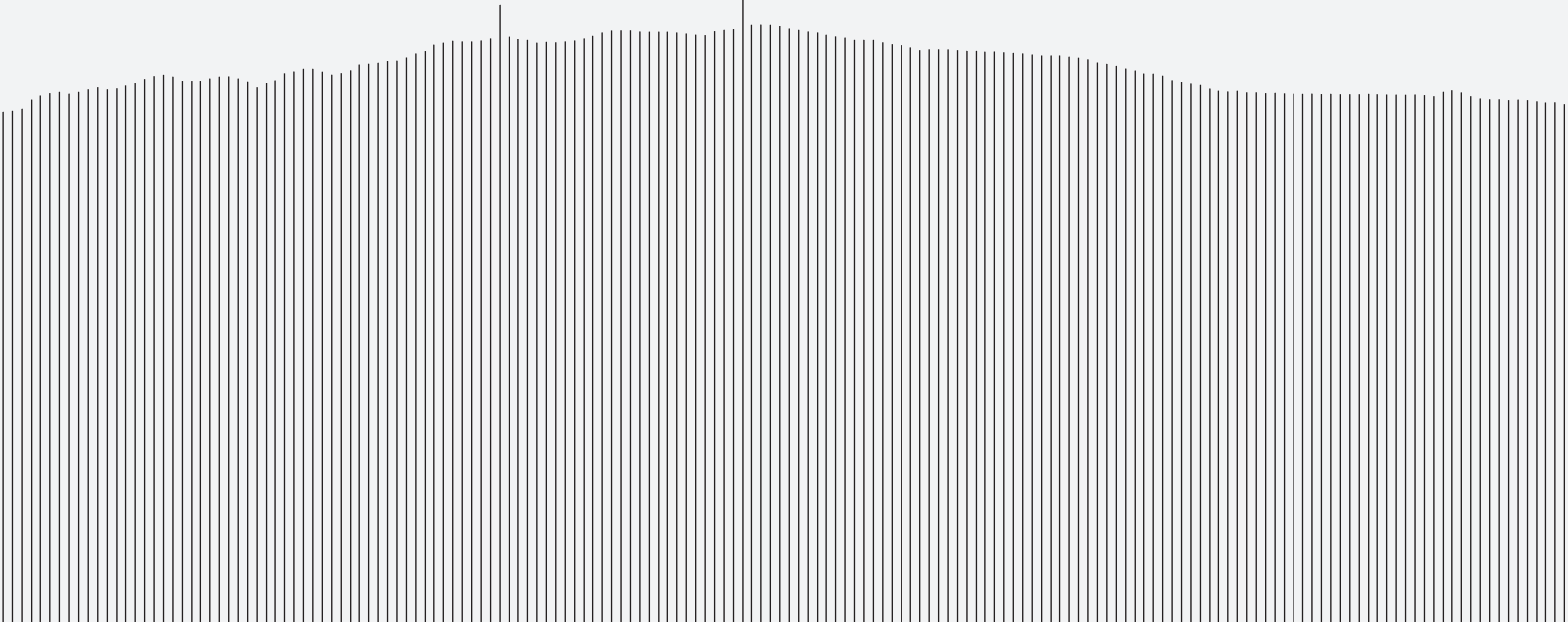


Jahresrechnung 2016  
der Familienheim-Genossenschaft Zürich

**Jahresabschluss  
nach «Swiss GAAP FER»**

**F G Z**

Geschäftsbericht 2016



## **Jahresabschluss nach «Swiss GAAP FER»**

Die 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 92. Jahresbericht und  
zur Rechnung 2016 der FGZ, Mai 2017

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 Geldflussrechnung
- 11 Eigenkapitalnachweis
- 12 Anhang zur Jahresrechnung 2016

# Jahresbericht nach Swiss GAAP FER

## Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das Geschäftsergebnis fiel im Berichtsjahr wiederum sehr erfreulich aus, trotz weiterhin sinkenden Mieteinnahmen wegen des Teilabbruchs in der 19. Etappe (Ersatzneubau Quartierzentrum) und Mietzinssenkungen per 1. Oktober 2016. Die Mindereinnahmen konnten durch den tieferen Aufwand wieder ausgeglichen werden. Das gute Ergebnis erlaubte uns wiederum, die maximal zulässigen Einlagen in den Amortisations- und in den Erneuerungsfonds zu tätigen.

## Durchführung einer Risikobeurteilung

Geschäftsleitung und Finanzkommission überprüfen die wesentlichen Risiken und treffen die notwendigen Massnahmen. Die Risikobeurteilung wurde entsprechend dokumentiert, 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 abgeschlossen und konnte anfangs 2016 unter dem Kostenvoranschlag abgerechnet werden. Der in einem gemeinsamen Prozess von FGZ und

Stadt Zürich erarbeitete „Masterplan“ konnte im März 2016 abgeschlossen und der Öffentlichkeit präsentiert werden. Die planungsrechtliche Umsetzung auf Seite Stadt steht noch aus.

## Aussergewöhnliche Ereignisse

Im Berichtsjahr 2016 sind keine aussergewöhnlichen Ereignisse zu verzeichnen.

## Zukunftsaussichten

Wir erwarten in näherer Zukunft keine grossen Änderungen des Hypothekar-Zinsniveaus. Wir rechnen aber mit einer weiteren Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes im 2017. Dies wird zu einer erneuten Prüfung der Mieten führen und allenfalls, je nach Stand des Zielmietprojektes in den einzelnen Etappen, nochmals Mietzinssenkungen zur Folge haben. Die Finanzierung von Neubauten und Sanierungen, sowie der Liquiditätsbedarf sind für 2017 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	2016 CHF	2015 CHF
<b>Anzahl Wohnungen</b>	<b>2 234</b>	<b>2 234</b>
Mietzinseinnahmen	33 543 888	34 584 982
CHF pro Wohnung	15 015	15 481
<b>Bruttorendite <sup>1)</sup></b>	<b>6.7%</b>	<b>7.0%</b>
<b>Unterhalt und Reparaturen <sup>2)</sup></b>	<b>11 287 630</b>	<b>11 334 312</b>
CHF pro Wohnung	5 053	5 074
in % der Mietzinseinnahmen	33.7%	32.8%
<b>Verwaltungs- &amp; übriger Betriebsaufwand</b>	<b>3 249 916</b>	<b>2 696 472</b>
CHF pro Wohnung	1 455	1 207
in % der Mietzinseinnahmen	9.7%	7.8%
<b>Finanzaufwand <sup>3)</sup></b>	<b>3 583 394</b>	<b>3 960 265</b>
CHF pro Wohnung	1 604	1 773
in % der Mietzinseinnahmen	10.7%	11.5%
<b>Cash Flow</b>	<b>14 305 099</b>	<b>18 161 085</b>
CHF pro Wohnung	6 403	8 129
in % der Mietzinseinnahmen	42.6%	52.5%
<b>Verschuldungsgrad (Anlagekosten)</b>	<b>41.4%</b>	<b>42.2%</b>
(Hypotheken/Darlehen in % Anlagekosten)		
Inklusive Darlehenskasse	57.0%	58.1%
<b>Verschuldungsgrad (Gebäudevers.wert)</b>	<b>26.1%</b>	<b>26.0%</b>
(Hypotheken/Darlehen in % Gebäudevers.wert)		
Inklusive Darlehenskasse	35.9%	35.7%
<b>Eigenfinanzierungsgrad</b>	<b>8.8%</b>	<b>8.5%</b>
(Eigenkapital in % der Bilanzsumme)		
<b>Bilanzkennzahlen</b>		
Anlagewert pro Wohnung	214 502	214 353
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung	367 800	365 823
Erneuerungsfonds pro Wohnung	40 987	38 915

## Anmerkungen:

1) Anlagewert inkl. Landwert Gebäude in Baurecht (CHF 18,3 Mio.)

2) inkl. Prämie Gebäudeversicherung

3) inkl. Baurechtszins

# Bilanz nach Swiss GAAP FER

## per 31. Dezember 2016

Aktiven	Anhang Nr.	2016 CHF	2015 CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	2.1	2 010 026	3 406 953
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.2	110 560	137 036
übrige kurzfristige Forderungen		7 463	3 142
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.3	2 096 320	2 115 017
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>4 224 369</b>	<b>5 662 148</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen	2.4	326 003	276 003
Sachanlagen	2.5		
Liegenschaften auf eigenem Land (brutto)		382 826 159	382 493 122
Amortisationskonto		-83 546 668	-80 831 575
Liegenschaften auf eigenem Land (netto)		299 279 491	301 661 547
Liegenschaften auf Baurechtsland (brutto)		96 371 184	96 371 184
Heimfallfonds		-20 089 276	-19 599 182
Liegenschaften auf Baurechtsland (netto)		76 281 908	76 772 002
Liegenschaften / Technische Anlagen im Bau	2.6	37 409 852	24 319 075
Technische Anlagen	2.7	17 802 222	18 299 340
Übrige Sachanlagen		317 707	392 822
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>431 417 183</b>	<b>421 720 789</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>435 641 552</b>	<b>427 382 937</b>

Passiven	Anhang Nr.	2016 CHF	2015 CHF
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.8	4 443 033	3 973 913
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten			
Kontokorrent Hilfsfonds		1 090 933	1 105 040
Innerhalb eines Jahres fällige Hypothekarraten		489 341	544 341
		1 580 274	1 649 381
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		473 908	510 235
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.9	2 863 224	4 196 429
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>9 360 439</b>	<b>10 329 958</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Darlehenskasse	2.10	80 537 390	79 731 793
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.10	214 103 280	212 366 871
		294 640 670	292 098 664
Rückstellungen	2.13		
Erneuerungsfonds	2.11	91 564 525	86 936 245
latente Ertragssteuern	2.12	1 745 684	1 541 110
		93 310 209	88 477 355
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>387 950 879</b>	<b>380 576 019</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Anteilkapital	2.14	15 168 100	15 237 300
Nicht einbezahltes Anteilkapital		-1 840	0
Gewinnreserve		20 854 660	15 634 201
Jahresgewinn		2 309 314	5 605 459
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>38 330 234</b>	<b>36 476 960</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>435 641 552</b>	<b>427 382 937</b>

# Erfolgsrechnung nach Swiss GAAP FER

1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Anhang Nr.	2016 CHF	2015 CHF
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	3.1		
<b>Mieterträge</b>			
Wohnungen		29 871 071	30 785 834
Gewerberäume, Kindergärten/Horte, Restaurants		1 896 989	2 010 118
Garagen, Parkplätze		1 647 368	1 663 209
Staatliche Mietzinszuschüsse		128 460	128 460
Mietzinsverluste		0	-2 639
		33 543 888	34 584 982
<b>Diverse Erträge</b>			
Ertrag aus verrechneten Nebenkosten		542 170	645 750
Ertrag Regiebetriebe		118 730	175 019
Ertrag Alterstreff		23 637	23 814
Ertrag PV-Anlagen		152 889	170 295
Übrige Erträge		776 831	483 931
		1 614 257	1 498 809
<b>Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>35 158 145</b>	<b>36 083 791</b>
<b>Liegenschaftsaufwand</b>			
Unterhalt und Reparaturen (Drittfirmen)		5 909 106	6 165 556
Material und Betriebskosten Regiebetriebe		1 215 979	1 050 925
Personalaufwand Regiebetriebe	3.2	3 901 281	3 860 050
Total Unterhalt und Reparaturen		11 026 366	11 076 531
Baurechtszinsen		546 309	592 145
Versicherungen		308 178	307 114
Abgaben und Gebühren		2 284 380	2 165 210
Vermietungsaufwand (Inserate)		889	2 794
Einlage Erneuerungsfonds		7 952 858	8 077 197
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>		<b>22 118 980</b>	<b>22 220 991</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>			
Personalaufwand Verwaltung	3.2	1 682 271	1 583 727
Büro- und Beratungsaufwand		875 693	524 803
Organkosten		636 773	533 972
Kapitalsteuern	3.3	55 179	53 970
<b>Total übriger betrieblicher Aufwand</b>		<b>3 249 916</b>	<b>2 696 472</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>		<b>9 789 249</b>	<b>11 166 328</b>



