

**Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
Feldeggstrasse 60
8008 Zürich**

Jahresrechnung 2021

Ablieferung an Stiftungsrat	25. Februar 2022
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	7. März 2022
Ablieferung an Revisionsstelle	14. Februar 2022
Abnahmebeschluss Revisionsstelle	7. März 2022

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bericht, Anträge und Beschlüsse	
1 Bericht des Stiftungsrats	5
2 Beschluss des Stiftungsrats	6
3 Kurzbericht der Revisionsstelle	7
4 Vollständigkeitserklärung	8
Jahresrechnung - Finanzbericht	
5 Finanzierung	10
6 Erfolgsrechnung	11
8 Investitionsrechnungen	12
9 Bilanz	13-14
10 Geldflussrechnung	15-16
11 Anhang	
Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung	
Angewandtes Regelwerk	17
Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	17-18
Finanzinformationen	
Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens	19
Anlagenspiegel Verwaltungsvermögen	20-21
Beteiligungsspiegel	22

	Seite
Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals	23
Gewährleistungsspiegel / Eventualverpflichtungen	24
Eigenkapitalnachweis	25
Beteiligungsverhältnisse und Verschuldungssituation	26
Finanzkennzahlen	27

Jahresrechnung - Details zum Finanzbericht		
11	Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	29
12	Erfolgsrechnung	30-33
13	Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen	34
14	Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	35-36
16	Bilanz	37-40

Kontakt

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
 Feldeggstrasse 60
 8008 Zürich

Präsident: Daniel Leupi

Rechnungsführerin: Melanie Bollmann

Telefon 044 412 32 87

E-Mail melanie.bollmann-graf@zuerich.ch

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Stiftungsrats

a. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung

Allgemein - Die Rechnung 2021 schliesst mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 852'832.39 (Budget Fr. 695'200.00) ab – die finanzielle Lage der Stiftung ist gut.

b. Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr

Unterhalt Hochbauten, Gebäude - Aufgrund massiver Sturmschadenereignisse in einigen Siedlungen ist es zu Mehraufwendungen im Unterhaltsbereich gekommen, welche sich in **Rückerstattung/Kostenbeteiligungen Dritter** (Versicherungsleistungen) widerspiegeln.

Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV - Die Mietzinse in der Siedlung Leimbach wurden analysiert und unter Berücksichtigung der Wertvermehrung sowie gleichzeitiger Reduktion des Referenzzinssatzes nach Genehmigung durch die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen per 01.04.2022 im zulässigen Rahmen moderat erhöht. Als Folge der im Vorjahr kommunizierten Mietzinsreduktionen in den Liegenschaften Brunnenhof sowie Au sind die Netto-Mietzinseinnahmen gesunken.

Bauprojekte Liegenschaften – Bestandesliegenschaften

Leimbach - Die letzten Arbeiten in der Siedlung Leimbach wurden ausgeführt. Die Bauabrechnung schliesst mit Kosten von Fr. 2'903'689.80 gegenüber einem bewilligten Kreditrahmen von Fr. 3'626'400.00 und wurde anlässlich der Stiftungsratssitzung vom 9. November 2021 genehmigt. In die Werkleitungs- und Belagserneuerung der Reilstabstrasse durch die Stadt Zürich konnte die Unterhaltssanierung der Zugangswege innerhalb der Wohnsiedlung integriert werden. Das Projekt Wärmeverbund Leimbach wurde durch energie 360° weiter vorangetrieben. Die Grundlagen des Wärmeliefervertrages für die Siedlung Leimbach sind geprüft und verhandelt.

Friesenberg - Das Planerwahlverfahren für die Projektleitung, Vertretung Bauträgerschaft ist durchgeführt und die Auftragsvergabe erfolgt. Nun wird die Projektdefinition für das Sanierungsprojekt erarbeitet. Zudem wurde innerhalb der Unterhaltsarbeiten die Beleuchtung in den Allgemeinbereichen durch LED-Leuchten ersetzt. Die künftigen Einsparungen bei Strom- und Unterhaltskosten sind veritabel und die Investitionskosten wurden durch den Stromsparfonds subventioniert.

Manegg - Im Rahmen des Garantimanagements der im Jahre 2017 erbauten Wohnsiedlung konnten erhebliche Baugarantiemängel im Bereich Sanitärarbeiten geortet und die Behebung dem Generalunternehmer zugewiesen werden.

Brunnenhof - Analog Friesenberg ist die Umrüstung auf LED-Leuchten erfolgt und durch den Stromsparfonds subventioniert worden.

Bauprojekte Liegenschaften – Neubauten

Letzi - Die Bauarbeiten starteten im Oktober 2021. Mit dem Nutzungs- und Verwaltungsvertrag wurde ein wichtiger Grundstein dazu gelegt, wie das gemeinsame Projekt von LSZ, SAW und SWkF in Zukunft bewirtschaftet wird. Der Antrag für die Wohnbauförderung wurde eingereicht und die Aufträge für das Bauprojekt sind zu 80% vergeben.

