

Jahresrechnung 2015
der Familienheim-Genossenschaft Zürich

**Jahresabschluss
nach «Swiss GAAP FER»**

F G Z

Jahresbericht 2015

A decorative graphic at the bottom of the page consisting of numerous thin, vertical black lines of varying heights, creating a textured, wave-like effect across the width of the page.

Jahresabschluss nach «Swiss GAAP FER»

Die neuen Rechnungslegungsvorschriften verpflichten uns, einen zusätzlichen Jahresabschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard zu erstellen. Wir haben deshalb einen Jahresabschluss gemäss dem Standard «Swiss GAAP FER» erstellt.

Die in Buchhaltungs-Fachkreisen gängige, für Laien etwas sperrige Abkürzung steht für «Swiss Generally Accepted Accounting Principles of the Foundation for Financial Reporting Standards – Fachempfehlungen zur Rechnungslegung».

Eine nach diesem Standard erstellte Rechnungslegung soll ein aussagekräftiges, den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln. Gleichzeitig wird die Vergleichbarkeit der Jahresrechnungen zwischen den Organisationen sowie über die Zeit erleichtert.

Impressum

Anhang zum 91. Jahresbericht und
zur Rechnung 2015 der FGZ, Mai 2016

Herausgeberin:
Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ

Redaktion:
Kommission für Öffentlichkeitsarbeit
Johannes Marx, Rolf Obrecht, Alfons Sonderegger

Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ
Schweighofstrasse 193
8045 Zürich
Tel. 044 456 15 00
Fax 044 456 15 15
verwaltung@fgzzh.ch
www.fgzzh.ch

Inhalt

4	Jahresbericht nach Swiss GAAP FER
6	Bilanz
8	Erfolgsrechnung
10	Anhang zur Jahresrechnung 2015
14	Geldflussrechnung
15	Eigenkapitalnachweis

Jahresbericht nach Swiss GAAP FER

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das Geschäftsergebnis fiel im Berichtsjahr wiederum sehr erfreulich aus; dies trotz leicht sinkenden Mieteinnahmen wegen Teilabbruch in der 19. Etappe (Ersatzneubau Quartierzentrum) und einer Mietzinssenkung per 1.10.2015. Die Mindereinnahmen konnten durch den tieferen Aufwand wieder ausgeglichen werden. Das gute Ergebnis erlaubte uns wiederum, die maximal zulässigen Einlagen in den Amortisations- und den Erneuerungsfonds zu tätigen.

Durchführung einer Risikobeurteilung

Die wesentlichen Risiken werden durch Geschäftsleitung und Finanzkommission überprüft und notwendige Massnahmen getroffen. Die Risikobeurteilung wurde entsprechend dokumentiert und vom Vorstand behandelt und zur Kenntnis genommen. Dabei konnte festgestellt werden, dass aktuell keine grösseren Risiken bestehen.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Die im Kontrollplan des IKS festgelegten Prozesse wurden detailliert überprüft. Aufgrund der durchgeführten Kontrollen kann bestätigt werden, dass die Prozesse gut dokumentiert und nachvollziehbar sind. Es wurden keine wesentlichen Schwachstellen im Hinblick auf eine ordnungsgemässe Rechnungslegung identifiziert.

Vermietungslage

Die Vermietungslage kann nach wie vor als sehr gut bezeichnet werden. Einige wenige Leerstände sind lediglich bei Garagenplätzen und während Sanierungsphasen bei Wohnungswechseln zu verzeichnen.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Der Ersatzneubau Quartierzentrum Friesenberg ist zeitlich wie kostenmässig gut unterwegs. Die Innensanierung der 23. Etappe (Manessehof) ist baulich nahezu abgeschlossen und kann anfangs 2016 unter dem Kostenvoranschlag abgerechnet

werden. Der erste Bauabschnitt des Anergienetzes konnte abgerechnet werden und schliesst rund 3 % über dem Kostenvoranschlag ab. Die FGZ und die Stadt Zürich befinden sich in einem mehrjährigen Prozess, der zu einem „Masterplan FGZ“ führt, der im ersten Quartal 2016 präsentiert werden soll. Die Vorgaben dieses „Masterplanes“ werden danach in den Entwicklungsplan der FGZ, der jährlich überarbeitet wird, integriert.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Die FGZ hat ihr Kabelnetz per 1. Oktober 2015 an die Firma GIB Solutions AG, Uitikon-Waldegg verkauft. Im FGZ-Info 3/2015 vom September 2015 wurde darüber berichtet. Der Verkaufspreis von 3 473 550 Franken wurde als ausserordentlicher Ertrag verbucht und in den Mietzinsausgleichsfonds für eine Verwendung in späteren Jahren eingelegt.

