

Jahresrechnung 2024 nach Swiss GAAP FER

Baugenossenschaft Glattal Zürich



Bilanz

AKTIVEN	Anhang	2024 CHF	2023 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		3'301'560	3'259'042
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	565'334	39'433
Sonstige kurzfristige Forderungen		71'639	299'380
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2	1'126'711	1'133'627
Total Umlaufvermögen		5'065'244	4'731'483
Anlagevermögen			
Sachanlagen	3	705'982'009	678'300'327
Finanzanlagen	4	9'218'713	9'217'353
Immaterielle Anlagen	5	100'957	151'435
Total Anlagevermögen		715'301'679	687'669'115
Total Aktiven		720'366'923	692'400'598
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		445'026	445'026
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	2'107'534	1'343'579
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	495'110	451'455
Passive Rechnungsabgrenzungen	8	4'214'966	4'692'614
Total kurzfristiges Fremdkapital		7'262'635	6'932'674
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9	551'471'657	534'422'706
Rückstellungen	10	90'938'645	82'956'802
Total langfristiges Fremdkapital		642'410'302	617'379'509
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	11	22'081'000	22'298'600
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		-45'336	-50'120
Gewinnreserve		45'571'251	43'693'147
Jahresgewinn		3'087'071	2'146'788
Total Eigenkapital		70'693'986	68'088'415
Total Passiven		720'366'923	692'400'598

Erfolgsrechnung	Anhang	2024 CHF	2023 CHF
Mietzinserträge		35'850'614	32'421'046
Nebenkosten		857'106	808'059
Mieterzahlungen		255'708	211'957
Übriger Ertrag		1'581'968	1'573'771
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		38'545'397	35'014'832
Unterhalt und Reparaturen		-5'494'760	-4'721'584
Baurechts- und Pachtzinsen		-36'082	-36'002
Versicherungen		-253'174	-217'124
Abgaben und Gebühren		-1'506'202	-1'300'683
Einlage Erneuerungsfonds		-7'658'804	-7'515'801
Liegenschaftenaufwand		-14'949'023	-13'791'194
Bruttoergebnis		23'596'374	21'223'638
Betrieb		-3'809'367	-3'623'105
Geschäftsstelle		-2'165'574	-2'423'089
Personalaufwand	12	-5'974'941	-6'046'194
Büro- und Verwaltungsaufwand		-1'345'891	-1'186'435
Organkosten		-260'045	-285'168
Kapitalsteuern	14	-52'155	-61'238
Andere betriebliche Aufwendungen		-1'658'090	-1'532'841
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		15'963'342	13'644'603
Einlage Amortisationskonto		-5'845'810	-5'776'055
Einlage Heimfallfonds		-59'194	-59'194
Abschreibungen übrige Sachanlagen		-247'294	-456'306
Abschreibungen auf Sachanlagen		-6'152'298	-6'291'555
Abschreibungen auf immaterielle Anlagen		-50'478	-50'478
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern		9'760'566	7'302'569
Zinsaufwand Hypotheken		-5'606'962	-4'807'001
Zinsaufwand Darlehenskasse		-553'981	-468'607
Übriger Finanzaufwand		-3'708	-977
Finanzertrag		202'988	208'823
Finanzergebnis		-5'961'663	-5'067'762
Ordentliches Ergebnis		3'798'903	2'234'807
Ausserordentlicher Ertrag	13	21'776	387'892
Gewinn vor Ertragssteuern		3'820'679	2'622'699
Ertragssteuern	14	-733'608	-475'911
Jahresgewinn		3'087'071	2'146'788

Geldflussrechnung	2024	2023
	CHF	CHF
Betriebstätigkeit		
Jahresgewinn	3'087'071	2'146'788
Aufwertung Land Buchwiesen	0	-263'000
Auflösung Arbeitgeberbeitragsreserve	0	156'599
Abschreibungen auf Sachanlagen	6'152'298	6'291'555
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	50'478	50'478
Einlagen Erneuerungsfonds	7'658'804	7'515'801
Verzinsung Darlehenskasse	360'087	304'595
Veränderung Rückstellung latente Steuern	712'638	475'453
Cash flow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	18'021'377	16'678'269
Veränderung Forderungen Lieferungen/Leistungen	-525'900	-17'106
Veränderung sonstige kurzfristige Forderungen	227'741	-209'736
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	6'916	-377'401
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	763'955	1'072'679
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	43'655	-30'793
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	-477'648	856'990
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	18'060'095	17'972'902
Investitionstätigkeit		
Investitionen Sachanlagen	-33'833'980	-47'910'877
Verwendung Erneuerungsfonds	-389'600	-140'255
Investitionen Finanzanlagen	-1'360	-1'511
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-34'224'940	-48'052'643
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-445'026	-445'026
Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	17'133'889	29'607'157
Veränderung Genossenschaftskapital	-212'816	1'974'812
Verzinsung Genossenschaftskapital	-268'684	-190'392
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	16'207'362	30'946'551
Veränderung Flüssige Mittel	42'518	866'810
Nachweis		
Bestand Flüssige Mittel per 1.1.	3'259'042	2'392'232
Bestand Flüssige Mittel per 31.12.	3'301'560	3'259'042
Veränderung Flüssige Mittel	42'518	866'810

Eigenkapitalnachweis

	Genossen- schaftskapital	Nicht einbez. Genossen- schaftskapital	Gewinn- Reserven	Total
Eigenkapital per 1.1.2023	20'381'800	-108'132	43'883'539	64'157'207
Veränderung Genossenschaftskapital	1'916'800	58'012		1'974'812
Jahresgewinn			2'146'788	2'146'788
Zins auf Genossenschaftskapital			-190'392	-190'392
Eigenkapital per 31.12.2023	22'298'600	-50'120	45'839'935	68'088'415
Veränderung Genossenschaftskapital	-217'600	4'784		-212'816
Jahresgewinn			3'087'071	3'087'071
Zins auf Genossenschaftskapital			-268'684	-268'684
Eigenkapital per 31.12.2024	22'081'000	-45'336	48'658'322	70'693'986

Anhang

Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Glattal 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.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassen-, Post- und Bankguthaben. Sie werden zu Nominalwerten bewertet.

Forderungen

Forderungen sind zu Nominalwerten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertverminderungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer:

Grundstücke:	keine Abschreibungen
Bauten:	100 Jahre
Sachanlagen in Bau:	keine Abschreibungen
Übrige Sachanlagen:	3 bis 10 Jahre
Immaterielle Anlagen:	3 bis 5 Jahre

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

Sachanlagen in Bau

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

Aktivierete Eigenleistungen / Aktivierete Zinsaufwendungen

Eigenleistungen werden nur aktiviert, wenn sie klar identifizierbar und die Kosten zuverlässig bestimmbar sind und dadurch der Nutzwert nachhaltig erhöht wird. Zinsaufwendungen während der Bauphase werden maximal auf dem durchschnittlichen Anlagewert zum durchschnittlichen Satz der verzinsbaren Verbindlichkeiten aktiviert.

	2024	2023
Aktivierete Eigenleistungen auf Bauprojekte	541'000	594'000
Aktivierete Zinsaufwendungen auf Bauprojekte	320'000	401'000

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten Wertschriften sowie Guthaben aus Arbeitgeberbeitragsreserven. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert bzw. zum tieferen inneren Wert.

Verbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)

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

Darlehenskasse

Die Einlagen der Darlehenskasse werden unter dem Aspekt einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt. Der Zinssatz beträgt aktuell 1.5% (Vorjahr 1.25%).

Rückstellungen

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

Latente Ertragssteuern

Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen auf den Differenzen zwischen FER-Werten und den handelsrechtlich bzw. steuerrechtlich massgebenden Buchwerten. Die Berechnung erfolgt mit dem für die Genossenschaft massgebenden Steuersatz:

	2024	2023
Durchschnittlicher Steuersatz	19.6%	19.7%

Erneuerungsfonds

Gemäss Art. 14 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger ist jährlich zulasten der Erfolgsrechnung mindestens 1 % des Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds einzulegen. Soweit der Bestand des Erneuerungsfonds über dem steuerbefreiten Betrag (15 % des Gebäudeversicherungswertes) liegt, kann auf die Einlage verzichtet werden. Dem Erneuerungsfonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen.

Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus Anteilscheinen mit einem Nennwert von CHF 100. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen, mit Ausnahme des Anspruchs auf die Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Anteile. Die Rückzahlung erfolgt gemäss Art. 18, Abs. 3 der Statuten zum Bilanzwert im Zeitpunkt des Ausscheidens unter Ausschluss der Reserven, höchstens aber zum Nennwert.