Hofwiesenstrasse 126 (Erweiterung Brunnenhof) - Das entwickelte Vorprojekt wurde dem Baukollegium vorgelegt und es konnte die Unterstützung für ein Hochhaus erwirkt werden. Ein Planerwahlverfahren für die Projektleitung, Vertretung Bauträgerschaft ist durchgeführt und der Auftrag erteilt. Weiter erfolgte keine Einsprache auf die öffentliche Publikation zur Direktvergabe an dieselben Architekten, welche bereits die Bestandesbauten ausgeführt haben. Mit diesem Büro wurde ein Generalplanervertrag ausgehandelt.

c. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

Begründungen zu Abweichungen unter Erläuterungen zur Erfolgsrechnung (Seite 29).

d. Zukunftsaussichten

Ausgliederung per 01.05.2022 - Die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien wird aus dem Finanzdepartement ausgegliedert.

Kochareal - Der Gestaltungsplan für das Kochareal wurde vom Gemeinderat gutgeheissen. Das Projekt schreitet weiter fort und die Zusammenarbeit der Teams von Stiftung und Kraftwerk wird intensiviert. Als nächstes werden die Vertragsgrundlagen für die gemeinsame Bewirtschaftung erarbeitet.

Felsenrain - Mit dem Ziel eine Projektdefinition zu entwickeln, wurde im Auftaktforum mit rund 60 Anwesenden eine Grundlage erarbeitet. Aktuell befindet sich das Projekt in der Strategieworkshop-Phase, welche Anfangs Sommer 2022 mit einer zweiten Dialogveranstaltung abgeschlossen wird. Mit Testplanung und Ergebnisforum soll der Prozess für ein Zukunftsbild der Wohnsiedlung abgeschlossen sein. Diesem Prozess folgen die SIA Phasen einer Projektentwicklung.

Beschluss des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat hat die Rechnung 2021 der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien am 7. März 2022 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

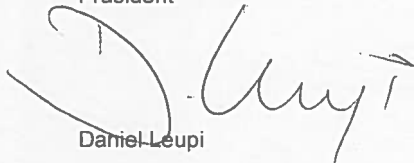
Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	9'048'790.05
	Gesamtertrag	Fr.	9'901'622.44
	Ertragsüberschuss	Fr.	852'832.39
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	356'912.77
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	149'040.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	207'872.77
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	-
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	-
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	-
Bilanz	Bilanzsumme	Fr.	118'515'305.81

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem zweckfreien Eigenkapital zugewiesen.

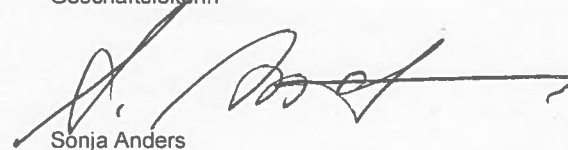
Das Total Eigenkapital beträgt: 84'384'157.47

8008 Zürich, 7. März 2022

Präsident


Daniel Leupi

Geschäftsleiterin


Sonja Anders

Kurzbericht der Revisionsstelle

Bericht der finanztechnischen Prüfstelle zur Jahresrechnung 2021 an den Stiftungsrat der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, Zürich

Als finanztechnische Prüfstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung, Geldflussrechnung, Finanzierung und Anhang) der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, Zürich, für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den für die Organisation geltenden Rechtsgrundlagen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die rechtmässige Rechnungslegung verantwortlich.

Verantwortung der finanztechnischen Prüfstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben die Prüfung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit eine Aussage darüber gemacht werden kann, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen der Prüfenden. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigen die Prüfenden das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der rechtmässigen Anwendung der Rechnungslegung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil und Empfehlung zur Genehmigung der Jahresrechnung

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Rechnungsjahr den für die Organisation geltenden Vorschriften.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Fachkunde, Leumund sowie Unabhängigkeit

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Fachkunde, den Leumund und die Unabhängigkeit erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

FINANZKONTROLLE DER STADT ZÜRICH



Arno Frieser
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Peter Künzle
Zugelassener Revisor

Vollständigkeitserklärung

Die Geschäftsleiterin und die Rechnungsführerin bestätigen, dass

- die Jahresrechnung den geltenden gesetzlichen Vorschriften entspricht und frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist;
- alle Geschäftsvorfälle in der vorliegenden Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnungen, Geldflussrechnung und Anhang) erfasst sind;
- alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte und Verpflichtungen in der Jahresrechnung berücksichtigt sind;
- allen bilanzierungspflichtigen Risiken und Wertebussen bei der Bewertung und Festsetzung der Wertberichtigungen und Rückstellungen genügend Rechnung getragen worden sind;
- alle Eventualverpflichtungen, Bürgschaften, Beteiligungsverhältnisse und weiteren wesentlichen Angaben im Anhang zur Jahresrechnung vollständig und richtig aufgeführt sind;
- alle zum Verständnis des Jahresergebnisses nötigen Informationen in den Kommentaren zur Jahresrechnung enthalten sind.

8008 Zürich, 7. März 2022

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien

Geschäftsleiterin


Sonja Anders

Rechnungsführerin


Melanie Bollmann

Jahresrechnung - Finanzbericht

Finanzierung

Finanzierung		Gesamthaushalt Rechnung 2021	Allgemeiner Haushalt Rechnung 2021	Eigenwirtschaftsbetriebe Rechnung 2021
+	Ertragsüberschuss	852'832.39	852'832.39	Stiftung hat keine Eigenwirt- schaftsbetriebe
-	Aufwandüberschuss			
+	Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	0.00	0.00	
-	Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	0.00	0.00	
+	Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	1'597'405.60	1'597'405.60	
-	Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	
+	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	2'643'192.00	2'643'192.00	
-	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	-31'726.18	-31'726.18	
+	Einlagen in das Eigenkapital	0.00	0.00	
-	Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	
Selbstfinanzierung		5'061'703.81	5'061'703.81	
/.	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	207'872.77	207'872.77	
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)		4'853'831.04	4'853'831.04	
Selbstfinanzierungsgrad (in %)		2435%	2435%	

Selbstfinanzierung: Summe der selbst erwirtschafteten Mittel. Die Selbstfinanzierung ist vergleichbar mit der Kenngrösse des Cashflows. Im Vergleich zum Cashflow erfolgt die Berechnung der Selbstfinanzierung nach einer vereinfachten Methode.

Selbstfinanzierungsgrad: Anteil der Nettoinvestitionen, welche aus eigenen Mitteln finanziert werden können. Mittelfristig sollte der Selbstfinanzierungsgrad im Durchschnitt gegen 100 % sein. Bei einem Wert von über 100 % können die Investitionen vollständig eigenfinanziert werden. Ein Selbstfinanzierungsgrad unter 100 % führt zu einer Neuverschuldung.

Richtwerte	
> 100 %	ideal
80 - 100 %	gut bis vertretbar
50 - 80 %	problematisch
< 50 %	ungenügend

Erfolgsrechnung

Gestufferter Erfolgsausweis		Rechnung 2021	Budget 2021	Rechnung 2020
30	Personalaufwand	-966'931.65	-1'023'700.00	-1'025'010.85
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	-3'216'583.50	-3'125'400.00	-4'800'308.88
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-1'597'405.60	-1'621'400.00	-1'611'238.00
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	-2'643'192.00	-2'471'100.00	-2'869'359.00
36	Transferaufwand	-132'513.80	-174'000.00	-142'167.47
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>	-8'556'626.55	-8'415'600.00	-10'448'084.20
40	Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42	Entgelte	336'021.65	96'000.00	101'562.69
43	Verschiedene Erträge	3'874.05	500.00	10'338.00
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	31'726.18	243'900.00	2'431'624.02
46	Transferertrag	162'415.20	73'500.00	93'147.10
47	Durchlaufende Beträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>	534'037.08	413'900.00	2'636'671.81
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-8'022'589.47	-8'001'700.00	-7'811'412.39
34	Finanzaufwand	-492'163.50	-804'000.00	-697'647.57
44	Finanzertrag	9'367'585.36	9'500'900.00	9'821'655.05
	Ergebnis aus Finanzierung	8'875'421.86	8'696'900.00	9'124'007.48
	Operatives Ergebnis	852'832.39	695'200.00	1'312'595.09
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00	0.00
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	852'832.39	695'200.00	1'312'595.09
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)			
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	0.00	0.00	0.00
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Total Aufwand	-9'048'790.05	-9'219'600.00	-11'145'731.77
	Total Ertrag	9'901'622.44	9'914'800.00	12'458'326.86

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Rechnung 2021	Budget 2021	Rechnung 2020
50	Sachanlagen	-356'912.77	-1'626'000.00	-818'581.23
51	Investitionen auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
52	Immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
54	Darlehen	0.00	0.00	0.00
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	0.00	0.00	0.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionsausgaben		-356'912.77	-1'626'000.00	-818'581.23
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
61	Rückerstattungen	0.00	0.00	0.00
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	149'040.00	0.00	0.00
64	Rückzahlung von Darlehen	0.00	0.00	0.00
65	Übertragung von Beteiligungen in der Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionseinnahmen		149'040.00	0.00	0.00
Investitionen im Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		-356'912.77	-1'626'000.00	-818'581.23
Total Investitionseinnahmen		149'040.00	0.00	0.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	-207'872.77	-1'626'000.00	-818'581.23

Bilanz

Aktiven	31.12.2020	31.12.2021
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	6'103'779.43	5'926'802.47
101 Forderungen	23'877.55	49'139.25
102 Kurzfristige Finanzanlagen	0.00	0.00
104 Aktive Rechnungsabgrenzungen	269'669.60	418'596.97
106 Vorräte und angefangene Arbeiten	122'882.65	96'839.48
<i>Umlaufvermögen</i>	6'520'209.23	6'491'378.17
107 Finanzanlagen	0.00	0.00
108 Sachanlagen Finanzvermögen	0.00	0.00
<i>Anlagevermögen Finanzvermögen</i>	0.00	0.00
Total Finanzvermögen	6'520'209.23	6'491'378.17
Verwaltungsvermögen		
140 Sachanlagen Verwaltungsvermögen	113'408'460.47	112'018'927.64
142 Immaterielle Anlagen	0.00	0.00
144 Darlehen	0.00	0.00
145 Beteiligungen, Grundkapitalien	5'000.00	5'000.00
146 Investitionsbeiträge	0.00	0.00
<i>Anlagevermögen Verwaltungsvermögen</i>	113'413'460.47	112'023'927.64
Total Verwaltungsvermögen	113'413'460.47	112'023'927.64
Total Aktiven	119'933'669.70	118'515'305.81

Passiven		31.12.2020	31.12.2021
200	Laufende Verbindlichkeiten	319'362.49	726'949.03
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2'652'240.00	152'240.00
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	3'871'087.95	1'233'079.31
205	Kurzfristige Rückstellungen	0.00	0.00
	Kurzfristiges Fremdkapital	6'842'690.44	2'112'268.34
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	32'171'120.00	32'018'880.00
208	Langfristige Rückstellungen	0.00	0.00
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	0.00	0.00
	Langfristiges Fremdkapital	32'171'120.00	32'018'880.00
	Total Fremdkapital	39'013'810.44	34'131'148.34
290	Verpflichtungen / Vorschüsse gegenüber Eigenwirtschaftsbetrieben	0.00	0.00
291	Fonds / Legate	31'598'385.75	34'209'851.57
292	Rücklagen der Globalbudgetbereiche	0.00	0.00
293	Vorfinanzierungen	0.00	0.00
	Zweckgebundenes Eigenkapital	31'598'385.75	34'209'851.57
294	Reserven	0.00	0.00
295	Aufwertungsreserve (Einführung HRM2)	0.00	0.00
296	Neubewertungsreserve Finanzvermögen	0.00	0.00
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	49'321'473.51	50'174'305.90
	Zweckfreies Eigenkapital	49'321'473.51	50'174'305.90
	Total Eigenkapital	80'919'859.26	84'384'157.47
	Total Passiven	119'933'669.70	118'515'305.81

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung - indirekte Methode

	2020	2021
Betriebstätigkeit		
Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	1'312'595.09	852'832.39
+ Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1'611'238.00	1'597'405.60
- Auflösung passivierte Investitionsbeiträge	0.00	0.00
+/- Abnahme / Zunahme Forderungen	19'132.45	-25'261.70
+/- Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	-18'412.68	-148'927.37
+/- Abnahme / Zunahme Vorräte und angefangene Arbeiten	-10'415.00	26'043.17
+/- Wertberichtigungen / Wertaufholungen Darlehen u. Beteiligungen VV	0.00	0.00
+/- Wertberichtigungen / Marktwertanpassungen auf Finanzanlagen (nicht realisiert)	0.00	0.00
+/- Verluste / Gewinne auf Finanzanlagen (realisiert)	0.00	0.00
+/- Wertberichtigungen / Wertaufholungen Sachanlagen FV (nicht realisiert)	0.00	0.00
+/- Verluste / Gewinne auf Sachanlagen FV (realisiert)	0.00	0.00
- Nicht liquiditätswirksame Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten FV	0.00	0.00
+/- Veränderung laufende Verbindlichkeiten	251'712.64	407'586.54
+/- Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	457'725.55	-2'638'008.64
+/- Bildung / Auslösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	0.00	0.00
+/- Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK	437'734.98	2'611'465.82
+/- Einlagen / Entnahmen Eigenkapital	0.00	0.00
- Aktivierung Eigenleistungen	0.00	0.00
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	4'061'311.03	2'683'135.81
Investitionstätigkeit		
- Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-818'581.23	-356'912.77
+ Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	0.00	149'040.00
= Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-818'581.23	-207'872.77
- Übertragungen Verwaltungs- ins Finanzvermögen	0.00	0.00
+ Übertragungen Finanz- ins Verwaltungsvermögen	0.00	0.00
+/- Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen IR	0.00	0.00
+/- Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen IR	0.00	0.00
+/- Bildung / Auflösung Rückstellungen der Investitionsrechnung	0.00	0.00
- Entnahmen aus Fonds	0.00	0.00
+ Aktivierte Eigenleistungen	0.00	0.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-818'581.23	-207'872.77
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	3'242'729.80	2'475'263.04

Geldflussrechnung

Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)		(Übertrag)	3'242'729.80	2'475'263.04
Finanzierungstätigkeit				
+/-	Zunahme / Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		2'500'000.00	-2'500'000.00
+/-	Zunahme / Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten		-6'652'240.00	-152'240.00
+/-	Abnahme / Zunahme Finanzanlagen FV		0.00	0.00
+/-	Marktwertanpassungen / Wertberichtigungen auf Finanzanlagen (nicht realisiert)		0.00	0.00
+/-	Gewinne / Verluste auf Finanzanlagen (realisiert)		0.00	0.00
+/-	Abnahme / Zunahme Sachanlagen FV		0.00	0.00
+/-	Wertaufholungen / Wertberichtigungen Sachanlagen FV (nicht realisiert)		0.00	0.00
+/-	Gewinne / Verluste auf Sachanlagen FV (realisiert)		0.00	0.00
+	Nicht liquiditätswirksame Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten FV		0.00	0.00
+	Übertragungen Verwaltungs- ins Finanzvermögen		0.00	0.00
-	Übertragungen Finanz- ins Verwaltungsvermögen		0.00	0.00
+/-	Abnahme / Zunahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentguthaben)		0.00	0.00
+/-	Zunahme / Abnahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentschulden)		0.00	0.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit			-4'152'240.00	-2'652'240.00
Veränderung Flüssige Mittel (= Fonds)			-909'510.20	-176'976.96
Stand flüssige Mittel per 1.1.			7'013'289.63	6'103'779.43
Stand flüssige Mittel per 31.12.			6'103'779.43	5'926'802.47
Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel			-909'510.20	-176'976.96

Anhang

Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung

Angewandtes Regelwerk

Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Jahresrechnung beruht auf dem Gemeindegesetz vom 20. April 2015 (GG; LS 131.1), der Gemeindeverordnung vom 29. Juni 2016 (VGG, LS 131.11) und dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden.

Regelwerk

Die Rechnungslegung orientiert sich an den Standards des Harmonisierten Rechnungslegungsmodell 2 für die Kantone und Gemeinden (HRM2).

Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegung soll die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend darstellen („True and Fair View“-Prinzip) und richtet sich nach den Grundsätzen der Verständlichkeit, der Wesentlichkeit, der Zuverlässigkeit, der Vergleichbarkeit, der Fortführung, der Stetigkeit, der Periodenabgrenzung und der Bruttodarstellung. In Abweichung vom Prinzip der Bruttodarstellung sind Aufwandminderungsbuchungen beim Personalaufwand zulässig.

Die Buchführung richtet sich nach den Grundsätzen der Vollständigkeit, der Richtigkeit, der Rechtzeitigkeit und der Nachprüfbarkeit.

Bilanzierungsgrundsätze

Die Vermögenswerte werden in Finanz- und Verwaltungsvermögen gegliedert. Das Finanzvermögen besteht aus jenen Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Verpflichtungen gegenüber Sonderrechnungen werden dem Fremdkapital zugerechnet.

Vermögenswerte des Verwaltungsvermögens mit mehrjähriger Nutzungsdauer werden aktiviert, sofern ihr Anschaffungswert über der **Aktivierungsgrenze von Fr. 50'000.00** liegt (Beschluss des Stiftungsrats vom 26. Juni 2018). Für Grundstücke, Investitionsbeiträge, Darlehen und Beteiligungen kommt keine Aktivierungsgrenze zur Anwendung. Positionen des Finanzvermögens werden ungeachtet der Aktivierungsgrenze bilanziert. Bei den Verpflichtungen kommt die **Wesentlichkeitsgrenze von Fr. 50'000.00** nur bei den Rückstellungen zur Anwendung. Alle übrigen Positionen der Verbindlichkeiten im Fremdkapital werden unabhängig der Wesentlichkeitsgrenze bilanziert.

Anhang

Bewertungsgrundsätze

Positionen des Finanzvermögens werden zum Verkehrswert bilanziert.

Positionen des Verwaltungsvermögens werden zum Anschaffungswert abzüglich der Abschreibungen bilanziert. Erhaltene Investitionsbeiträge werden mit den Investitionsausgaben verrechnet (Aktivierung der Nettoinvestitionen). Die Positionen des VV, die durch Nutzung einem Wertverzehr unterliegen, werden planmässig nach Anlagekategorie über die festgelegte Nutzungsdauer abgeschrieben. Das Verwaltungsvermögen wird jährlich auf dauernde Wertminderungen geprüft. Ist eine dauernde Wertminderung absehbar, wird der bilanzierte Wert berichtigt.

Positionen des Fremdkapitals und des Eigenkapitals werden grundsätzlich zu Nominalwerten bilanziert.

Bereichsspezifische Regelungen

Des Weiteren gelten die rechtlichen Grundlagen der Fachstelle für Wohnbauförderung des Kantons Zürich sowie Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen der Stadt Zürich (vormals Wohnbauförderung der Stadt Zürich).

Die Aktivierungs- und Wesentlichkeitsgrenze beträgt Fr. 50'000.00 gemäss Beschluss Stiftungsrat vom 26. Juni 2018.

Interne Zinsen

Gemäss Beschluss des Stiftungsrats vom 22. Juni 2021 wird auf die Verzinsung des Liegenschaftensfonds verzichtet, dafür die reguläre Einlage von 1 % der Assekuranzsumme auf neu 1,25 % p.a. erhöht.

Anhang

Finanzinformationen

Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens

Konto	Bezeichnung	Buchwert 31.12.2020	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2021
1010	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	23'877.55	16'893.30	40'770.85
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23'877.55	16'893.30	40'770.85
1019	Übrige Forderungen	0.00	8'368.40	8'368.40
	Übrige Forderungen	0.00	8'368.40	8'368.40

Anhang

Anlagenspiegel - Verwaltungsvermögen

Gesamthaushalt	Anschaffungswerte			Kumulierte Abschreibungen						Buchwert 31.12.2021
	Stand 31.12.2020	Zugänge (+) Abgänge (-)	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020	Planm. Abschreib.	Ausserplanm. Abschr. / WB	Abgänge (+)	Umglieder- ungen (+/-)	Stand 31.12.2021	
Beteiligungen, Grundkapitalien										
1455 Private Unternehmungen	5'000.00	0.00	5'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5'000.00
Total Beteiligungen	5'000.00	0.00	5'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5'000.00
Investitionsbeiträge										
keine Investitionsbeiträge										
Total Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Verwaltungsvermögen	151'988'997.47	207'872.77	152'196'870.24	-38'575'537.00	-1'597'405.60	0.00	0.00	0.00	-40'172'942.60	112'023'927.64

