</p>			
2.11 Derivative Finanzinstrumente			
Zinnsatz-SWAP			
SWAP – Kontraktwert		193 000	233 000
SWAP – Wiederbeschaffungswert		– 29 688	– 34 209
2.12 Verpflichtungen aus langfristigen Baurechtsverträgen (Jahreszinsen)			
Liegenschaften	Laufzeit bis		
Lommisweg	30.9.2046	113	121
Vogelsang	27.10.2048	18	26
Rütihof 2	27.4.2089	299	299
Allmend Horgen	1.6.2068	369	369
Wolfswinkel	6.1.2068	432	432
Total		1 231	1 247

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2018 CHF 1000	31.12.2017 CHF 1000
B 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Genossenschaltern	343	372
Delkredere	-78	-112
Total	265	260
B 2 Übrige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten	205	310
Sonstige kurzfristige Forderungen	78	74
Total	283	384
B 3 Aktive Rechnungsabgrenzung		
Zinsen	105	127
Diverse Aufwendungen und Erträge	106	103
Heiz- und Warmwasserkosten	1 667	1 543
Total	1 878	1 773
B 4 Immobille Sachanlagen		
Gebäude und Grundstücke	921 057	774 325
Amortisationskonto Gebäude	-130 367	-123 454
Gebäude auf Land im Baurecht	177 765	172 248
Heimfallkonto Gebäude	-23 969	-22 679
Photovoltaikanlagen	4 574	3 900
Amortisationskonto Photovoltaikanlagen	-1 215	-938
Baukonti	127 342	230 023
Total	1 075 187	1 033 425
B 5 Mobile Sachanlagen		
Total mobile Sachanlagen	2 766	3 047
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-1 928	-2 185
Total	838	862
B 6 Finanzanlagen		
Anteile		
Baugenossenschaft mehr als wohnen	470	470
Genossenschaft Dreieck	100	100
Habitat 8000 AG	50	50
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	120	120
Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1	100	100
Genossenenschaft Kalkbreite	100	100
Wohnbaugenossenschaft MCS	52	52
Diverse kleine Genossenschaften	28	19
Darlehen		
Darlehen Wohnbaugenossenschaft MCS	460	460
Darlehen Stiftung Domicil	100	100
Darlehen MEG Allmend	149	159
Darlehen Café du Bonheur GmbH	100	100
Total	1 829	1 830

	31.12.2018	31.12.2017
	CHF 1000	CHF 1000
B 7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verrechnungssteuer Depositenkonti	765	943
Übrige Verbindlichkeiten	380	640
Total	1 145	1 583
B 8 Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Mieten	2 349	2 169
Bankzinsen	499	670
Wassergebühren	360	731
Diverse Abgrenzungen	343	447
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	3 107	2 953
Kurzfristige Rückstellungen für Ferien und Überzeit	162	248
Total	6 820	7 218
B 9 Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Depositen	271 466	276 923
Darlehen und Hypotheken	587 827	538 991
Anleihen EGW	31 100	31 100
Total	890 393	847 014
Fälligkeit langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Depositen		
Fällig innerhalb 1–5 Jahre	332 012	330 530
Fällig nach 5 Jahren	286 915	239 561
Total	618 927	570 091

B 10 Rückstellungen	Diverse Rückstellungen	Latente Ertragssteuern	Erneuerungsfonds	Total
Buchwert 1.1.2017	0	3016	132 728	135 744
Bildung	460	0	12 824	13 284
Verwendung	0	0	-2 522	-2 522
Auflösung	0	-265	-1 785	-2 050
Rückbuchung	0	0	0	0
Buchwert 31.12.2017	460	2 751	141 245	144 456
Buchwert 1.1.2018	460	2 751	141 245	144 456
Bildung	0	0	13 356	13 356
Verwendung	0	0	-15 574	-15 574
Auflösung	-460	-675	0	-1 135
Rückbuchung	0	0	0	0
Buchwert 31.12.2018	0	2 076	139 027	141 103
			31.12.2018	31.12.2017
			CHF 1000	CHF 1000
B 11 Anteilkapital				
Anzahl Mitglieder per 1.1.			8 083	7 785
Abnahme/Zunahme			151	298
Anzahl Mitglieder per 31.12.			8 234	8 083
Pflichtanteilkapital per 1.1.			22 392	22 285
Abnahme/Zunahme			1 082	107
Pflichtanteilkapital per 31.12.			23 474	22 392
Freiwilliges Anteilkapital per 1.1.			2 386	2 245
Abnahme/Zunahme			1 366	141
Freiwilliges Anteilkapital per 31.12.			3 752	2 386
Total Pflichtanteil- und Anteilkapital per 31.12.			27 226	24 778