Zukunftsaussichten

Wir erwarten in näherer Zukunft keine grosse Änderung des Zinsniveaus und somit auch keine weitere Anpassung des hypothekarischen Referenzzinssatzes im 2016. Somit darf für das nächste Jahr mit gleich bleibenden Mieten gerechnet werden. Da die Mieten per 1. Oktober 2015 in grösserem Umfang bereits nach unten angepasst wurden, werden die Mieteinnahmen im 2016 rund 3.6% tiefer ausfallen, was im Budget 2016, dank tiefen Finanzierungskosten, aufgefangen werden konnte. Die Finanzierung von Neubauten und Sanierungen, sowie der Liquiditätsbedarf sind für 2016 mit entsprechenden Verträgen gesichert. Es darf davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage nach günstigem Wohnraum unverändert hoch bleiben wird.

Kennzahlen zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER	2015 CHF	Vorjahr* CHF
Anzahl Wohnungen	2 234	
Mietzinseinnahmen	34 584 982	
CHF pro Wohnung	15 481	
Bruttorendite ¹⁾	7.0 %	
Unterhalt und Reparaturen ²⁾	11 334 312	
CHF pro Wohnung	5 074	
in % der Mietzinseinnahmen	32.8 %	
Verwaltungs- & übriger Betriebsaufwand	2 706 897	
CHF pro Wohnung	1 212	
in % der Mietzinseinnahmen	7.8 %	
Finanzaufwand ³⁾	3 960 265	
CHF pro Wohnung	1 773	
in % der Mietzinseinnahmen	11.5 %	
Cash Flow	18 161 085	
CHF pro Wohnung	8 129	
in % der Mietzinseinnahmen	52.5 %	
Verschuldungsgrad	42.2 %	
(Hypotheken/Darlehen in % der Anlagekosten)		
in % Gebäudeversicherungswert	26.0 %	
Inklusive Darlehenskasse	35.7 %	
Eigenfinanzierungsgrad	8.7 %	
(Eigenkapital in % der Bilanzsumme)		
Bilanzkennzahlen		
Anlagewert pro Wohnung	214 353	
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung	365 823	
Erneuerungsfonds pro Wohnung	38 915	

Anmerkungen:

- 1) Anlagewert inkl. Landwert Gebäude in Baurecht (CHF 18,3 Mio.)
- 2) inkl. Prämie Gebäudeversicherung
- 3) inkl. Baurechtszins

* Da die Jahresrechnung im Jahr 2015 zum ersten Mal in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER erstellt wird, liegen noch keine Vorjahreswerte vor. In Zukunft werden die Kennzahlen zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER zusammen mit den Vorjahreszahlen publiziert und verglichen.

Bilanz nach Swiss GAAP FER

per 31. Dezember 2015

Aktiven	Anhang Nr.	2015 CHF	2014 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	2.1	3 406 953	2 100 748
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.2	137 036	273 148
übrige kurzfristige Forderungen		3 142	3 493
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.3	2 115 017	2 025 092
Total Umlaufvermögen		5 662 148	4 402 481
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.4	276 003	426 003
Sachanlagen	2.5		
Liegenschaften auf eigenem Land (brutto)		382 493 122	386 301 117
Amortisationskonto		-80 831 575	-78 804 812
Liegenschaften auf eigenem Land (netto)		301 661 547	307 496 305
Liegenschaften auf Baurechtsland (brutto)		96 371 184	96 371 184
Heimfallfonds		-19 599 182	-19 109 088
Liegenschaften auf Baurechtsland (netto)		76 772 002	77 262 096
Baukonti		24 319 075	25 977 241
Technische Anlagen		18 299 340	2 167 151
Übrige Sachanlagen		392 822	467 538
Total Anlagevermögen		421 720 789	413 796 334
Total Aktiven		427 382 937	418 198 815

Passiven	Anhang Nr.	2015 CHF	2014 CHF
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.6	3 973 913	3 248 497
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten			
Kontokorrent Hilfsfonds		1 105 040	1 080 175
Innerhalb eines Jahres fällige Hypothekarraten		544 341	544 341
		1 649 381	1 624 516
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		510 235	493 381
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.7	4 196 429	3 079 880
Total kurzfristiges Fremdkapital		10 329 958	8 446 273
Langfristiges Fremdkapital			
Darlehenskasse	2.8	79 731 793	77 682 387
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.8	212 366 871	214 411 213
		292 098 664	292 093 600
Rückstellungen	2.11		
Erneuerungsfonds	2.9	86 936 245	85 094 706
latente Ertragssteuern	2.10	1 541 110	1 336 535
		88 477 355	86 431 241
Total langfristiges Fremdkapital		380 576 019	378 524 841
Eigenkapital			
Anteilkapital	2.12	15 237 300	15 204 300
Nicht einbezahltes Anteilkapital		0	-800
Gewinnreserve		15 634 201	16 024 201
Jahresgewinn		5 605 459	0
Total Eigenkapital		36 476 960	31 227 701
Total Passiven		427 382 937	418 198 815