Anhang

Beteiligungsspiegel

Name Sitz	Rechtsform	Rechnungs- legungsnorm	Tätigkeits- gebiet	Nominalka- pital (100%)	Spezifische Risiken	Anschaff- ungswert	Buchwert 31.12.2021
Bilanzierte Beteiligungen im Verwaltungsvermögen							
Emissionszentrale egw	Genossenschaft	Swiss GAAP FER	zinsgünstige Finanzierung von gemeinnützigen Wohnbauträgern	Fr. 3.12 Mio. (31.12.2020)*	keine	5'000.00	5'000.00 5'000.00
Total Beteiligungen im Verwaltungsvermögen							5'000.00

*entspricht dem aktuellen Stand, welcher per 10.02.2022 publiziert ist

Nicht bilanzierte Beteiligungen und Verträge

keine

Anhang

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Konto	Bezeichnung			Buchwert 31.12.2020	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2021
2014	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Zinssatz	Fälligkeit	2'652'240.00		152'240.00
	Kanton Zürich, Fälligkeit Amortisation 05.2022	0%	01.05.2022	152'240.00	0.00	152'240.00
	Zürcher Kantonalbank	1.05%	30.07.2021	2'500'000.00	-2'500'000.00	0.00
2060	Langfristige Finanzverbindlichkeiten			32'171'120.00		32'018'880.00
	Raiffeisenbank Zürich	0.40%	02.09.2024	6'000'000.00	0.00	6'000'000.00
	Zürcher Kantonalbank	0.66%	27.05.2025	3'000'000.00	0.00	3'000'000.00
	Crédit Suisse	2.75%	20.12.2030	5'000'000.00	0.00	5'000'000.00
	Crédit Suisse	2.76%	19.04.2033	5'000'000.00	0.00	5'000'000.00
	Crédit Suisse	2.79%	02.10.2034	5'000'000.00	0.00	5'000'000.00
2063	egw-Anleihe Serie 51 (inkl. Ant. Emmissionskosten)	0.215%	26.05.2025	2'000'000.00	0.00	2'000'000.00
	egw-Anleihe Serie 52 (inkl. Ant. Emmissionskosten)	0.446%	26.05.2030	3'000'000.00	0.00	3'000'000.00
2064	Kanton Zürich	0%	01.05.2028	1'979'120.00	-152'240.00	1'826'880.00
	Kanton Zürich	0%	01.05.2038	1'192'000.00	0.00	1'192'000.00
	Fälligkeitsstatistik:					
	1 bis 2 Jahre					152'240.00
	2 bis 5 Jahre					11'000'000.00
	über 5 Jahre					21'018'880.00
	Total					

Gewichteter Durchschnittszinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in %

1.48

Anhang

Gewährleistungsspiegel / Eventualverbindlichkeiten

Name Sitz	Art der Verpflichtung	Datum	Verfallzeit	Verpflichtung Betrag	Eigentümer, wesentl. Miteigentümer	Spezifische zus. Angaben	Zahlungsströme im Rechnungsjahr
Stadt Zürich			keine	10'413'865.00			

Die Beiträge der Stadt Zürich sind nur rückzahlbar, wenn sie dem städtischen Reglement der Wohnbauförderung zweckentfremdet werden. Im aktuellen Jahr ist die Schlusszahlung im Zusammenhang mit der Liegenschaft Manegg erfolgt, weshalb sich die Eventualverbindlichkeiten entsprechend erhöht haben.

Der bisher ausgewiesene Betrag war auf den nächsten 1000er aufgerundet und somit Fr. 175.- über dem effektiven Wert publiziert worden.

Eventualverbindlichkeiten

10'413'865.00

Weitere Verpflichtungen (Altlasten, Konventionalstrafen)

keine

0.00

Anhang

Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand	Umbuchung	Spezialfinanzierungen im Eigenkapital		Fonds		Rücklagen		Jahresergebnis		Stand
	31.12.2020		Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Ertragsü.	Aufwandü.	31.12.2021
2910 Fonds im Eigenkapital	31'598'385.75										34'209'851.57
Liegenschaften Erneuerungsfonds	31'598'385.75		0.00	0.00	2'643'192.00	-31'726.18	0.00	0.00			34'209'851.57
2990 Jahresergebnis	1'312'595.09	-1'312'595.09							852'832.39	0.00	852'832.39
2999 Kumulierte Ergebnisse Vorjahre	48'008'878.42										49'321'473.51
Stiftungskapital	11'400'000.00										11'400'000.00
Zuwachskapital	30'273'878.42	1'312'595.09									31'586'473.51
unverzins. Dotationskapital Siedlungen	6'335'000.00										6'335'000.00
Total	80'919'859.26	0.00	0.00	0.00	2'643'192.00	-31'726.18	0.00	0.00	852'832.39	0.00	84'384'157.47

Anhang

Beteiligungsverhältnisse und Verschuldungssituation

Trägergemeinden	Beteiligungsverhältnisse			Verschuldungssituation		
	Eigenkapital per 31.12.2020	Eigenkapital per 31.12.2021	Beteiligungsquote	Nettoschuld I per 31.12.2021	Einwohner per 31.12.2021	Nettoschuld I pro Einwohner
Stadt Zürich	80'919'859.26	84'384'157.47	100.0%	27'639'770.17	436'332	63.35
Total	80'919'859.26	84'384'157.47	100.0%	27'639'770.17	436'332	63.35

Bemerkungen:

Beteiligungsquote: Prozentualer Anteil der Trägergemeinden am gesamten Eigenkapital der Anstalt

