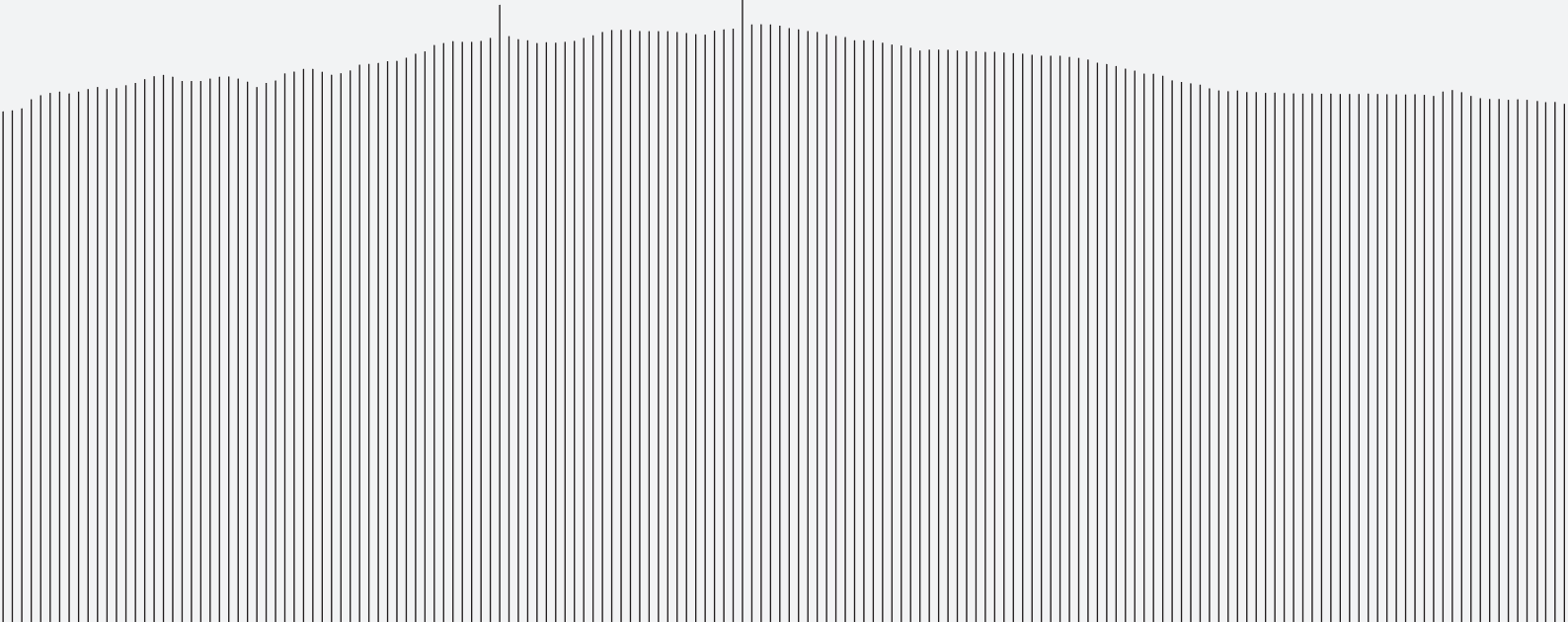


Jahresrechnung 2017
der Familienheim-Genossenschaft Zürich

**Jahresabschluss
nach «Swiss GAAP FER»**

F G Z

Geschäftsbericht 2017



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 93. Jahresbericht und
zur Rechnung 2017 der FGZ, Mai 2018

Herausgeberin:
Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ

Redaktion:
Kommission für Öffentlichkeitsarbeit (Karin Schulte,
Klaus Ammann, Johannes Marx, Rolf Obrecht)

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 2017

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 2017. Die Mindereinnahmen konnten durch den tieferen Aufwand mehr als 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 im Quartierzentrum (3 Läden), bei Garagenplätzen und während Sanierungsphasen bei Wohnungswechseln zu verzeichnen.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Gegen Ende 2017 konnte der erste Bauabschnitt des Quartierzentrums bezogen werden. Der zweite Bauabschnitt wird gegen Ende 2019 fertig gestellt sein. Die Sanierung der 14. Etappe wurde im 2017 vorbereitet und die Heizleitungen bereits ersetzt. Der in einem gemeinsamen

Prozess von FGZ und Stadt Zürich erarbeitete «Masterplan» wurde bereits im März 2016 abgeschlossen und der Öffentlichkeit präsentiert. Die planungsrechtliche Umsetzung auf Seite Stadt steht noch aus.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Im Berichtsjahr 2017 sind keine aussergewöhnlichen Ereignisse zu verzeichnen.

Zukunftsaussichten

Wir erwarten in näherer Zukunft weiterhin keine grossen Änderungen des Hypothekar-Zinsniveaus, doch scheint nun die Talsohle des Zinsniveaus erreicht zu sein. Wir rechnen auch nicht mehr mit einer weiteren Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes. Somit dürften sich die Mieten im 2018 nicht verändern. Je nach Stand des Zielmietprojektes ergeben sich noch wenige Ausnahmen in den einzelnen Etappen, wo noch die letzten Anpassungen notwendig sind. Die Finanzierung von Neubauten und Sanierungen, sowie der Liquiditätsbedarf sind für 2018 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	2017 CHF	2016 CHF
Anzahl Wohnungen	2 228	2 234
Mietzinseinnahmen	32 903 904	33 543 888
CHF pro Wohnung	14 768	15 015
Bruttorendite ¹⁾	6.1%	6.7%
Unterhalt und Reparaturen ²⁾	9 521 244	11 287 630
CHF pro Wohnung	4 273	5 053
in % der Mietzinseinnahmen	28.9%	33.7%
Verwaltungs- & übriger Betriebsaufwand	3 054 862	3 249 916
CHF pro Wohnung	1 371	1 455
in % der Mietzinseinnahmen	9.3%	9.7%
Finanzaufwand ³⁾	3 254 043	3 583 394
CHF pro Wohnung	1 461	1 604
in % der Mietzinseinnahmen	9.9%	10.7%
Cash Flow	15 862 082	14 305 099
CHF pro Wohnung	7 119	6 403
in % der Mietzinseinnahmen	48.2%	42.6%
Verschuldungsgrad (Anlagekosten)	42.4%	41.4%
(Hypotheken/Darlehen in % Anlagekosten)		
Inklusive Darlehenskasse	57.3%	57.0%
Verschuldungsgrad (Gebäudevers.wert)	28.6%	26.1%
(Hypotheken/Darlehen in % Gebäudevers.wert)		
Inklusive Darlehenskasse	38.6%	35.9%
Eigenfinanzierungsgrad	8.8%	8.8%
(Eigenkapital in % der Bilanzsumme)		
Bilanzkennzahlen		
Anlagewert pro Wohnung	233 607	214 502
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung	365 052	367 800
Erneuerungsfonds pro Wohnung	43 980	40 987

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 2017

Aktiven	Anhang Nr.	2017 CHF	2016 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	2.1	1 633 659	2 010 026
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.2	79 568	110 560
übrige kurzfristige Forderungen		3 963	7 463
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.3	2 098 449	2 096 320
Total Umlaufvermögen		3 815 639	4 224 369
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.4	390 803	326 003
Sachanlagen	2.5		
Liegenschaften auf eigenem Land (brutto)		424 105 334	382 826 159
Amortisationskonto		-83 402 785	-83 546 668
Liegenschaften auf eigenem Land (netto)		340 702 549	299 279 491
Liegenschaften auf Baurechtsland (brutto)		96 371 184	96 371 184
Heimfallfonds		-20 579 370	-20 089 276
Liegenschaften auf Baurechtsland (netto)		75 791 814	76 281 908
Liegenschaften / Technische Anlagen im Bau	2.6	27 428 185	37 409 852
Technische Anlagen	2.7	19 415 487	17 802 222
Übrige Sachanlagen		212 830	317 707
Total Anlagevermögen		463 941 668	431 417 183
Total Aktiven		467 757 307	435 641 552

Passiven	Anhang Nr.	2017 CHF	2016 CHF
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.8	7 688 785	4 443 033
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten			
Kontokorrent Hilfsfonds		1 119 158	1 090 933
Innerhalb eines Jahres fällige Hypothekarraten		297 591	489 341
		1 416 749	1 580 274
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		488 423	473 908
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.9	3 049 927	2 863 224
Total kurzfristiges Fremdkapital		12 643 884	9 360 439
Langfristiges Fremdkapital			
Darlehenskasse	2.10	81 691 623	80 537 390
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.10	232 241 633	214 103 280
		313 933 256	294 640 670
Rückstellungen	2.13		
Erneuerungsfonds	2.11	97 986 595	91 564 525
latente Ertragssteuern	2.12	1 943 900	1 745 684
		99 930 495	93 310 209
Total langfristiges Fremdkapital		4 13 863 751	3 87 950 879
Total Fremdkapital		4 26 507 635	3 97 311 318
Eigenkapital			
Anteilkapital	2.14	15 512 600	15 168 100
Nicht einbezahltes Anteilkapital		-600	-1 840
Gewinnreserve		22 785 974	20 854 660
Jahresgewinn		2 951 698	2 309 314
Total Eigenkapital		41 249 672	38 330 234
Total Passiven		4 67 757 307	4 35 641 552

Erfolgsrechnung nach Swiss GAAP FER

1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Anhang Nr.	2017 CHF	2016 CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	3.1		
Mieterträge			
Wohnungen		29 195 312	29 871 071
Gewerberäume, Kindergärten/Horte, Restaurants		1 946 516	1 896 989
Garagen, Parkplätze		1 646 896	1 647 368
Staatliche Mietzinszuschüsse		128 460	128 460
Mietzinsverluste		-13 280	0
		32 903 904	33 543 888
Diverse Erträge			
Ertrag aus verrechneten Nebenkosten		524 310	542 170
Ertrag Regiebetriebe		140 186	118 730
Ertrag Alterstreff		22 907	23 637
Ertrag PV-Anlagen		166 489	152 889
Übrige Erträge		836 326	776 831
		1 690 218	1 614 257
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		34 594 122	35 158 145
Liegenschaftsaufwand			
Unterhalt und Reparaturen (Drittfirmen)		4 413 679	5 909 106
Material und Betriebskosten Regiebetriebe		1 055 780	1 215 979
Personalaufwand Regiebetriebe	3.2	4 051 785	3 901 281
Total Unterhalt und Reparaturen		9 521 244	11 026 366
Baurechtszinsen		442 294	546 309
Versicherungen		305 743	308 178
Abgaben und Gebühren		2 004 109	2 284 380
Vermietungsaufwand (Inserate)		3 038	889
Einlage Erneuerungsfonds		8 351 307	7 952 858
Total Liegenschaftsaufwand		20 627 735	22 118 980
Übriger betrieblicher Aufwand			
Personalaufwand Verwaltung	3.2	1 695 476	1 682 271
Büro- und Beratungsaufwand		622 801	875 693
Organkosten		678 148	636 773
Kapitalsteuern	3.3	58 437	55 179
Total übriger betrieblicher Aufwand		3 054 862	3 249 916
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		10 911 525	9 789 249

	Anhang Nr.	2017 CHF	2016 CHF
Abschreibungen auf Sachanlagen			
Abschreibungen Technische Anlagen		537 457	497 117
Abschreibungen übrige Sachanlagen		161 076	136 048
Einlage Amortisationskonto		3 172 234	2 715 093
Einlage Heimfallfonds		490 094	490 094
Total Abschreibungen auf Sachanlagen		4 360 861	3 838 352
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern			
		6 550 664	5 950 897
Finanzaufwand			
Zinsen Hypotheken/Darlehen		1 990 911	2 148 959
Darlehenskasse-Zinsen		760 634	800 062
Uebriger Finanzaufwand		60 204	88 064
Total Finanzaufwand		2 811 749	3 037 085
Finanzertrag			
		6 562	16 898
Ordentliches Ergebnis			
		3 745 477	2 930 710
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag	3.4	0	0
Gewinn vor Ertragssteuern			
		3 745 477	2 930 710
Ertragssteuern	3.3	793 779	621 396
Jahresgewinn		2 951 698	2 309 314

Geldflussrechnung nach Swiss GAAP FER

	2017 CHF	2016 CHF
Betriebstätigkeit		
Jahresgewinn	2 951 698	2 309 314
Abschr. techn. Anlagen / übr. Sachanlagen	698 533	633 165
Einlage in Erneuerungsfonds	8 351 307	7 952 858
Einlage in Amortisationskonto	3 172 234	2 715 093
Einlage in Heimfallkonto	490 094	490 094
Veränderung latente Steuerrückstellung	198 216	204 575
Cashflow	15 862 082	14 305 099
Veränderung kurzfristige Forderungen	34 492	22 154
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	- 2 129	18 697
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	3 260 267	432 793
Veränderung KK mit Stiftung HF	28 225	- 14 107
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	186 703	- 1 333 205
Cashflow aus Betriebstätigkeit	19 369 640	13 431 431
Investitionstätigkeit		
Liegenschaften, Baukonti	- 36 802 553	- 9 952 597
Technische Anlagen	- 1 081 031	- 3 471 215
Übrige Sachanlagen	- 56 199	- 60 934
Finanzanlagen	- 64 800	- 50 000
Entnahme Erneuerungsfonds	- 810 000	- 3 324 578
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 38 814 583	- 16 859 324
Free Cashflow	- 19 444 943	- 3 427 893
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung Darlehenskasse	1 154 233	805 597
Veränderung Hypotheken	17 946 603	1 681 409
Veränderung Anteilkapital	345 740	- 71 040
Verzinsung Anteilkapital	- 378 000	- 385 000
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	19 068 576	2 030 966
Veränderung Flüssige Mittel	- 376 367	- 1 396 927
Nachweis Veränderung flüssige Mittel	31.12.2017	31.12.2016
Anfangsbestand flüssige Mittel	2 010 026	3 406 953
Schlussbestand flüssige Mittel	1 633 659	2 010 026
Veränderung Flüssige Mittel	- 376 367	- 1 396 927

Eigenkapitalnachweis

	Anteilkapital	Gewinnreserven	Totale
	CHF	CHF	CHF
Eigenkapital per 01.01.2016 nach Swiss GAAP FER	15 237 300	21 239 660	36 476 960
Veränderung Anteilkapital	- 71 040		- 71 040
Jahresgewinn		2 309 314	2 309 314
Zins auf Anteilkapital		- 385 000	- 385 000
Eigenkapital per 31.12.2016 nach Swiss GAAP FER	15 166 260	23 163 974	38 330 234
Veränderung Anteilkapital	345 740		345 740
Jahresgewinn		2 951 698	2 951 698
Zins auf Anteilkapital		- 378 000	- 378 000
Eigenkapital per 31.12.2017 nach Swiss GAAP FER	15 512 000	25 737 672	41 249 672

Anhang zur Jahresrechnung 2017 nach Swiss GAAP FER

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung 2017 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

	2017	2016
	CHF	CHF

2.1 Flüssige Mittel

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

Kassen	51 150	84 618
Postguthaben	8 374	11 970
Bankguthaben	1 574 135	1 913 438
	1 633 659	2 010 026

2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zu Nominalwerten bilanziert.

Gegenüber Genossenschaftern	54 362	61 018
Gegenüber Dritten	25 206	49 542
	79 568	110 560

2.3 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Heiz- und Nebenkosten	1 874 553	1 935 320
übrige Aktive Rechnungsabgrenzungen	223 896	161 000
	2 098 449	2 096 320

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

	Grundstücke und Bauten	Anlagen im Bau	Technische Anlagen	übrige Anlagen	Total
Nettobuchwerte					
per 01.01.2016	378 433 549	24 319 075	18 299 340	392 822	421 444 786
Anschaffungswerte					
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
Stand 31.12.2016	479 197 343	37 409 852	18 758 940	2 667 594	538 033 729
Kum. Wertberichtigungen					
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
Stand 31.12.2016	- 103 635 944	0	- 956 718	- 2 349 887	- 106 942 549
Nettobuchwerte					
per 31.12.2016 / 1.1.2017	375 561 399	37 409 852	17 802 222	317 707	431 091 180
Anschaffungswerte					
Stand 01.01.2017	479 197 343	37 409 852	18 758 940	2 667 594	538 033 729
Zugänge	45 714 529	37 659 055	2 150 722	56 199	84 461 268
Abgänge	- 4 435 354	- 47 640 722	0	- 38 126	- 50 994 965
Stand 31.12.2017	520 476 518	27 428 185	20 909 662	2 685 667	571 500 032
Kum. Wertberichtigungen					
Stand 01.01.2017	- 103 635 944	0	- 956 718	- 2 349 887	- 106 942 549
Abschreibungen	- 3 662 328	0	- 537 457	- 161 076	- 4 360 861
Abgänge	3 316 117	0	0	38 126	3 354 243
Stand 31.12.2017	- 103 982 155	0	- 1 494 175	- 2 472 837	- 107 949 167
Nettobuchwerte					
per 31.12.2017	416 494 363	27 428 185	19 415 487	212 830	463 550 865
Brandversicherungswerte der Sachanlagen			2017	2016	
Liegenschaften			805 390 900	813 720 300	
übrige Sachanlagen			9 874 400	9 944 400	