Anhang Nr.	2016 CHF	2015 CHF
<b>Abschreibungen auf Sachanlagen</b>		
Abschreibungen übrige Sachanlagen	136 048	146 807
Abschreibungen Technische Anlagen	497 117	295 189
Einlage Amortisationskonto	2 715 093	3 341 763
Einlage Heimfallfonds	490 094	490 094
<b>Total Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	<b>3 838 352</b>	<b>4 273 853</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern</b>	<b>5 950 897</b>	<b>6 892 475</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsen Hypotheken/Darlehen	2 148 959	2 374 933
Darlehenskasse-Zinsen	800 062	933 794
Uebriger Finanzaufwand	88 064	59 393
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>3 037 085</b>	<b>3 368 120</b>
<b>Finanzertrag</b>	<b>16 898</b>	<b>4 529</b>
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>2 930 710</b>	<b>3 528 884</b>
<b>Betriebsfremder Aufwand und Ertrag</b>		
Aufwand Netzdienste (TV, Internet, Telefonie)	0	351 963
Ertrag Netzdienste (TV, Internet, Telefonie)	0	457 593
A.o., einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag	3.4	0
		3 473 550
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>	<b>2 930 710</b>	<b>7 108 064</b>
Ertragssteuern	3.3	621 396
		1 502 605
<b>Jahresgewinn</b>	<b>2 309 314</b>	<b>5 605 459</b>

# Geldflussrechnung nach Swiss GAAP FER

	2016 CHF	2015 CHF
<b>Betriebstätigkeit</b>		
Jahresgewinn	2 309 314	5 605 459
Abschr. techn. Anlagen / übr. Sachanlagen	633 165	441 997
Einlage in Erneuerungsfonds	7 952 858	8 077 197
Einlage in Amortisationskonto	2 715 093	3 341 763
Einlage in Heimfallkonto	490 094	490 094
Veränderung latente Steuerrückstellung	204 575	204 575
<b>Cashflow</b>	<b>14 305 099</b>	<b>18 161 085</b>
Veränderung kurzfristige Forderungen	22 154	136 463
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	18 697	-89 925
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	432 793	742 269
Veränderung KK mit Stiftung HF	-14 107	24 864
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	-1 333 205	1 116 550
<b>Cashflow aus Betriebstätigkeit</b>	<b>13 431 431</b>	<b>20 091 306</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Liegenschaften, Baukonti	-9 952 597	-11 737 656
Technische Anlagen	-3 471 215	-3 554 563
Übrige Sachanlagen	-60 934	-72 089
Finanzanlagen	-50 000	150 000
Entnahme Erneuerungsfonds	-3 324 578	-3 219 658
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-16 859 324</b>	<b>-18 433 965</b>
Free Cashflow	-3 427 893	1 657 341
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Veränderung Darlehenskasse	805 597	2 049 405
Veränderung Hypotheken	1 681 409	-2 044 341
Veränderung Anteilkapital	-71 040	33 800
Verzinsung Anteilkapital	-385 000	-390 000
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2 030 966</b>	<b>-351 136</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>-1 396 927</b>	<b>1 306 205</b>
<b>Nachweis Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Anfangsbestand flüssige Mittel	3 406 953	2 100 748
Schlussbestand flüssige Mittel	2 010 026	3 406 953
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>-1 396 927</b>	<b>1 306 205</b>

# Eigenkapitalnachweis

	Anteilkapital	Gewinnreserven	Totale
	CHF	CHF	CHF
<b>Eigenkapital per 01.01.2015 zu Buchwerten</b>	<b>15 203 500</b>	<b>1 473 690</b>	<b>16 677 190</b>
<b>Neubewertungen nach Swiss GAAP FER</b>			
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
<b>Eigenkapital per 01.01.2015 nach Swiss GAAP FER</b>	<b>15 203 500</b>	<b>16 024 201</b>	<b>31 227 701</b>
Veränderung Anteilkapital	33 800		33 800
Jahresgewinn		5 605 459	5 605 459
Zins auf Anteilkapital		-390 000	-390 000
<b>Eigenkapital per 31.12.2015 nach Swiss GAAP FER</b>	<b>15 237 300</b>	<b>21 239 660</b>	<b>36 476 960</b>
Veränderung Anteilkapital	-71 040		-71 040
Jahresgewinn		2 309 314	2 309 314
Zins auf Anteilkapital		-385 000	-385 000
<b>Eigenkapital per 31.12.2016 nach Swiss GAAP FER</b>	<b>15 166 260</b>	<b>23 163 974</b>	<b>38 330 234</b>

# Anhang zur Jahresrechnung 2016 nach Swiss GAAP FER

## 1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

### Rechnungslegungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung 2016 der Familienheim-Genossenschaft Zürich 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.