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2018 CHF 1000	2017 CHF 1000
E 1 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
Nettomieten	63 835	59 503
Baurechtszins	13	14
Mietzinsertrag bei Vollvermietung	63 848	59 517
Leerstand	-742	-275
Mietzinsverluste	-81	-14
Veränderung Rückstellung für Forderungsverluste	34	-42
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	63 060	59 186
E 2 Übrige betriebliche Erträge		
Heizkostenpauschale	120	113
Erträge aus Photovoltaikanlagen	327	288
Übrige Erträge	980	748
Total	1 427	1 149
E 3 Liegenschaftenaufwand		
Baurechtszins	-1 231	-1 247
3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften	-1 565	-1 850
Unterhalt/Reparaturen Liegenschaften	-11 039	-8 009
3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand	-3 385	-3 357
Einlage in Erneuerungsfonds	-13 356	-12 824
Total	-30 576	-27 287
3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften		
Fahrzeugaufwand	-146	-142
Gebäudeversicherung	-437	-415
Raumaufwand Stützpunkte	-187	-292
Telefon/EDV	0	-141
Büroaufwand Stützpunkte	-19	-38
Sonstiger Betriebsaufwand	-915	-794
Nebenkosten zulasten der ABZ	139	-28
Total	-1 565	-1 850
3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand		
Strom	-405	-390
Gas	-3	11
Kehricht	-300	-279
Wasser/Abwasser	-2 468	-2 539
Abfuhr/Entsorgung	-209	-160
Total	-3 385	-3 357

	2018	2017
	CHF 1000	CHF 1000
E 4 Personalaufwand		
Gehälter hauptamtlicher Mitarbeitender	-7 119	-6 707
Gehälter nebenamtlicher Mitarbeitender	-568	-536
Gehälter	-7 687	-7 243
Sozialversicherungen	-1 593	-1 451
Zusatzrente für Pensionierte	-12	-14
Veränderung Rückstellungen Ferien/Überzeit	85	-97
Fremdpersonal	-593	-367
Entschädigungen an Mitarbeitende	-369	-350
Weiterbildungen	-120	-113
Personalsuche	-178	-39
Übriger Personalaufwand	-167	-133
Übriger Personalaufwand	-1 353	-1 113
Total	-10 632	-9 807
E 5 Übriger betrieblicher Aufwand		
5.1 Übriger Betriebsaufwand	-560	-536
5.2 Verwaltungsaufwand	-3 644	-2 842
Kapitalsteuern	-54	-91
Total	-4 258	-3 469
5.1 Übriger Betriebsaufwand		
WBG (Zeitschrift «Wohnen» und Beiträge)	-139	-133
Siko- und Mitgliederbeiträge	-160	-141
Ausgaben Vorstand/Kommissionen	-33	-112
ABZforum	-122	-106
Führungen/Besichtigungen/Marketing	-106	-44
Total	-560	-536
5.2 Verwaltungsaufwand		
Entschädigung Vorstand	-92	-71
Beratungshonorare	-1 166	-967
Revisionsstelle	-51	-50
Büroaufwand	-438	-368
Informatikaufwand	-917	-602
Fahrzeugaufwand	-39	-33
Raumaufwand Geschäftsstelle	-434	-332
Sachversicherungen	-9	-10
Spenden, Vergabungen und Beiträge	-167	-110
Generalversammlung und Jahresbericht	-143	-146
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-188	-153
Total	-3 644	-2 842

	2018	2017
	CHF 1000	CHF 1000
E 6 Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	-8 480	-6 964
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-359	-304
Total	-8 839	-7 268
E 7 Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	-10 938	-10 821
Zinsen Subventionsdarlehen	0	-1
Zinsen Anleihen	-268	-300
Zinsen Depositen	-2 279	-2 789
Post- und Bankgebühren	-105	-192
Total	-13 590	-14 103
E 8 Ertragssteuern		
Laufende Ertragssteuern	-38	0
Veränderung latente Steuern	675	265
Total	637	265



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ), Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften 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 die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, 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 des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Zürich, 6. März 2019

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin