

ULTRA
HOMEPLAN
FABZURICH
EALIOBROS
SMILELEARN
AXEARTHIS
FRIENDS

gestalten

Inhalt

Organe und Gremien

3

Wohnungsangebot

5

Lagebericht

9

Auf einen Blick

10

Bilanz

11

Erfolgsrechnung

12

Geldflussrechnung

13

Anhang zur Jahresrechnung

15

Revisionsbericht

22

**Jahresrechnung
Albert-Hintermeister-Stiftung**

25

Organe und Gremien

Generalversammlung (GV)

Oberstes Organ der ABZ ist die Generalversammlung. Alle Genossenschafter:innen haben je eine Stimme und können an der GV die Entwicklung der ABZ mitbestimmen.

Vertrauensleuteversammlung (VLV)

Vor der Generalversammlung besammeln sich die Mitglieder der Siedlungskommissionen, die Mitarbeitenden der ABZ und die Stiftungsrät:innen der Albert-Hintermeister-Stiftung zur Vertrauensleuteversammlung. Sie nehmen vorbereitend Stellung zu Anträgen an die Generalversammlung.

Mieterjahresversammlung (MJV)

An den jährlich stattfindenden Versammlungen haben die Bewohner:innen die Möglichkeit, siedlungsinterne Fragen zu diskutieren und darüber zu entscheiden. In diesem Rahmen werden auch die Mitglieder der Sikos gewählt.

Mieterversammlungen (MV)

Im Auftrag des Vorstandes führt die Geschäftsstelle Mieterversammlungen durch, um siedlungsspezifische Fragen wie Umbauten, Renovationen und Erneuerungen zu behandeln.

Vorstand

Der Vorstand ist für die strategische Führung der Genossenschaft verantwortlich. Die GV wählt die Vorstandsmitglieder für eine Periode von drei Jahren. Ein Mitglied ist städtische:r Vertreter:in. Es wird vom Stadtrat und nicht von der GV gewählt.

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung verantwortet die operativen Geschäfte der ABZ.

Siedlungskommission (Siko)

Die Sikos sind für das gemeinschaftliche Leben in den Siedlungen zuständig und vertreten deren Interessen vor Geschäftsstelle und Vorstand.

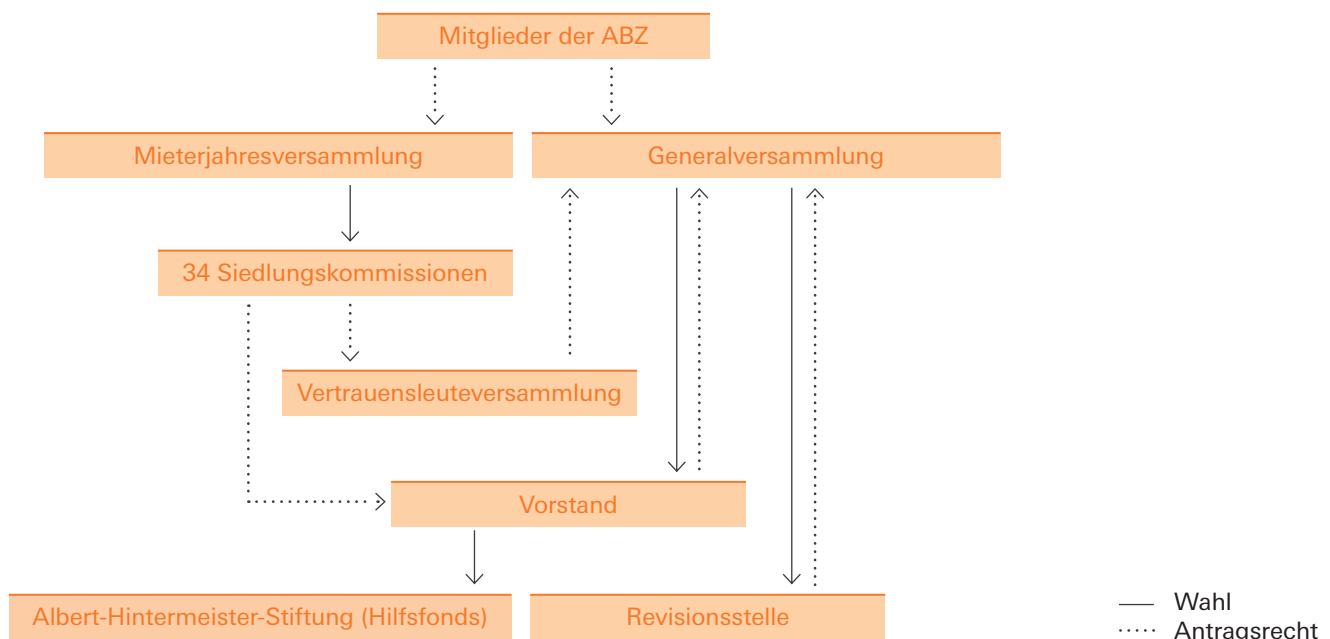
Revisionsstelle

Die Revisionsstelle prüft, ob die Jahresrechnung mit den gesetzlichen Vorgaben konform ist und den Statuten entspricht. Von ihren Erkenntnissen erstellt sie einen Bericht, der jeweils an der GV vorgelegt wird.

Albert-Hintermeister-Stiftung (AHS)

Die Albert-Hintermeister-Stiftung ist ein Hilfsfonds der ABZ. Seit 1981 unterstützt die AHS Genossenschafter:innen, die unverschuldet in Not geraten sind oder nur über ein bescheidenes Einkommen verfügen.

Das Genossenschaftssystem



Vorstand



Nathanea Elte
Präsidentin

Dr., dipl. Arch. ETH/SIA, MREM,
selbstständige Beraterin
Immobilienstrategien, VS mehr als wohn-
en und WBG Schweiz,
VR Logis Suisse, SR Domicil und
Präsidentin Solinvest



Susanne Heule
Vizepräsidentin

Lic. rer. publ. HSG, Psychologin FH,
eidg. aner. Psychotherapeutin,
eigene Praxis im Wolfswinkel



Alain Benz
Geschäftsführer

Dr. oec. HSG,
MA Business Innovation



Alexander Herzog
Stv. Geschäftsführer
Leiter Finanzen und Services

Dr. rer. soc. oec. / lic. oec. HSG
CEMS MIM, EVU-Manager CAS-HSG
Referent Liegenschaften & Energie



Tom von Allmen Riboni

Lic. iur., RA, CAS Tax
Teamleiter Grundsteuern Stadt Zürich
Städt. Delegierter BG Entlisberg



Roberto Mancuso
Leiter Bauausschuss

dipl. Arch. ETH und
Wirtschaftsingenieur



Sabine Merz
Leiterin Bau und
Entwicklung

dipl. Arch. ETH,
NDS Szenografie



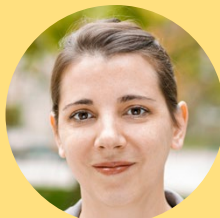
Nico Linggi
Leiter Gebäude und
Umgebung

Haustechnikplaner,
techn. Kaufmann,
MAS Real Estate Management



Annick Lalive d'Epina
Städtische Vertreterin

Dr. sc. nat, dipl. Arch. ETH
Bereichsleiterin Portfoliomanagement
und Bestandesentwicklung
Liegenschaften Stadt Zürich



Christine Plüer

Soziokulturelle Animatorin FH,
Geschäftsleiterin Soziokultur
Schweiz



Faust Lehni
Leiter Mitglieder und
Wohnen

Architekt FH,
Soziokultureller Animator FH,
MAS Sozialmanagement



Andreas Scheu

Chemielaborant,
ehem. Gewerkschaftssekretär UNIA,
Managementausbildung für NPO,
pensioniert

Wohnungsangebot

Kreis/Ort		Wohnräume															Total			Kollektiv- räume		Geschäftsräume					Nebenträume			Alter und Wert				
Nr.	Wohnsiedlung	Mehrfamilienhäuser	Einfamilienhäuser	Separatzimmer	1 Zimmer	1 ½ Zimmer	2 Zimmer	2 ½ Zimmer	3 Zimmer	3 ½ Zimmer	4 Zimmer	4 ½ Zimmer	5 Zimmer	5 ½ Zimmer	6 Zimmer	6 ½ Zimmer	7 ½ Zimmer und mehr	Total Wohnungen und Separatzimmer	davon mit Subventionen	davon vermietet an soziale Institutionen	Gemeinschaftsräume	Gästezimmer/-wohnungen	Kindertagesstätten, Mittagstische und Spielgruppen	Handel und Quartierdienstleistungen	Gastronomie	Büro, Pflege, Betreuung und Beratung	Total Fläche in m² inkl. Aussenflächen	Ateliers	Bastelräume	Parkplätze gedeckt	Bezugsjahr	Anlagekosten in CHF	Gebäudeversicherungs- summe per 31.12.2022 in CHF (1025 %)	
Kreis 2	5 Mutschellenstrasse	1							10									10		1												1922	1 161 000	3 960 000
	6 Balberstrasse 2	7		8			13		8		30		14		3			76	7		1		1					5		39	2014	28 616 905	28 144 900	
	15 Leimbach	4	4			1		13		10		4						28		8			1						5	1926	2 471 072	10 230 000		
	21 Entlisberg 1	13	16	6		6	6	6	22		16	3	22					87		1	1		1				18	50	1928	20 880 954	33 289 200			
	26 Entlisberg 2	17		11		11		50		48		60		34		10		224	40	7	2	2	1				27	13	125	2017	77 487 450	79 515 000		
	31 Moosstrasse 1	2				10		5		1								16					1							1934	1 501 465	4 190 000		
	36 Owenweg	18				3		36	39	23								101		4				1				5		1948	9 970 810	24 492 500		
	39 Im Moos 1	27			5	16	33	44	55	33	12		3					201		2	1		1	2			1	7	7	1953	25 103 403	50 219 500		
	40 Im Moos 2	5					12	12	6		3							33		1								1			1957	4 055 000	6 847 400	
	48 Entlisberg 4	1			9	6												15		2									19	1972	2 345 140	3 625 000		
	57 Moosstrasse 2	2				6		6										12		1						1	1	3	1932	2 350 519	3 090 000			
	58 Balberstrasse 1	1					27					1						28	11	1	1				1			19	1991	7 749 582	7 862 500			
	59 Gustav-Heinrich-Weg	1				7	4				6							17	5	1							1	11		1996	4 774 335	4 095 000		
Kreis 3	1 Wiedikon	6			32		32		38	3	35							140		1	1	1				3		6	103	1974	33 698 437	37 074 000		
	14 Zweierstrasse	4				1	4		8		12							25		1				2							1926	3 961 538	8 580 000	
	29 Zurlinden	10						94				4						98		2	1			1				2			1932	5 449 057	19 560 000	
Kreis 4	67 Sihlfeld	15				5	9	58	4	37	11	4	10					138		1	1			1	1	1	5	2			1928	24 584 414	43 890 000	
	27 Kanzlei	21				28		79		49								156		14	1		1	2		1					1930	9 838 746	36 304 000	
Kreis 5	18 Ottostrasse	10	8				6	48		26	5				7	1		93		3	1							1	47		1927	10 590 705	26 584 900	
	24 Neugasse	5			2	4	9	7	9	6								37		1	1										1929	7 150 162	10 474 400	
Kreis 6	7 Schaffhauserstrasse	10					9	20	22	8				3				62			1								4		1923	14 012 583	16 653 600	
	8 Frohburgstrasse	6		6							9		3					18	3	2	1							2	12		1993	6 500 000	7 490 000	
	53 Vogelsang*	1					1				6		1					8			1							3			1906	3 047 790	6 315 000	
Kreis 7	16 Hochstrasse	3					3	6	3	6								18			1										1926	3 378 002	4 470 000	
	25 Toblerstrasse	13		16		8	34		49		39		28					185	33	3	2	1	1				16	6	95	2017	68 917 096	63 204 000		
Kreis 8	4 Forchstrasse	2						6	2	6								14		3											1922	2 167 000	3 950 000	
	19 Mühlebach	9				1		27	2	24								54			1							1			1928	6 145 396	13 550 700	
Kreis 9	35 Herrlig	33	24			45		115		50		7						217		18	1			1			1	31	72	1947	20 079 928	51 134 100		
	46 Bristenstrasse	1		11		16												27		4								1			1970	3 319 589	4 320 000	
	51 Lommisweg*	9				1	22		16		17	19						76	12	5	1			1				80		1985	23 341 579	27 370 000		
	73 Werdhölzli		1										1					1												2021	2 400 000	770 000		

Kreis/Ort		Wohnräume															
Nr.	Wohnsiedlung	Mehrfamilienhäuser	Einfamilienhäuser	Separatzimmer	1 Zimmer	1 ½ Zimmer	2 Zimmer	2 ½ Zimmer	3 Zimmer	3 ½ Zimmer	4 Zimmer	4 ½ Zimmer	5 Zimmer	5 ½ Zimmer	6 Zimmer	6 ½ Zimmer	7 ½ Zimmer und mehr
		Kreis 10	9 Wipkingen	10				10		40	24						
	33 Waidfussweg 1	7				20		32	4								
	37 Waidfussweg 2	6				16		16	8	8							
	49 Höggerberg	34	8		12	16	12	23		125		107		18			
	50 Rütihof 1	10			3			25		36		38		9			
	55 Rütihof 2*	5				1		9		24		11					
Kreis 11	2 Birchstrasse	1			8		24										
	12 Oerlikon 1	8			20		14			12		24					
	34 Oberwiesen	20					12		66		30						
	38 Goldregenweg	4					6		12		12						
	60 Regina-Kägi-Hof	12						9		23		58		21		15	
	61 Jasminweg 1	7		5		1		8		20		26		8		4	
	64 Ruggächern	20		18		1		41		88		114		34			
	65 Wolfswinkel*	14		18				25		47		91		23			
	66 Jasminweg 2	5		5		1		14		15		20		10			
Adliswil	13 Adliswil	4						12		12							
	41 Felsenhof 1	2	13		5			9		7		6					
	42 Talstrasse	4				8	4		8		8						
	45 Wacht	7					15		39		33						
	47 Felsenhof 2	3							8		6						
Dietlikon	44 Dietlikon	4			8		8		26		27						
Dübendorf	54 Dübendorf	2					8		20		8						
Effretikon	43 Effretikon	9		8	1		15	5	57	12	19	12		7			
Horgen	62 Allmend*	24					46		184		124		19				
	63 Kalkofen	9			4		12	13		71		60					
Kilchberg	56 Kilchberg	3								1	6	5	6				
Wallisellen	52 Wallisellen	10				9		21		30							
Opfikon	68 Glattpark	24		21		17		48		78		98		33		8	2
Total		525	74	116	116	59	353	533	858	1175	444	1132	47	307	7	52	3
Gesamtwohnungsbestand ohne Separatzimmer, inkl. EFH				2,2	2,2	1,1	6,8	10,2	16,5	22,6	8,5	21,8	0,9	5,9	0,1	1,0	0,1

*Im Baurecht, Landwert siehe Anhang

Der Landwert von 265900 CHF der Siedlung Erikastrasse ist im Total Anlagekosten nicht berücksichtigt (im Baurecht an die Stadt Zürich abgegeben). Die Photovoltaikanlagen im Wert von 6401337 CHF sind in den Anlagekosten nicht enthalten.

Total	Kollektivräume	Geschäftsräume						Nebenträume			Alter und Wert			
		Kindertagesstätten, Mittagstische und Spielgruppen	Handel und Quartierdienstleistungen	Gastronomie	Büro, Pflege, Betreuung und Beratung	Ateliers	Bastelräume	Parkplätze gedeckt	Bezugsjahr	Anlagekosten in CHF	Gebäudeversicherungs-summe per 31.12.2022 in CHF (1025 %)			
74												1924	8434000	16003900
56	4											1936	5257770	11516000
48	1											1950	4681450	10074000
313	7							3	7	209		1973	75734253	90560900
111	3							4		147		1983	32314799	46380000
45	1	1	2						17	53		1990	13503500	18457600
32										22		1973	4982000	6567000
70	6							2	3	61		1981	16636460	20265000
108	4								10			1944	12306198	23813000
30	3								2			1951	3632950	7670000
126	23	3						17		126		2000	48565000	37239700
72	18	1	7					6	10	65		2002	26083751	26900000
296	1	1						19	24	201		2007	123926099	99529800
204		1						19	13	170		2007	59591881	65407100
65	10	1	1					6	7	55		2011	22604000	22508000
24												1925	2502245	5493200
27		1								7		1966	5372962	9869000
28												1968	4233667	7101000
87		1							4	30		1970	15443204	27450000
14										9		1971	2797372	4180600
69		1							3	56		1970	12139624	15692700
36		1							1	42		1989	13160631	10997600
136		1							4	50		1968	27687336	32360900
373	4	1		1					1	236		1968	78280378	98384100
160	3								3	86		1964	31259469	37373000
18		1							3	18		1961	9757000	7058500
60		1							1	60		1985	16345359	14142900
305	10	2	2	2	4	2		9	24	142		2018	136974444	96930000
5202	162	140	44	9	16	31	3	9	141	243	2564		1251257459	1511181200
100,0	3,1	2,7												

Lagebericht

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Trotz mannigfaltiger Herausforderungen und einer unsicheren geopolitischen Lage ist es der ABZ gelungen, das Geschäftsjahr 2022 erfolgreich abzuschliessen – dies trotz steigender Kosten, einer hohen Inflation und der gestiegenen Energiepreise. Dazu beigetragen haben ein hohes Kostenbewusstsein, eine gut und breit aufgestellte Finanzierung sowie eine Reduktion der Leerstände und Mietzinsausfälle. Diese liegen bei unter 3 Promille der potenziellen Mieterträge. Organisatorisch hat sich die ABZ mit dem Abschluss des Projekts «ABZ2022» zukunftsgerichtet weiterentwickelt.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Der aktuelle Stand der ABZ-Bauprojekte ist im Online-Jahresbericht ersichtlich. In den Siedlungen Felsenhof 1 + 2, Talstrasse und Adliswil konnten wir Warmwasser und Wärme das erste Mal über die gesamte Heizperiode mit der neuen Wärmepumpe aufbereiten. Über alle Siedlungen hinweg konnten die Energieeffizienz und der Anteil erneuerbarer Energie markant gesteigert werden.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Die Bauteuerung der vergangenen Jahre führte zu einer Anpassung des Gebäudeversicherungsindex. Daran gekoppelt sind die Gebäudeversicherungswerte und somit ein Grundstein der Kostenmiete. Der Vorstand der ABZ hat beschlossen, die Weitergabe in Form von Mietzinsanpassungen aufzuschieben und nicht bereits per April 2023 umzusetzen. Die Mieter:innen der ABZ werden dadurch finanziell entlastet.

Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds unterstützte im Berichtsjahr folgende Vorhaben: Ausschüttungen an Projekte der Vergabekonferenz 2022: 167 402 CHF; an Projekte der Vergabekonferenz Vorjahre: 188 587 CHF. Beiträge an den Solidaritätsfonds des WBG: 51 900 CHF; Albert-Hintermeister-Stiftung: 120 001 CHF (Schlusszahlung Defizit 2021 sowie Teilzahlung Defizit 2022); diverse gemeinnützige Spendenempfänger: innen 78 479 CHF. Total wurden 606 369 CHF ausgeschüttet.

Zukunftsaussichten

Das Jahr 2023 wird weiterhin stark von den Auswirkungen der geopolitischen Ereignisse bestimmt sein. Wirtschaftlich dominieren die zur Inflationsbekämpfung eingesetzten Leitzinserhöhungen und das damit verbundene Rezessionsrisiko. Daneben werden die Energiepreise volatil bleiben und tendenziell steigen.

Bisher ist die Schweiz im Vergleich zu anderen Volkswirtschaften weniger von diesen Entwicklungen betroffen. Die kurzfristigen Kapitalmarktsätze werden im Verlauf des Jahres 2023 weiter steigen. Die Dynamik der mittel- und langfristigen Zinssätze bleibt schwer prognostizierbar. Der Referenzzinssatz, als weiterer Basisfaktor der Kostenmiete, wird sich voraussichtlich erstmals seit 2008 erhöhen.

Die ABZ hat sich weiter auf diese Entwicklung eingestellt, und die durchschnittliche Kreditdauer ist mit knapp acht Jahren in etwa gleich geblieben. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt per Ende Jahr 1,1 Prozent. Der Finanzierungsbedarf der ABZ für 2023 ist durch den operativen Cashflow und durch die bestehenden Kreditrahmenverträge gesichert.

Anzahl Vollzeitstellen

Im Jahresdurchschnitt 2022 beschäftigte die ABZ 87,5 Mitarbeitende mit insgesamt 80,35 Vollzeitstellen und 4 Lernende. Die Fluktuationsrate ist von 15 Prozent auf 8 Prozent gesunken.

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 durch Vorstand und Geschäftsleitung detailliert überprüft. Sie sind gut dokumentiert und nachvollziehbar. Auch bei der Überprüfung durch die externe Revisionsstelle wurden keine wesentlichen Schwachstellen identifiziert.

Die ABZ sieht sich gut gerüstet für die aktuellen und künftigen finanziellen Herausforderungen.

Alexander Herzog

Bereichsleiter Finanzen und Services

Auf einen Blick

	2022 CHF Mio.	2021 CHF Mio.
Gebäudeanlagekosten	1 257,8	1 257,1
Gebäudeversicherungssumme	1 510,5	1 513,0
Hypotheken/Darlehen	469,2	486,1
Anleihen	196,1	176,1
Depositen	206,3	209,0
Erneuerungsfonds	173,2	166,6
Eigenkapital	30,4	30,2
Mietzinseinnahmen	69,8	69,5
Finanzaufwand	9,4	10,2
Ø Zinssatz per 31.12.	1,1	1,2
Liegenschaftenaufwand	16,1	15,4
Einlage in Erneuerungsfonds	15,1	15,1
Anzahl Wohnungen	5 086	5 087
Anzahl Einfamilienhäuser	74	74
Anzahl Wohnungen in der Stadt Zürich	3 777	3 779
Anzahl Wohnungen mit Subventionen	162	162
Anzahl Mitglieder in ABZ wohnhaft (von 12 500 Bewohner:innen)	6 742	6 764
Anzahl Mitglieder nicht in ABZ wohnhaft	2 142	1 980
Anzahl Festangestellte per Ende Jahr	90	86
Anzahl hauptamtliche Vollzeitstellen	80,8	75,3
Anteil Frauen	49%	50%
Anteil Frauen in der Führung	37%	37%
Fluktuationsrate	8%	15%
Auszubildende	3	5
Anzahl Nebenamtliche	96	97
Anzahl Mitglieder Siedlungskommissionen	178	181

Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2022 CHF 1000	31.12.2021 CHF 1000
Flüssige Mittel		26605	5036
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	B 1	349	46
Übrige kurzfristige Forderungen	B 2	197	368
Aktive Rechnungsabgrenzung	B 3	3658	2918
Umlaufvermögen		30809	8368
Finanzanlagen	B 4	1675	1855
Immobilie Sachanlagen	B 5	1055130	1070290
Mobile Sachanlagen	B 6	308	372
Nicht einbezahltes Anteilkapital		60	26
Anlagevermögen		1057173	1072543
Total Aktiven		1087982	1080911
Passiven	Anhang	31.12.2022 CHF 1000	31.12.2021 CHF 1000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		3207	2994
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		10000	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	B 7	995	1554
Passive Rechnungsabgrenzung	B 8	7563	7523
Kurzfristiges Fremdkapital		21765	12071
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	B 9	838839	849470
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	B 10	22770	21347
Rückstellungen	B 11	174207	167861
Langfristiges Fremdkapital		1035816	1038678
Fremdkapital		1057581	1050749
Anteilkapital		28428	28190
Gesetzliche Gewinnreserven		1950	1950
Vortrag vom Vorjahr		22	21
Jahresgewinn		1	1
Eigenkapital		30401	30162
Total Passiven		1087982	1080911

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.–31.12. 2022 CHF 1000	01.01.–31.12. 2021 CHF 1000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	E 1	69837	69506
Übrige betriebliche Erträge	E 2	1057	877
Betriebsertrag		70894	70383
Liegenschaftenaufwand	E 3	-31240	-30562
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand		39654	39821
Personalaufwand	E 4	-10934	-10568
Bruttoergebnis nach Personalaufwand		28720	29253
Übriger betrieblicher Aufwand	E 5	-3973	-3732
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)		24747	25521
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	E 6	-15521	-15288
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		9226	10233
Finanzaufwand	E 7	-9410	-10218
Finanzertrag		22	21
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)		-162	36
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	2.6 / E 8	217	18
Jahresgewinn vor Steuern		55	54
Direkte Steuern		-54	-53
Jahresgewinn		1	1

Gewinnverwendung

	2022 CHF	2021 CHF
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	21580	20830
Jahresgewinn	750	750
Zur Verfügung der Generalversammlung	22330	21580
Antrag zur Verwendung		
Zuweisung an die Gewinnreserven	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	22330	21580
Verwendung	22330	21580

Geldflussrechnung

	2022 CHF 1000	2021 CHF 1000
Jahresgewinn	1	1
Gewinn aus Verkauf immobilier Sachanlagen	0	-2
Gewinn aus Verkauf mobiler Sachanlagen	29	0
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	15330	15073
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	191	215
Einlage in Erneuerungsfonds	15111	15128
Veränderung Solidaritätsfonds	-289	-378
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	30373	30037
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-303	37
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	172	-267
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	-741	-881
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	213	-773
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-501	350
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	40	388
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	29253	28891
Immobilie Sachanlagen	-8676	-14115
Mobile Sachanlagen	-127	-54
Finanzanlagen	180	30
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-8623	-14139
Veränderung Depositen	-2631	-30052
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Bankkredite	-18000	-105006
Veränderung Anleihen	20000	120000
Veränderung Subventionsdarlehen Kanton und Stadt Zürich	1366	1071
Veränderung Anteilkapital	204	116
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	939	-13871
Veränderung der flüssigen Mittel	21569	881

Veränderung Fonds flüssige Mittel

	2022 CHF 1000	2021 CHF 1000
Anfangsbestand der flüssigen Mittel per 1. Januar	5 036	4 155
Veränderung	21 569	881
Endbestand der flüssigen Mittel per 31. Dezember	26 605	5 036

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung 2022 wurde nach den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (Art. 957–963b OR, gültig ab 1. Januar 2013) und den Vorschriften des Reglements der Stadt Zürich erstellt.

1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

1.2 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Nominalwerten bilanziert.

1.3 Anlagevermögen

Die vorgenommenen Abschreibungen auf den Sachanlagen basieren auf folgenden Nutzungsdauern:

Immobilie Sachanlagen

Gebäude	jährliche Abschreibungen	0,5 bis 2%
Gebäude auf Land im Baurecht	jährliche Abschreibungen	0,5 bis 2%
Grundstücke	werden nicht abgeschrieben	
Photovoltaikanlagen	20 Jahre linear	5%
Baukonti	werden nicht abgeschrieben	

Mobile Sachanlagen

Büro- und andere Maschinen, Apparate	5 Jahre linear	20%
Mobiliar und Einrichtungen	8 Jahre linear	12,5%
Hardware	3 Jahre linear	33,3%
Software	5 Jahre linear	20%
Fahrzeuge	5 Jahre linear	20%
Werkzeuge und Geräte	4 Jahre linear	25%

Die Bewertung der Gebäude erfolgt als Gruppe auf der Stufe der Siedlung. Die einzelnen Gebäude einer Siedlung werden aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst. Anlagegüter unter 5000 CHF werden grundsätzlich nicht aktiviert.

1.4 Depositenkasse

Die Genossenschaft führt eine Depositenkasse. Mit der Depositenkasse soll eine möglichst günstige Fremdfinanzierung der ABZ erreicht werden. Im Weiteren sollen die Genossenschafter: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 sechs Monaten beachtet werden muss.

1.5 Solidaritätsfonds

Die ABZ führt einen Solidaritätsfonds. Dessen Äufnung erfolgt durch einen monatlichen Beitrag, der durch die Generalversammlung bestimmt wird. Die Verwendung erfolgt gemäss den Bestimmungen des Solidaritätsfondsreglements.

1.6 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 Gebäudeversicherungswerts 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.

1.7 Anteilkapital

Das Anteilkapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. 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.

1.8 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

2022 beschäftigte die ABZ durchschnittlich 87,5 Mitarbeitende und 4 Lernende mit insgesamt 80,35 Vollzeitstellen. 2021 beschäftigte die ABZ durchschnittlich 84,5 Mitarbeitende und 5,5 Lernende mit insgesamt 79,25 Vollzeitstellen.

2. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

		31.12.2022 CHF 1000	31.12.2021 CHF 1000		
2.1	Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen mit Restlaufzeit grösser als 1 Jahr	0	0		
2.2	Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven				
	Immobilien Sachanlagen (Liegenschaften) zum Buchwert	1 038 249	1 070 290		
	Total	1 038 249	1 070 290		
2.3	Eventualverbindlichkeiten				
	Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten				
2.4	Gesamtentschädigung Vorstandsmitglieder	181	165		
	Davon Entschädigung Präsidentin (Personalaufwand)	81	70		
	Davon Entschädigung für Bauprojekte	41	26		
2.5	Honorar der Revisionsstelle				
	Revisionsdienstleistungen	42	38		
	Andere Dienstleistungen	0	0		
	Total	42	38		
2.6	Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung				
	Der ausserordentliche Ertrag 2022 von CHF 217 203 setzt sich aus einer ausserordentlichen Rückforderung gegenüber der Stadt Illnau von zu hohen Wasserrechnungen von CHF 187 840, dem Verkauf von Fahrzeugen und Kleingeräten von CHF 27 127 sowie Einnahmen aus Verlustschein-Inkasso zusammen.				
	Der periodenfremde Ertrag 2021 von CHF 34 011 resultiert aus nachträglich eingegangenen Förderbeiträgen für den Austausch von energieeffizienten Geräten, dem Verkauf von diversen Bürogeräten sowie Einnahmen aus dem Verlustschein- Inkasso. Eine nachträgliche Korrektur der Wärmekostenabrechnung der Siedlung Balberstrasse 1 sowie nach der Revision eingetroffene und im Jahresabschluss 2020 nicht berücksichtigte Rechnungen führten zu periodenfremdem Aufwand von CHF 15 836.				
2.7	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag				
	Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 6. Februar 2023 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten beziehungsweise an dieser Stelle offengelegt werden müssten.				
2.8	Derivative Finanzinstrumente				
	Zinssatz-Swap				
	Swap – Kontraktwert	153 000	153 000		
	Swap – Wiederbeschaffungswert	-3 574	-16 956		
2.9	Verpflichtungen aus langfristigen Baurechtsverträgen				
	Liegenschaften	Landwert CHF	Laufzeit bis	Jahreszinsen	Jahreszinsen
	Lommisweg	4 253 644	30.09.2046	85	85
	Vogelsang	913 288	27.10.2048	18	18
	Rütihof 2	5 981 337	27.04.2089	299	299
	Allmend, Horgen	14 592 687	01.06.2068	365	365
	Wolfswinkel	12 781 102	06.01.2068	432	432
	Total			1 199	1 199
3.0	Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	122	121		

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2022 CHF 1000	31.12.2021 CHF 1000
B 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Genossenschaf tern	405	113
Delkredere	-56	-67
Total	349	46
B 2 Übrige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten	23	304
Sonstige kurzfristige Forderungen	174	64
Total	197	368
B 3 Aktive Rechnungsabgrenzung		
Zinsen	567	562
Diverse Aufwendungen und Erträge	280	567
Heiz- und Warmwasserkosten	2811	1789
Total	3658	2918
B 4 Finanzanlagen		
Anteile		
Baugenossenschaft mehr als wohnen	970	970
Genossenschaft Dreieck	100	100
Habitat 8000 AG	50	50
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	120	120
Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1	100	100
Genossenschaft Kalkbreite	100	100
Wohnbaugenossenschaft MCS	52	52
Diverse kleine Genossenschaften	29	29
Darlehen		
Darlehen Wohnbaugenossenschaft MCS	0	150
Darlehen Stiftung Domicil	25	25
Darlehen MEG Allmend	109	119
Darlehen Café du Bonheur GmbH	20	40
Total	1675	1855
B 5 Immoblie Sachanlagen		
Gebäude und Grundstücke	1073656	1073410
Amortisationskonto Gebäude	-186896	-172812
Gebäude auf Land im Baurecht	177765	177765
Heimfallkonto Gebäude	-26275	-25387
Photovoltaikanlagen	6401	5898
Amortisationskonto Photovoltaikanlagen	-2455	-2116
Baukonti	12934	13532
Total	1055130	1070290
B 6 Mobile Sachanlagen		
Total mobile Sachanlagen	3167	3082
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-2859	-2710
Total	308	372

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2022 CHF 1000	31.12.2021 CHF 1000
B 7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verrechnungssteuer Depositenkonti	341	373
Sonstige Verbindlichkeiten	654	1 181
Total	995	1 554
B 8 Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Mieten	2 800	2 894
Bankzinsen	317	364
Wassergebühren	228	347
Diverse Abgrenzungen	617	565
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	3 472	3 250
Rückstellungen für Ferien und Überzeit	129	103
Total	7 563	7 523
B 9 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositen	206 339	208 970
Darlehen und Hypotheken	436 400	464 400
Anleihen ABZ	120 000	120 000
Anleihen EGW	76 100	56 100
Total	838 839	849 470
B 10 Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Subventionsdarlehen Stadt Zürich	13 131	13 131
Subventionsdarlehen Kanton Zürich	9 639	8 216
Total	22 770	21 347
Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ohne Depositen		
Fällig innerhalb 1–5 Jahren	182 100	190 100
Fällig nach 5 Jahren	450 400	450 400
Total	632 500	640 500
B 11 Rückstellungen		
11.1 Erneuerungsfonds	173 188	166 554
11.2 Solidaritätsfonds	1 019	1 307
Total	174 207	167 861
11.1 Erneuerungsfonds		
Anfangsbestand	166 554	156 891
Einlagen	15 111	13 356
Bezüge	-8 477	-3 693
Erneuerungsfonds per Ende Jahr	173 188	166 554
11.2 Solidaritätsfonds		
Anfangsbestand	1 308	1 686
Einlagen	317	309
Bezüge	-606	-688
Solidaritätsfonds per Ende Jahr	1 019	1 307

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2022 CHF 1000	2021 CHF 1000
E 1 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)		
Nettomieten	69 992	69 763
Baurechtszins	86	85
Mietzinsertrag bei Vollvermietung	70 078	69 848
Leerstand	-220	-262
Mietzinsverluste	-32	-37
Veränderung Rückstellung für Forderungsverluste	11	-43
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	69 837	69 506
E 2 Übrige betriebliche Erträge		
Heizkostenpauschale	121	126
Erträge aus Photovoltaikanlagen	696	514
Sonstige Erträge	240	237
Total	1 057	877
E 3 Liegenschaftenaufwand		
Baurechtszins	-1 199	-1 199
3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften	-1 687	-1 677
Unterhalt/Reparaturen Liegenschaften	-10 429	-9 025
3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand	-2 814	-3 533
Einlage in Erneuerungsfonds	-15 111	-15 128
Total	-31 240	-30 562
3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften		
Fahrzeugaufwand	-184	-169
Gebäudeversicherung	-492	-490
Sonstiger Betriebsaufwand	-1 159	-1 225
Nebenkosten zulasten ABZ	148	207
Total	-1 687	-1 677
3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand		
Strom/Gas	-645	-502
Kehricht	-295	-324
Wasser/Abwasser	-1 723	-2 549
Abfuhr/Entsorgung	-152	-158
Total	-2 814	-3 533

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2022 CHF 1000	2021 CHF 1000
E 4 Personalaufwand		
Gehälter hauptamtliche Mitarbeitende	-7 504	-7 269
Gehälter nebenamtliche Mitarbeitende	-609	-606
Total Gehälter	-8 113	-7 875
Sozialversicherungen	-1 716	-1 768
Veränderung Rückstellungen Ferien und Überzeit	-26	26
Fremdpersonal	-143	-194
Entschädigungen an Mitarbeitende	-396	-383
Weiterbildungen	-156	-100
Personalsuche	-171	-150
Übriger Personalaufwand	-213	-124
Total übriger Personalaufwand	-1 105	-925
Total	-10 934	-10 568
E 5 Übriger betrieblicher Aufwand		
5.1 Übriger Betriebsaufwand	-646	-581
5.2 Verwaltungsaufwand	-3 327	-3 151
Total	-3 973	-3 732
5.1 Übriger Betriebsaufwand		
WBG (Zeitschrift «Wohnen» und Beiträge)	-157	-158
Siko- und Mitgliederbeiträge	-237	-173
Ausgaben Vorstand/Kommissionen	-46	-20
ABZforum	-78	-82
Führungen/Besichtigungen/Marketing	-128	-148
Total	-646	-581
5.2 Verwaltungsaufwand		
Entschädigung Vorstand	-100	-95
Beratungshonorare	-605	-839
Revisionsstelle	-43	-38
Büroaufwand	-252	-244
Informatikaufwand	-1 374	-934
Fahrzeugaufwand	-20	-19
Raumaufwand Geschäftsstelle	-655	-654
Sachversicherungen	-11	-10
Spenden, Vergabungen und Beiträge	-64	-120
Generalversammlung und Jahresbericht	-140	-145
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-63	-53
Total	-3 327	-3 151

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2022 CHF 1000	2021 CHF 1000
E 6 Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	-15 330	-15 073
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-191	-215
Total	-15 521	-15 288
E 7 Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	-7 764	-8 754
Zinsen Anleihen	-598	-291
Zinsen Depositen	-1 010	-1 133
Post- und Bankgebühren	-38	-40
Total	-9 410	-10 218
E 8 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Siehe Punkt 2.6, weitere Angaben zur Jahresrechnung		

Revisionsbericht

Treuhand | Steuer- und Rechtsberatung
Wirtschaftsprüfung | Unternehmensberatung
Informatik-Gesamtlösungen



Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ)
Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung (Seite 11 – 21) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bestand und Bewertung Immobiler Sachanlagen

Die Bilanzposition Immobiler Sachanlagen wurde als besonders wichtiger Prüfsachverhalt eingestuft, da diese für die Gesellschaft die mit Abstand bedeutendste Bilanzposition darstellt.

Die Bewertung der immobilen Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger 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.



Unser Prüfverfahren

- Wir haben ein Verständnis über den Prozess der Gesellschaft hinsichtlich Bilanzierung und Bewertung der immobilien Sachanlagen erlangt.
- Wir haben das Eigentum an den bilanzierten Liegenschaften mittels Grundbuchauszügen verifiziert.
- Wir haben die vorgenommenen Aktivierungen sowie die im Geschäftsjahr verbuchten Abschreibungen überprüft.
- Wir haben die Werthaltigkeit der bilanzierten immobilien Sachanlagen überprüft. Unsere Überprüfung basiert einerseits auf einem Bewertungsgutachten, welches durch einen externen Immobilienschätzer erstellt worden ist, andererseits haben wir aber auch die von der Gesellschaft vorgenommenen Ertragswertberechnungen überprüft. Unsere Prüfung stützt die Werthaltigkeit des Buchwerts der immobilien Sachanlagen.

Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen in Bezug auf Bestand und Bewertung der immobilien Sachanlagen.

Sonstige Informationen

Der Vorstand ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Vorstandes für die Jahresrechnung

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Vorstand als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Vorstand beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

OBT AG

Daniel Schweizer
Leitender Revisor
zugelassener Revisionsexperte

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 16. Februar 2023

- Jahresrechnung 2022 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Jahresrechnung Albert-Hintermeister-Stiftung

Bilanz

Aktiven	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Flüssige Mittel		
Guthaben auf Postkonto der AHS	49 735	57 209
Guthaben auf Depositenkonto der ABZ	2 362	2 367
	52 097	59 575
Übrige kurzfristige Forderungen		
Guthaben bei der eidgenössischen Steuerverwaltung	13	13
Aktive Rechnungsabgrenzung	26 768	30 865
Total Umlaufvermögen	78 877	90 453
Finanzanlagen		
Darlehen Anteilkapital	111 745	114 255
Darlehensguthaben	56 282	55 140
Total Anlagevermögen	168 027	169 395
Total Aktiven	246 904	259 848
Passiven	31.12.2022	31.12.2021
Kurzfristige Verbindlichkeiten	34 371	40 247
Passive Rechnungsabgrenzung	0	0
Kurzfristiges Fremdkapital	34 371	40 247
Fonds Clara Fehr-Stiftung	15 437	22 505
Total zweckgebundene Fonds	15 437	22 505
Stiftungskapital per 1. Januar	197 097	197 097
Gewinn-/Verlustvortrag	0	0
Jahresergebnis	0	0
Total Eigenkapital	197 097	197 097
Total Passiven	246 904	259 848

Jahresrechnung Albert-Hintermeister-Stiftung

Erfolgsrechnung

	01.01.–31.12. 2022 CHF	01.01.–31.12. 2021 CHF
Spenden	50	33 980
Übriger Ertrag	369	29 126
Defizitausgleich ABZ	146 318	130 864
Betriebsertrag	146 737	193 970
Unterstützungen monatlich	-4 500	-10 770
Unterstützungen einmalig	-119 215	-95 152
Direkter Aufwand	-123 715	-105 922
Personalaufwand	-10 200	-9 150
Mandate	-14 160	-21 623
Übriger betrieblicher Aufwand	-5 670	-33 548
Betrieblicher Aufwand	-30 031	-64 321
Finanzerfolg/-aufwand	-84	-123
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	0	0
Direkte Steuern	26	-1 100
Fondszuweisungen	0	-30 000
Fondsentnahmen	7 068	7 496
Jahresergebnis	0	0