Nettoschuld I: Anteil an der Nettoverschuldung der Trägergemeinden gemäss Beteiligungsquote (Nettoschuld I = Fremdkapital ./ Finanzvermögen)

Anhang

Finanzkennzahlen

	Rechnung 2021	Budget 2021	Rechnung 2020	Richtwerte
Selbstfinanzierungsgrad Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.	2435%	279%	411%	> 100 % ideal 80 - 100 % gut bis vertretbar 50 - 80 % problematisch < 50 % ungenügend
Zinsbelastungsanteil Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.	5%	8%	6%	0 - 4 % gut 4 - 9 % genügend > 9 % schlecht

Jahresrechnung - Details zum Finanzbericht

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

5

Soziales

Begründungen sofern gem. Art. 9 und 10 FHVO erforderlich

Konto	Rechnung 2021	Budget 2021	Differenz	
5600.3010 00 900	-66'161.85	-1'000.00	65'161.85	Höhere Erstattungen infolge langfristigem Personalausfall.
5600.3091 00 000	7'592.90	1'000.00	-6'592.90	Höherer Bedarf Personalwerbung als budgetiert.
5600.3111 00 000	376'134.75	249'000.00	-127'134.75	Mehrbedarf aufgrund periodisch grossem Anfall von Ersatzgeräten in Wohnungen und Allgemeinräumen.
5600.3120 00 000	732'760.71	863'000.00	130'239.29	Minderbedarf aufgrund nicht geplanter Verlängerung Abwasserbonusaktion um 2 Jahre.
5600.3131 00 000	51'215.36	110'000.00	58'784.64	Minderbedarf aufgrund terminologischer Verschiebungen.
5600.3132 00 000	41'985.21	22'000.00	-19'985.21	Höherer Bedarf in verschiedenen Bereichen der externen Beratung.
5600.3144 00 000	1'676'121.28	1'508'900.00	-167'221.28	Höherer Bedarf aufgrund Schadenfällen/Mieterwechseln und allgemeinem Unterhalt.
5600.3181 00 000	0.00	15'000.00	15'000.00	Keine tatsächlichen Forderungsverluste.
9610.3401 00 000	492'160.40	804'000.00	311'839.60	Tieferer Bedarf als budgetiert aufgrund terminologischer Verschiebungen.
5600.3637 00 000	102'731.90	140'000.00	37'268.10	Weniger Anspruchsberechtigungen im Bereich der Mietzinszuschüsse als budgetiert.
5600.4260 00 000	-330'641.65	-96'000.00	234'641.65	Erhöhte Rückerstattungen aufgrund Schadenfällen/Versicherungsleistungen sowie erhöhte Kostenbeteiligungen Dritter (Mieterwechsel).
5600.4470 00 000	-9'367'585.36	-9'500'900.00	-133'314.64	Tiefere Einnahmen aufgrund Anpassung Mietzinse infolge gesunkenem Referenzzinssatz.
5600.4632 00 000	-82'785.00	0.00	82'785.00	Nicht budgetierte Einnahme von Förderbeiträgen im Zusammenhang mit Unterhalt Hochbauten.

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2021		Budget 2021		Rechnung 2020	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	7'300.00	0.00	8'000.00	0.00	7'000.00	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Soziale Sicherheit	8'549'326.55	9'901'432.24	8'407'600.00	9'914'300.00	10'441'084.20	12'458'017.76
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	492'163.50	190.20	804'000.00	500.00	697'647.57	309.10
Total Aufwand / Ertrag		9'048'790.05	9'901'622.44	9'219'600.00	9'914'800.00	11'145'731.77	12'458'326.86
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		852'832.39		695'200.00		1'312'595.09	
Total		9'901'622.44	9'901'622.44	9'914'800.00	9'914'800.00	12'458'326.86	12'458'326.86