Nettoerlös / Ertragsrealisation

Der Nettoerlös beinhaltet Erträge aus der Vermietung der Liegenschaften sowie den Mietern weiterverrechnete Kosten. Die Mietzinserträge werden mittels monatlicher Sollstellung periodengerecht erfasst. Übrige Erträge werden in der Periode erfasst, in welcher die Leistung erbracht wurde.

Derivative Finanzinstrumente

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

Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Als Nahestehende gelten Organisationen, an denen die Baugenossenschaft Glattal Zürich massgeblich beteiligt ist, die Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsleitung sowie deren nahestehende Angehörige und von den vorgenannten Personen kontrollierte Organisationen.

Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die PKG Pensionskasse (Vorjahr durch die Swiss Life Lebensversicherungsgesellschaft). Die frei verfügbare Arbeitgeberbeitragsreserve ist als Aktivum in den Finanzanlagen bilanziert. Der Deckungsgrad der Pensionskasse belief sich per 30.09.2024 auf 117.3% (30.09.2023: 107.5%).

	2024	2023
Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge	365'124	262'890

Erläuterungen zur Bilanz

1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2024	2023
Forderungen gegenüber Dritten		524'003	14'122
Forderungen gegenüber Genossenschafter (ausstehende Mieten)		41'330	25'311
Delkredere		0	0
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		565'334	39'433

2 Aktive Rechnungsabgrenzungen		2024	2023
Heizkostenaufwand		946'281	843'888
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen		180'430	289'739
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen		1'126'711	1'133'627

3 Sachanlagenpiegel	Unbebaute Grundstücke	Grundstücke und Bauten	Gebäude a/Land im Baurecht	Sachanlagen im Bau	Übrige Sachanlagen	Total
Nettobuchwerte 31.12.2022	0	561'091'755	9'331'550	65'735'039	259'660	636'418'005
Anschaffungskosten						
Stand 1.1.2023	0	625'461'218	11'838'700	65'735'039	709'910	703'744'868
Zugänge	0	263'000	0	47'136'712	774'165	48'173'877
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Umgliederungen	0	80'523'539	0	-80'523'539	0	0
Stand 31.12.2023	0	706'247'757	11'838'700	32'348'212	1'484'076	751'918'745
Kum. Wertberichtigungen						
Stand 1.1.2023	0	64'369'463	2'507'150	0	450'250	67'326'863
Planmässige Abschreibungen	0	5'776'055	59'194	0	456'306	6'291'555
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2023	0	70'145'518	2'566'344	0	906'557	73'618'418
Nettobuchwerte 31.12.2023	0	636'102'239	9'272'356	32'348'212	577'519	678'300'327
Anschaffungskosten						
Stand 1.1.2024	0	706'247'757	11'838'700	32'348'212	1'484'076	751'918'745
Zugänge	0	6'975'519	0	26'502'005	356'456	33'833'980
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Umgliederungen	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	0	713'223'276	11'838'700	58'850'217	1'840'532	785'752'725
Kum. Wertberichtigungen						
Stand 1.1.2024	0	70'145'518	2'566'344	0	906'557	73'618'418
Planmässige Abschreibungen	0	5'845'810	59'194	0	247'294	6'152'298
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	0	75'991'328	2'625'537	0	1'153'851	79'770'717
Nettobuchwerte 31.12.2024	0	637'231'948	9'213'163	58'850'217	686'681	705'982'009

4 Finanzanlagen		2024	2023
Aktien Logis Suisse SA ¹		8'008'750	8'008'750
Genossenschaftsanteile Baugenossenschaft Mehr als Wohnen		120'000	120'000
Genossenschaftsanteile Raiffeisen		500	500
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven		1'089'463	1'088'103
Total Finanzanlagen		9'218'713	9'217'353

¹ Logis Suisse SA: gemeinnützige Aktiengesellschaft zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaues

5	Entwicklung der immateriellen Anlagen	Bauleitbild	Total
	Nettobuchwerte 31.12.2022	201'913	201'913
	Anschaffungskosten		
	Stand 1.1.2023	252'392	252'392
	Zugänge	0	0
	Abgänge	0	0
	Umgliederungen	0	0
	Stand 31.12.2023	252'392	252'392
	Kum. Wertberichtigungen		
	Stand 1.1.2023	50'478	50'478
	Planmässige Abschreibungen	50'478	50'478
	Abgänge	0	0
	Stand 31.12.2023	100'957	100'957
	Nettobuchwerte 31.12.2022	151'435	151'435
	Anschaffungskosten		
	Stand 1.1.2024	252'392	252'392
	Zugänge	0	0
	Abgänge	0	0
	Umgliederungen	0	0
	Stand 31.12.2024	252'392	252'392
	Kum. Wertberichtigungen		
	Stand 1.1.2024	100'957	100'957
	Planmässige Abschreibungen	50'478	50'478
	Abgänge	0	0
	Stand 31.12.2024	151'435	151'435
	Nettobuchwerte 31.12.2024	100'957	100'957
6	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2024	2023
	Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	2'107'534	1'343'579
	Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter	0	0
	Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2'107'534	1'343'579
7	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2024	2023
	Verrechnungssteuer Darlehenskasse	192'431	161'899
	Noch nicht zurückbezahlte Genossenschaftsanteile	28'750	102'600
	Vorausbezahlte Genossenschaftsanteile	49'250	12'500
	Verbindlichkeiten Sozialversicherungen	8'244	156'239
	Übrige kurzfristige Verpflichtungen	216'435	18'217
	Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	495'110	451'455
8	Passive Rechnungsabgrenzungen	2024	2023
	Vorausbezahlte Mietzinsen	934'041	996'500
	Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	1'640'942	1'642'485
	Akontozahlungen Wasserkosten	0	2'760
	Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	1'639'983	2'050'870
	Total Passive Rechnungsabgrenzungen	4'214'966	4'692'614

9 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2024	2023
Hypotheken	499'671'925	481'336'275
Darlehenskasse	36'277'047	37'283'071
Darlehen Stadt Zürich ¹	8'802'690	8'802'690
Darlehen Kanton Zürich ¹	6'719'995	7'000'670
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten	551'471'657	534'422'706

¹ Bei den Darlehen der Stadt Zürich und dem Kanton Zürich handelt es sich um zinslose Wohnbauförderungsdarlehen, welche das Angebot von vergünstigtem Wohnraum ermöglichen.

10 Langfristige Rückstellungen	Latente Ertragssteuern	Erneuerungsfonds	Diverse Rückstellungen	Total
Buchwert 1.1.2023	8'332'622	66'623'181	150'000	75'105'803
Bildung	475'453	7'515'801	0	7'991'254
Verwendung	0	-140'255	0	-140'255
Auflösung	0	0	0	0
Buchwert 31.12.2023	8'808'075	73'998'728	150'000	82'956'802
Bildung	712'638	7'658'804	0	8'371'442
Verwendung	0	-389'600	0	-389'600
Auflösung	0	0	0	0
Buchwert 31.12.2024	9'520'712	81'267'932	150'000	90'938'645

11 Genossenschaftskapital	2024	2023
Pflicht-Genossenschaftskapital per 1.1.	22'216'900	20'252'100
Abnahme/Zunahme	-206'300	1'964'800
Pflicht-Genossenschaftskapital per 31.12.	22'010'600	22'216'900
Freiwilliges Genossenschaftskapital per 1.1.	81'700	87'700
Abnahme/Zunahme	-11'300	-6'000
Freiwilliges Genossenschaftskapital per 31.12.	70'400	81'700
Total einbezahltes Genossenschaftskapital per 1.1.	22'298'600	20'339'800
Abnahme/Zunahme	-184'936	2'023'780
Total einbezahltes Genossenschaftskapital per 31.12.	22'113'664	22'363'580
Nicht einbezahltes / noch nicht zurückbezahltes / vorausbezahltes Kapital	-32'664	-64'980
Total Genossenschaftskapital per 31.12.	22'081'000	22'298'600

Anzahl Genosschafter	2024	2023
Anzahl Mitglieder per 1.1.	2'779	2'562
Abnahme/Zunahme	-31	217
Anzahl Mitglieder per 31.12.	2'748	2'779

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

12 Personalaufwand	2024	2023
Löhne und Gehälter	-4'934'464	-4'690'145
Sozialleistungen	-918'616	-967'999
Übriger Personalaufwand	-121'861	-388'050
Total Personalaufwand	-5'974'941	-6'046'194