Erfolgsrechnung nach Swiss GAAP FER

1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Anhang Nr.	2015 CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	3.1	
Mieterträge		
Wohnungen		30 785 834
Gewerberäume, Kindergärten/Horte, Restaurants		2 010 118
Garagen, Parkplätze		1 663 209
Staatliche Mietzinszuschüsse		128 460
Mietzinsverluste		-2 639
		34 584 982
Diverse Erträge		
Ertrag aus verrechneten Nebenkosten		645 750
Ertrag Regiebetriebe		175 019
Ertrag Alterstreff		23 814
Ertrag PV-Anlagen		170 295
Übrige Erträge		483 931
		1 498 809
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		36 083 791
Liegenschaftsaufwand		
Unterhalt und Reparaturen (Drittfirmen)		6 165 556
Material und Betriebskosten Regiebetriebe		1 050 925
Personalaufwand Regiebetriebe	3.2	3 860 050
Total Unterhalt und Reparaturen		11 076 531
Baurechtszinsen		592 145
Versicherungen		307 114
Abgaben und Gebühren		2 165 210
Vermietungsaufwand (Inserate)		2 794
Einlage Erneuerungsfonds		8 077 197
Total Liegenschaftsaufwand		22 220 991
Übriger betrieblicher Aufwand		
Personalaufwand Verwaltung	3.2	1 583 727
Büro- und Beratungsaufwand		524 803
Organkosten		533 972
Kapitalsteuern	3.3	53 970
Total übriger betrieblicher Aufwand		2 696 472
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		11 166 328

		2015
Anhang Nr.		CHF
Abschreibungen auf Sachanlagen		
Abschreibungen übrige Sachanlagen		146 807
Abschreibungen Technische Anlagen		295 189
Einlage Amortisationskonto		3 341 763
Einlage Heimfallfonds		490 094
Total Abschreibungen auf Sachanlagen		4 273 853
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern		6 892 475
Finanzaufwand		
Zinsen Hypotheken/Darlehen		2 374 933
Darlehenskasse-Zinsen		933 794
Uebriger Finanzaufwand		59 393
Total Finanzaufwand		3 368 120
Finanzertrag		4 529
Ordentliches Ergebnis		3 528 884
Betriebsfremder Aufwand und Ertrag		
Aufwand Netzdienste (TV, Internet, Telefonie)		351 963
Ertrag Netzdienste (TV, Internet, Telefonie)		457 593
A.o., einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag		3 473 550
3.4		
Gewinn vor Ertragssteuern		7 108 064
Ertragssteuern		1 502 605
3.3		
Jahresgewinn		5 605 459

Anhang zur Jahresrechnung 2015 nach Swiss GAAP FER

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung 2015 der Familienheim-Genossenschaft Zürich wurde erstmals in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage.

Bewertungsgrundsätze

Für die Jahresrechnung gilt grundsätzlich das Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenprinzip. Dies richtet sich nach dem Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Die wichtigsten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind nachstehend aufgeführt.

2. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

	2015	2014
	CHF	CHF
2.1 Flüssige Mittel		
Die flüssigen Mittel umfassen Kassen-, Post-, und Bankguthaben. Sie werden zum Nominalwert bilanziert.		
Kassen	59 290	55 376
Postguthaben	11 925	12 338
Bankguthaben	3 335 738	2 033 034
	3 406 953	2 100 748
2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zu Nominalwerten bilanziert.		
Gegenüber Genossenschaftlern	49 450	208 537
Gegenüber Dritten	87 586	64 611
	137 036	273 148
2.3 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Heiz- und Nebenkosten	1 941 575	2 019 027
übrige Aktive Rechnungsabgrenzungen	173 442	6 065
	2 115 017	2 025 092
2.4 Finanzanlagen		
Die Finanzanlagen enthalten Wertschriften. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert beziehungsweise zum tieferen inneren Wert.		
2.5 Sachanlagen		
Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich den betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertminderungen. Sämtliche Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer.		
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	
Grundstücke	Keine Abschreibungen	
Bauten auf eigenem Land	100 Jahre	
Bauten im Baurecht	gemäss Baurechtsvertrag	
Anlagen im Bau	Keine Abschreibungen	
Technische Anlagen	25 bis 40 Jahre	
Übrige Anlagen (Mobiliar, EDV, Werkzeug, Maschinen, Fahrzeuge)	5 bis 8 Jahre	

Sachanlagenspiegel

	Grundstücke und Bauten	Anlagen im Bau	Technische Anlagen	übrige Anlagen	Total
Nettobuchwerte per 01.01.2015	384 758 401	25 977 241	2 167 151	467 538	413 370 331
Anschaffungswerte					
Stand 01.01.2015	482 672 301	25 977 241	2 331 561	2 582 625	513 563 728
Zugänge	523 005	18 208 971	16 427 379	72 091	35 231 446
Abgänge	-4 331 000	-19 867 137	0	-14 472	-24 212 609
Stand 31.12.2015	478 864 306	24 319 075	18 758 940	2 640 244	524 582 565
Kum. Wertberichtigungen					
Stand 01.01.2015	-97 913 900	0	-164 410	-2 115 087	-100 193 397
Abschreibungen	-3 831 857	0	-295 190	-146 807	-4 273 854
Abgänge	1 315 000	0	0	14 472	1 329 472
Stand 31.12.2015	-100 430 757	0	-459 600	-2 247 422	-103 137 779
Nettobuchwerte per 31.12.2015	378 433 549	24 319 075	18 299 340	392 822	421 444 786

Baurechtsverträge

Siedlung 20. Et. (Friesenberghalde) Laufzeit bis 01.09.2029, jährlicher Baurechtszins von CHF 182 538.-
 Siedlung 21. Et. (Schweighofstr. 193) Laufzeit bis 02.02.2033, jährlicher Baurechtszins von CHF 19 231.-
 Siedlung 22. Et. (Schweighofstr. 205-209) Laufzeit bis 07.03.2038, jährlicher Baurechtszins von CHF 29 204.-
 Siedlung 23. Et. (Uetliberg-/Hopfenstrasse) Laufzeit bis 16.07.2043, jährlicher Baurechtszins von CHF 124 836.-
 Siedlung 24. Et. (Hegianwandweg) Laufzeit bis 04.10.2063, jährlicher Baurechtszins von CHF 236 336.-

	2015	2014
	CHF	CHF

Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Liegenschaften	813 954 700	798 047 000
übrige Sachanlagen	5 194 400	5 194 400

2.6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden zum Nominalwert bilanziert.

Gegenüber Genossenschaftlern	0	0
Gegenüber Dritten	3 973 913	3 248 497
	3 973 913	3 248 497

2.7 Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorausbezahlte Mieten	1 107 874	1 058 117
Akontozahlungen Heizkosten	1 558 936	1 578 626
Marchzinsen Hypotheken	1 306	1 866
Transitorische Passiven	609 201	334 110
Rückstellung Direkte Steuern	919 112	107 160
	4 196 429	3 079 880

2.8 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die Darlehenskasse wird als langfristige Finanzverbindlichkeit bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug der Gelder gibt es betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt.

	2015	2014
	CHF	CHF
Darlehenskasse	79 731 793	77 682 387
Hypotheken	207 332 659	209 251 159
Darlehen Kanton	5 034 212	5 160 054
	292 098 664	292 093 600

2.9 Erneuerungsfonds

Nach «Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger» (Art.14) ist jährlich zulasten der Erfolgsrechnung mind. 1% des Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds einzulegen. Sobald der Bestand des Erneuerungsfonds über dem steuerbefreiten Betrag von 15 % des Gebäudeversicherungswertes liegt, kann auf die Einlage verzichtet werden. Dem Fonds dürfen nur die Kosten für wertenthaltende Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen.

2.10 Latente Ertragssteuern

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

2.11 Auflistung Rückstellungen

	latente	Erneuerungs-	Total
	Ertragssteuern	fonds	
Buchwert per 01.01.2015	1 336 535	85 094 706	86 431 241
Bildung	204 575	8 077 197	8 281 772
Verwendung	0	-3 219 658	-3 219 658
Auflösung	0	-3 016 000	-3 016 000
Rückbuchung	0	0	0
Buchwert per 31.12.2015	1 541 110	86 936 245	88 477 355

2.12 Anteilkapital

Eine Rückzahlung des Genossenschaftskapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zum Nominalwert. Ein weiterer Anspruch auf Genossenschaftsvermögen besteht nicht.

3. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

3.1 Nettoerlös / Ertragsrealisation

Die Mietzinserträge werden mittels monatlicher Sollstellung periodengerecht erfasst.
Alle übrigen Erträge werden in der Periode erfasst, in welcher die Leistung erbracht wurde.

3.2 Personalaufwand	2015	2014
	CHF	CHF
Löhne und Gehälter Verwaltung + Soziale Dienste	1 187 571	
Sozialleistungen Verwaltung + Soziale Dienste	307 779	
Löhne und Gehälter Regiebetriebe + Bau & Unterhalt	3 135 520	
Sozialleistungen Regiebetriebe + Bau & Unterhalt	699 371	
übrige Personalkosten	113 536	
	5 443 777	

Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die Pensionskasse der Stadt Zürich.
Der Deckungsgrad der Vorsorgeeinrichtung beträgt per 31.12.2015 109.7%

3.3 Steuern

Laufende Ertragssteuern	1 298 030
Veränderung latente Steuern	204 575
Total Ertragssteuern	1 502 605
Kapitalsteuern	53 970
Durchschnittlicher Steuersatz	21.00%

3.4 Ausserordentlicher Ertrag

Verkauf FGZ-Kabelnetz per 1.10.2015 an GIB Solutions AG	3 473 550
---	-----------

4. Ergänzende Erläuterungen und Angaben

4.1 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven

Anlagewert der belasteten Liegenschaften	478 864 306	482 672 301
Schuldbriefe lastend auf Immobilien	306 614 445	306 914 445
davon im Eigenbesitz (unbelastet)	23 120 000	23 120 000
effektive Hypothekarschulden	212 911 212	214 955 553

4.2 Eventualverbindlichkeiten

Bürgschaft gegenüber Genossenschaft Gesundes Wohnen MCS (einfache Bürgschaft)	500 000	500 000
--	---------	---------

4.3 Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Als nahestehende Personen gelten der Vorstand und die Geschäftsleitungsmitglieder. Transaktionen mit nahestehenden Personen werden grundsätzlich zu marktkonformen Konditionen abgewickelt. Es haben keine Transaktionen stattgefunden, welche offengelegt werden müssen.

4.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2015 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Geldflussrechnung nach Swiss GAAP FER

	2015 CHF
Betriebstätigkeit	
Jahresgewinn	5 605 459
Abschr. techn. Anlagen / übr. Sachanlagen	441 997
Einlage in Erneuerungsfonds	8 077 197
Einlage in Amortisationskonto	3 341 763
Einlage in Heimfallkonto	490 094
Veränderung latente Steuerrückstellung	204 575
Cashflow	18 161 085
Veränderung kurzfristige Forderungen	136 463
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-89 925
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	742 269
Veränderung KK mit Stiftung HF	24 864
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	1 116 550
Cashflow aus Betriebstätigkeit	20 091 306
Investitionstätigkeit	
Liegenschaften, Baukonti	-11 737 656
Technische Anlagen	-3 554 563
Übrige Sachanlagen	-72 089
Finanzanlagen	150 000
Entnahme Erneuerungsfonds	-3 219 658
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-18 433 965
Free Cashflow	1 657 341
Finanzierungstätigkeit	
Veränderung Darlehenskasse	2 049 405
Veränderung Hypotheken	-2 044 341
Veränderung Anteilkapital	33 800
Verzinsung Anteilkapital	-390 000
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-351 136
Veränderung Flüssige Mittel	1 306 205
Nachweis Veränderung flüssige Mittel	31.12.2015
Anfangsbestand flüssige Mittel	2 100 748
Schlussbestand flüssige Mittel	3 406 953
Veränderung Flüssige Mittel	1 306 205

Eigenkapitalnachweis

	Anteilkapital	Gewinnreserven	Totale
	CHF	CHF	CHF
Eigenkapital per 01.01.2015 zu Buchwerten	15 203 500	1 473 690	16 677 190
Neubewertungen nach Swiss GAAP FER			
Sachanlagen (Immobilien)		6 225 066	6 225 066
Solidaritätsfonds		1 541 401	1 541 401
Mietzinsausgleichsfonds		8 040 579	8 040 579
Delkredere		80 000	80 000
Latente Steuern		-1 336 535	-1 336 535
Eigenkapital per 01.01.2015 nach Swiss GAAP FER	15 203 500	16 024 201	31 227 701
Veränderung Anteilkapital	33 800		33 800
Jahresgewinn		5 605 459	5 605 459
Zins auf Anteilkapital		-390 000	-390 000
Eigenkapital per 31.12.2015 nach Swiss GAAP FER	15 237 300	21 239 660	36 476 960

F G Z

Familienheim Genossenschaft Zürich