### 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

	2016	2015
	CHF	CHF

### 2.1 Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassen-, Post-, und Bankguthaben. Sie werden zum Nominalwert bilanziert.

Kassen	84 618	59 290
Postguthaben	11 970	11 925
Bankguthaben	1 913 438	3 335 738
	<b>2 010 026</b>	<b>3 406 953</b>

### 2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zu Nominalwerten bilanziert.

Gegenüber Genossenschaftern	61 018	49 450
Gegenüber Dritten	49 542	87 586
	<b>110 560</b>	<b>137 036</b>

### 2.3 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Heiz- und Nebenkosten	1 935 320	1 941 575
übrige Aktive Rechnungsabgrenzungen	161 000	173 442
	<b>2 096 320</b>	<b>2 115 017</b>

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

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**

	<b>Grundstücke und Bauten</b>	<b>Anlagen im Bau</b>	<b>Technische Anlagen</b>	<b>übrige Anlagen</b>	<b>Total</b>
<b>Nettobuchwerte</b>					
<b>per 01.01.2015</b>	<b>384 758 401</b>	<b>25 977 241</b>	<b>2 167 151</b>	<b>467 538</b>	<b>413 370 331</b>
<b>Anschaffungswerte</b>					
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
<b>Kum. Wertberichtigungen</b>					
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
<b>Nettobuchwerte</b>					
<b>per 31.12.2015/1.1.2016</b>	<b>378 433 549</b>	<b>24 319 075</b>	<b>18 299 340</b>	<b>392 822</b>	<b>421 444 786</b>
<b>Anschaffungswerte</b>					
Stand 01.01.2016	478 864 306	24 319 075	18 758 940	2 640 244	524 582 565
Zugänge	333 037	16 352 253	0	72 925	16 758 215
Abgänge	0	-3 261 476	0	-45 575	-3 307 051
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>479 197 343</b>	<b>37 409 852</b>	<b>18 758 940</b>	<b>2 667 594</b>	<b>538 033 729</b>
<b>Kum. Wertberichtigungen</b>					
Stand 01.01.2016	-100 430 757	0	-459 600	-2 247 422	-103 137 779
Abschreibungen	-3 205 187	0	-497 118	-136 048	-3 838 353
Abgänge	0	0	0	33 583	33 583
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>-103 635 944</b>	<b>0</b>	<b>-956 718</b>	<b>-2 349 887</b>	<b>-106 942 549</b>
<b>Nettobuchwerte</b>					
<b>per 31.12.2016</b>	<b>375 561 399</b>	<b>37 409 852</b>	<b>17 802 222</b>	<b>317 707</b>	<b>431 091 180</b>
<b>Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>			<b>2016</b>	<b>2015</b>	
Liegenschaften			8 137 203 300	8 139 547 700	
übrige Sachanlagen			11 794 400	5 194 400	

**2.6 Liegenschaften / Technische Anlagen im Bau**

Gebäude bzw. Technische Anlagen, 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 aufgefallenen Kosten für noch nicht abgeschlossene werterhaltende bzw. wertvermehrnde Grossrenovierungen bilanziert.

**2.7 Technische Anlagen****2016****2015**

Als Technische Anlagen werden zur Zeit die Photovoltaikanlagen und das Anergienetz der FGZ bilanziert.

Photovoltaikanlagen	1 980 625	2 073 888
Anergienetz	15 821 597	16 225 452
	<b>17 802 222</b>	<b>18 299 340</b>

**2.8 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden zum Nominalwert bilanziert.

Gegenüber Genossenschaftern	0	0
Gegenüber Dritten	4 443 033	3 973 913
	<b>4 443 033</b>	<b>3 973 913</b>

**2.9 Passive Rechnungsabgrenzungen**

Vorausbezahlte Mieten	861 924	1 107 874
Akontozahlungen Heizkosten	1 551 816	1 558 936
Marchzinsen Hypotheken	2 214	1 306
Transitorische Passiven	367 975	609 201
Rückstellung Direkte Steuern	79 295	919 112
	<b>2 863 224</b>	<b>4 196 429</b>