13 Ausserordentlicher Ertrag		2024	2023
Diverser periodenfremder Ertrag		21'776	0
Aufwertung Land Buchwiesen aufgrund Steuerentscheid		0	263'000
Auflösung Steuerrückstellungen 2019 bis 2021		0	124'892
Ausserordentlicher Ertrag		21'776	387'892

14 Steuern		2024	2023
Laufende Ertragssteuern		-20'970	-458
Veränderung latente Steuern		-712'638	-475'453
Ertragssteuern		-733'608	-475'911
Kapitalsteuern		-52'155	-61'238
Total Steuern		-785'763	-537'149
Durchschnittlicher Steuersatz		19.6%	19.7%

Ergänzende Erläuterungen und Angaben

15 Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven		2024	2023
Liegenschaften (Anschaffungswerte)		725'061'976	718'086'457
Bestehende Schuldbriefe (nominal)		626'702'950	626'702'950
davon belastet mit Hypotheken/Darlehen		515'639'635	497'584'661

16 Brandversicherungswerte der Sachanlagen		2024	2023
Liegenschaften		831'509'643	748'648'401

17 Langfristige Verträge		Laufzeit	Zins p.a.	2024	2023
Baurechtsvertrag Grünhalden	31.12.2062	11'100		421'800	432'900
Baurechtsvertrag Ahorn	22.12.2033	24'640		221'760	246'400

18 Derivative Finanzinstrumente

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

	2024	2023
Kontraktwert	5'000'000	5'000'000
Wiederbeschaffungswert	-90'560	-75'719

Ergebnisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 14. Februar 2025 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2024 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Kennzahlen

	2024	2023
	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen		
(ohne Einnahmen Nebenkosten)	35'850'614	32'421'046
Anzahl Wohnungen per 31.12.	2'339	2'339
Anzahl Wohnungen im Durchschnitt	2'339	2'243
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	15'327	14'454
Bruttorendite		
Mietzinseinnahmen in % der Liegenschaften	5.0%	4.8%
Unterhalt und Reparaturen	9'304'127	8'344'689
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	3'978	3'720
in % der Mietzinseinnahmen	26.0%	25.7%
Verwaltungs- und übr. Betriebsaufwand	3'823'664	3'955'930
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	1'635	1'764
in % der Mietzinseinnahmen	10.7%	12.2%
Abgaben und Gebühren	1'506'202	1'300'683
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	644	580
in % der Mietzinseinnahmen	4.2%	4.0%
Finanzaufwand	6'164'651	5'276'585
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	2'636	2'352
in % der Mietzinseinnahmen	17.2%	16.3%
Cash Flow	18'021'377	16'678'269
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	7'705	7'436
in % der Mietzinseinnahmen	50.3%	51.4%
Verschuldungsgrad I (Hypotheken und Darlehen)		
in % der Liegenschaften inkl. Baukonti	65.7%	66.2%
in % des Gebäudeversicherungswertes	62.0%	66.4%
Verschuldungsgrad II (Hypotheken, Darlehen und Darlehenskasse)		
in % der Liegenschaften inkl. Baukonti	70.3%	71.2%
in % des Gebäudeversicherungswertes	66.3%	71.4%
Eigenfinanzierungsgrad (Eigenkapital in % der Bilanzsumme)	9.8%	9.8%
Bilanzkennzahlen		
Anlagewert pro Wohnung per 31.12.	309'988	307'006
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung per 31.12.	355'498	320'072
Erneuerungsfonds pro Wohnung per 31.12.	34'745	31'637

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Baugenossenschaft Glattal, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Glattal (die Gesellschaft) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung, dem Eigenkapitalnachweis und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung (Seite 2-12) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie deren Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

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 Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Die Verwaltung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den von uns vor dem Datum dieses Berichtes erhaltenen Jahresbericht als Teil des Geschäftsberichtes aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht und den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht.

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 der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung 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 die Verwaltung 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, die Verwaltung 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.

Zürich, 14. Februar 2025

BDO AG



Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte



Baugenossenschaft Glattal Zürich
Kronwiesenstrasse 95 · 8051 Zürich
T 043 299 44 44 · bgz@bg-glattal.ch
www.bg-glattal.ch