Jahresrechnung

Albert-Hintermeister-Stiftung

Anhang

1 Allgemeine Angaben und Erläuterungen zur Stiftung

1.1 Rechtsgrundlage

Stiftungsurkunde vom 30. September 1982
Reglement vom 10. Dezember 2008
Rechtsform: Stiftung
Sitz: Zürich

1.2 Zusammensetzung Stiftungsrat

Stiftungsrat	Funktion	Unterschrift
Sebastian Duff	Präsident	Einzelunterschrift
Silvia Giannetti	Mitglied	ohne Zeichnungsberechtigung
Elena Jakob	Aktuarin	Kollektivunterschrift
Benjamin Muff	Mitglied	ohne Zeichnungsberechtigung
Martin Kubli	Kassier	Kollektivunterschrift

Die Mutationen (kollektiv zu zweien) im Handelsregister sind beantragt und werden im ersten Quartal 2023 umgesetzt.

1.3 Auflagen Aufsichtsbehörde

1. Die Stiftung stellt sicher, dass das Stiftungsratsprotokoll unterschrieben ist, und reicht das unterschriebene Stiftungsratsprotokoll 2021 nach.
2. Der Defizitausgleich durch die ABZ ist im beigelegten Solidaritätsfondsreglement, 1. Januar 2019, geregelt.

1.4 Stiftungszweck

Die Stiftung bezweckt die finanzielle Unterstützung von Mietenden der ABZ, die ein bescheidenes Einkommen aufweisen oder unverschuldet in Notlage geraten sind. Die Unterstützung erfolgt durch Beiträge an den Mietzins oder andere Aufwendungen. Ein Rechtsanspruch auf Leistungen der Stiftung besteht nicht.

2 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

2.1 Anwendung Rechnungslegungsrecht

Für Stiftungen sind die Rechnungslegungsvorschriften gemäss Art. 83a des Zivilgesetzbuches (ZGB) anwendbar. Art. 83a ZGB erklärt die Vorschriften des Obligationenrechts (OR) über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung als sinngemäss anwendbar. Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften zur Buchführung und Rechnungslegung nach Art. 957ff. des Obligationenrechts erstellt.

2.2 Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel	Nominalwert
Forderungen	Nominalwert
Rechnungsabgrenzungen	Nominalwert bzw. vorsichtige Schätzung
Finanzanlagen	Nominalwert
Verbindlichkeiten	Nominalwert

3 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

3.1 Darlehen Anteilscheine

Hierbei handelt es sich um Darlehen an Mietende der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) zur Zeichnung von Anteilscheinen.

3.2 Darlehensguthaben

Hierbei handelt es sich um Darlehen an Mietende der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ), welche in Not geraten sind oder einen Überbrückungskredit benötigen.

3.3 Zweckgebundener Fonds

Die Clara Fehr-Stiftung (CFS) stiftete 2021 der AHS CHF 30000, die zweckgebunden eingesetzt werden dürfen. Die Mittel sind, entsprechend den Förderzielen der CFS, für Frauen ab 60 Jahren zum Erhalt des sozialen Status einzusetzen. Die AHS konnte im Berichtsjahr Gesuche im Wert von CHF 7 068 mit dem Fonds decken (Vorjahr CHF 7 496). Weitere Informationen zur CFS: www.clarafehr.org

4 Erklärungen grösserer Abweichungen und Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

Übriger betrieblicher Aufwand

Der Start des Projekts zur Digitalisierung des Gesuchsmanagements sowie eine Erweiterung des Teilprojekts zur Bekanntmachung der Stiftung haben im Vorjahr zu einer einmaligen Erhöhung des Aufwands geführt. Der Aufwand im aktuellen Jahr liegt wieder signifikant tiefer.

5 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Stiftung beschäftigt aktuell wie bereits im Vorjahr keine Mitarbeitenden.

6 Entschädigungen Stiftungsräte

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Sitzungsgelder von insgesamt CHF 8700 an die Stiftungsräte vergütet (Vorjahr CHF 6150). Für Zusatzleistungen wurden Mitgliedern des Stiftungsrats nach Stundenaufwand im Geschäftsjahr 2022 insgesamt zusätzlich CHF 14 160 vergütet (Vorjahr CHF 21 623).

7 Ehrenamtliche Arbeit

Die Mitglieder des Stiftungsrats leisteten 269,35 ehrenamtliche Arbeitsstunden im Jahr 2022. Bei einem Ansatz von CHF 80/h entspräche dies einem Betrag von CHF 21 548 (Vorjahr CHF 27 860).

Revisionsbericht Albert-Hintermeister-Stiftung

Treuhand | Steuer- und Rechtsberatung
Wirtschaftsprüfung | Unternehmensberatung
Informatik-Gesamtlösungen



**Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision
an den Stiftungsrat der
Albert-Hintermeister-Stiftung
Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Albert-Hintermeister-Stiftung für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Stiftung vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz, der Stiftungsurkunde und dem Reglement entspricht.

OBT AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Schweizer'.

Daniel Schweizer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Brunner'.

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 13. Februar 2023

- Jahresrechnung 2022 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Impressum

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ
Gertrudstrasse 103
8003 Zürich
Telefon 044 455 57 57
info@abz.ch
abz.ch

Konzept und Redaktion
Ingrid Diener, Cynthia Grasso

Gestaltungskonzept und Umsetzung
TBS Marken Partner AG, Zürich

Bilder
Judith Albert
Matthias Bader
Tres Camenzind
Nathan Klinkspoor
Sophie Stieger
TBS Marken Partner AG

Korrektorat
Inés Flück, sprach-art, Wettingen



LEAD
LET
LHO
KOR
VIBE
REL
CALM

THE
LIFE
SEI
KOR
VIBE
REL
CALM

THE
LIFE
SEI
KOR
VIBE
REL
CALM

THE
LIFE
SEI
KOR
VIBE
REL
CALM