**2.10 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.

Darlehenskasse	80 537 390	79 731 793
Hypotheken	189 278 909	207 332 659
EGW-Anleihen	14 000 000	0
Darlehen	6 000 000	0
Darlehen Kanton Zürich/Stadt Zürich	4 824 371	5 034 212
	<b>294 640 670</b>	<b>292 098 664</b>

**2.11 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.

**2.12 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).

**2.13 Rückstellungsspiegel**

	latente Ertragssteuern	Erneuerungs- fonds	Total
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
<b>Buchwert per 31.12.2015</b>	<b>1 541 110</b>	<b>86 936 245</b>	<b>88 477 355</b>
Buchwert per 01.01.2016	1 541 110	86 936 245	88 477 355
Bildung	204 574	7 952 858	8 157 432
Verwendung	0	-3 324 578	-3 324 578
Auflösung	0	0	0
Rückbuchung	0	0	0
<b>Buchwert per 31.12.2016</b>	<b>1 745 684</b>	<b>91 564 525</b>	<b>93 310 209</b>

**2.14 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.

Anzahl Mitglieder per 01.01.2016	3290	mit Kapital von insgesamt	15 237 300
Zunahme / Abnahme Mitglieder	-9	mit Kapital von insgesamt	-71 040
Anzahl Mitglieder per 31.12.2016	3281	mit Kapital von insgesamt	15 166 260

### 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	2016	2015
	CHF	CHF
Löhne und Gehälter Verwaltung + Soziale Dienste	1 252 198	1 187 571
Sozialleistungen Verwaltung + Soziale Dienste	338 370	307 779
Löhne und Gehälter Regiebetriebe + Bau & Unterhalt	3 157 369	3 135 520
Sozialleistungen Regiebetriebe + Bau & Unterhalt	699 509	699 371
übrige Personalkosten	136 106	113 536
	<b>5 583 552</b>	<b>5 443 777</b>

#### Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die Pensionskasse der Stadt Zürich. Der Deckungsgrad der Vorsorgeeinrichtung beträgt per 31.12.2016 111.0%. Im Jahr 2016 betragen die Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge CHF 567 838 (Vorjahr CHF 541 016)

#### 3.3 Steuern

Laufende Ertragssteuern	416 821	1 298 030
Veränderung latente Steuern	204 575	204 575
Total Ertragssteuern	621 396	1 502 605
Kapitalsteuern	55 179	53 970
Durchschnittlicher Steuersatz	21.00%	21.00%

#### 3.4 Ausserordentlicher Ertrag

2015: Verkauf FGZ-Kabelnetz per 1.10.2015 an GIB Solutions AG

	0	3 473 550
--	---	-----------

### 4. Ergänzende Erläuterungen und Angaben

#### 4.1 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven

Anlagewert der belasteten Liegenschaften	479 197 343	478 864 306
Schuldbriefe lastend auf Immobilien	348 754 950	306 614 445
davon im Eigenbesitz (unbelastet)	49 600 000	23 120 000
effektive Hypothekarschulden	208 592 621	212 911 212

#### 4.2 Eventualverbindlichkeiten

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

#### 4.3 Baurechtsverträge

Siedlung 20. Et. (Friesenbergalder) 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 13 047.-  
Siedlung 22. Et. (Schweighofstr. 205-209) Laufzeit bis 07.03.2038, jährlicher Baurechtszins von CHF 19 853.-  
Siedlung 23. Et. (Uetliberg-/Hopfenstrasse) Laufzeit bis 16.07.2043, jährlicher Baurechtszins von CHF 86 429.-  
Siedlung 24. Et. (Hegianwandweg) Laufzeit bis 04.10.2063, jährlicher Baurechtszins von CHF 161 328.-

#### 4.4 Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Als nahestehende Personen gelten die Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsleitung sowie deren nahestehende Angehörige und von den vorgenannten Personen kontrollierte Organisationen. Transaktionen mit nahestehenden Personen werden grundsätzlich zu marktconformen Konditionen abgewickelt. Es haben keine Transaktionen stattgefunden, welche offengelegt werden müssen.

#### 4.5 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 05.04.2017 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2016 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

**F G Z**

Familienheim Genossenschaft Zürich