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

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

Photovoltaikanlagen	1 887 363	1 980 625
Anergienetz	17 528 124	15 821 597
	19 415 487	17 802 222

2.8 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden zum Nominalwert bilanziert.

Gegenüber Genossenschaftern	0	0
Gegenüber Dritten	7 688 785	4 443 033
	7 688 785	4 443 033

2.9 Passive Rechnungsabgrenzungen	2017	2016
Vorausbezahlte Mieten	791 762	861 924
Akontozahlungen Heizkosten	1 586 275	1 551 816
Marchzinsen Hypotheken	2 209	2 214
Transitorische Passiven	418 032	367 975
Rückstellung Direkte Steuern	251 649	79 295
	3 049 927	2 863 224

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	81 691 623	80 537 390
Hypotheken	159 847 159	189 278 909
EGW-Anleihen	20 000 000	14 000 000
Darlehen	48 000 000	6 000 000
Darlehen Kanton Zürich/Stadt Zürich	4 394 474	4 824 371
	313 933 256	294 640 670

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 und 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	Erneuerungsfonds	Total
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
Buchwert per 31.12.2016	1 745 684	91 564 525	93 310 209
Buchwert per 01.01.2017	1 745 684	91 564 525	93 310 209
Bildung	204 575	8 351 307	8 555 882
Verwendung	0	- 810 000	- 1 929 237
Auflösung	- 6 359	- 1 119 237	- 6 359
Rückbuchung	0	0	0
Buchwert per 31.12.2017	1 943 900	97 986 595	99 930 495

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 01.01.2017	3281	mit Kapital von insgesamt	15 166 260
Zunahme / Abnahme Mitglieder	32	mit Kapital von insgesamt	345 740
Anzahl Mitglieder per 31.12.2017	3313	mit Kapital von insgesamt	15 512 000

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	2017	2016
	CHF	CHF
Löhne und Gehälter Verwaltung + Soziale Dienste	1 256 794	1 252 198
Sozialleistungen Verwaltung + Soziale Dienste	346 593	338 370
Löhne und Gehälter Regiebetriebe + Bau & Unterhalt	3 240 975	3 157 369
Sozialleistungen Regiebetriebe + Bau & Unterhalt	778 617	699 509
übrige Personalkosten	124 282	136 106
	5 747 261	5 583 552

Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die Pensionskasse der Stadt Zürich. Der Deckungsgrad der Vorsorgeeinrichtung beträgt per 31.12.2017 117.8%. Im Jahr 2017 betragen die Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge CHF 573 376 (Vorjahr CHF 567 838).

3.3 Steuern

Laufende Ertragssteuern	595 563	416 821
Veränderung latente Steuern	198 216	204 575
Total Ertragssteuern	793 779	621 396
Kapitalsteuern	58 437	55 179
Durchschnittlicher Steuersatz	21.00%	21.00%

3.4 Ausserordentlicher Ertrag	0	0
-------------------------------	---	---

4. Ergänzende Erläuterungen und Angaben

4.1 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven

Anlagewert der belasteten Liegenschaften	520 476 518	479 197 343
Schuldbriefe lastend auf Immobilien	348 754 950	348 754 950
davon im Eigenbesitz (unbelastet)	49 600 000	49 600 000
effektive Hypothekarschulden	184 539 224	208 592 621

4.2 Eventualverbindlichkeiten

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

4.3 Baurechtsverträge

Siedlung 20. Et. (Friesenbergalpe) Laufzeit bis 01.09.2029, jährlicher Baurechtszins von CHF 119 835.-
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. 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 18. April 2018 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2017 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

F G Z

Familienheim Genossenschaft Zürich