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2021		Budget 2021		Rechnung 2020	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	7'300.00	0.00	8'000.00	0.00	7'000.00	0.00
	Nettoergebnis		7'300.00		8'000.00		7'000.00
01	Legislative und Exekutive	7'300.00	0.00	8'000.00	0.00	7'000.00	0.00
	Nettoergebnis		7'300.00		8'000.00		7'000.00
0110	Legislative	7'300.00	0.00	8'000.00	0.00	7'000.00	0.00
	Nettoergebnis		7'300.00		8'000.00		7'000.00
	3132 00 000 Externe Berater, Gutachter, Fachexperten	7'300.00		8'000.00		7'000.00	
5	Soziales	8'549'326.55	9'901'432.24	8'407'600.00	9'914'300.00	10'441'084.20	12'458'017.76
	Nettoergebnis	1'352'105.69		1'506'700.00		2'016'933.56	
56	Sozialer Wohnungsbau	8'549'326.55	9'901'432.24	8'407'600.00	9'914'300.00	10'441'084.20	12'458'017.76
	Nettoergebnis	1'352'105.69		1'506'700.00		2'016'933.56	
5600	Sozialer Wohnungsbau	8'549'326.55	9'901'432.24	8'407'600.00	9'914'300.00	10'441'084.20	12'458'017.76
	Nettoergebnis	1'352'105.69		1'506'700.00		2'016'933.56	
	3000 00 000 Entschädigungen an Behörden/Kommissionen	12'855.45		25'000.00		5'830.00	
	3010 00 000 Löhne Verwaltungs- und Betriebspersonals	830'237.75		805'000.00		841'487.90	
	3010 00 900 Erstattung von Lohn des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-66'161.85		-1'000.00		-23'978.45	
	3042 00 000 Verpflegungszulagen	10'034.00		12'000.00		10'866.00	
	3050 00 000 AG-Beiträge AHV/IV/EO/ALV/Verw'kosten	58'193.80		58'000.00		61'342.10	
	3052 00 000 AG-Beiträge Pensionskassen	94'473.35		92'000.00		99'431.00	
	3053 00 000 AG-Beiträge Unfall/Personal-Haftpflicht	2'199.20		2'700.00		2'490.05	
	3055 00 000 AG-Beiträge Krankentaggeldversicherungen	3'884.00		5'000.00		4'866.00	
	3090 00 000 Aus- und Weiterbildung des Personals	9'987.00		14'000.00		13'401.05	
	3091 00 000 Personalwerbung	7'592.90		1'000.00		592.40	
	3099 00 000 Übriger Personalaufwand	3'636.05		10'000.00		8'682.80	
	3100 00 000 Büromaterial	8'717.40		10'000.00		7'571.75	
	3101 00 000 Betriebs-, Verbrauchsmaterial	97'480.74		100'000.00		84'661.85	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2021		Budget 2021		Rechnung 2020	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3110 00 000 Anschaffung Büromöbel und -geräte	324.00		10'000.00		1'094.65	
3111 00 000 Anschaffung Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	376'134.75		249'000.00		277'603.80	
3119 00 000 Anschaffung übrige mobile Anlagen	0.00		2'500.00		2'368.00	
3120 00 000 Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	732'760.71		863'000.00		723'092.85	
3130 00 000 Dienstleistungen Dritter	44'682.00		57'000.00		45'412.93	
3131 00 000 Planungen und Projektierungen Dritter	51'215.36		110'000.00		11'303.15	
3132 00 000 Externe Berater, Gutachter, Fachexperten	34'685.21		14'000.00		25'666.94	
3133 00 000 Informatik-Nutzungsaufwand	19'136.60		20'000.00		16'142.10	
3134 00 000 Sachversicherungsprämien	97'071.80		94'000.00		92'721.65	
3144 00 000 Unterhalt Hochbauten, Gebäude	1'676'121.28		1'508'900.00		3'450'969.86	
3150 00 000 Unterhalt Büromöbel und -geräte	655.65		1'000.00		0.00	
3160 00 000 Miete und Pacht Liegenschaften	49'377.60		45'000.00		49'377.60	
3170 00 000 Reisekosten und Spesen	9'087.65		8'000.00		4'840.20	
3181 00 000 Tatsächliche Forderungsverluste	0.00		15'000.00		91.55	
3199 00 000 Übriger Betriebsaufwand	11'832.75		10'000.00		390.00	
3300 40 000 Planm. Abschreib. Hochbauten VV	1'577'985.00		1'596'400.00		1'577'937.00	
3300 60 000 Planm. Abschreib. Mobilien VV	19'420.60		25'000.00		33'301.00	
3401 00 000 Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	0.00		0.00		0.00	
3501 00 000 Einlagen in Fonds des FK	0.00		0.00		0.00	
3511 00 000 Einlagen in Fonds des EK	2'643'192.00		2'471'100.00		2'869'359.00	
3612 00 000 Entschädigungen Gemeinden, Zweckverbände	7'413.00		9'000.00		7'766.00	
3636 00 000 Beiträge private Organisationen o.E.	22'368.90		25'000.00		12'747.87	
3637 00 000 Beiträge private Haushalte	102'731.90		140'000.00		121'653.60	
4210 00 000 Gebühren für Amtshandlungen		5'380.00		0.00		980.00
4260 00 000 Rückerstattung/Kostenbeteiligung Dritter		330'641.65		96'000.00		92'273.44
4290 00 000 Übrige Entgelte		0.00		0.00		8'309.25
4390 00 000 Übriger Ertrag		3'874.05		500.00		10'338.00
4470 00 000 Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV		9'367'585.36		9'500'900.00		9'534'055.05
4479 00 000 Übrige Erträge Liegenschaften VV		0.00		0.00		287'600.00
4511 00 000 Entnahmen aus Fonds des EK		31'726.18		243'900.00		2'431'624.02
4630 00 000 Beiträge Bund		79'440.00		73'000.00		78'638.00
4632 00 000 Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden		82'785.00		0.00		14'200.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2021		Budget 2021		Rechnung 2020	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9	Finanzen und Steuern Nettoergebnis	1'344'995.89	190.20 1'344'805.69	1'499'200.00	500.00 1'498'700.00	2'010'242.66	309.10 2'009'933.56
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung Nettoergebnis	492'163.50	0.00 492'163.50	804'000.00	0.00 804'000.00	697'647.57	0.00 697'647.57
9610	Zinsen Nettoergebnis	492'163.50	0.00 492'163.50	804'000.00	0.00 804'000.00	697'647.57	0.00 697'647.57
	3401 00 000 Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	492'160.40		804'000.00		693'799.17	
	3499 00 000 übriger Finanzaufwand	3.10		0.00		3'848.40	
	4400 00 000 Zinsen flüssige Mittel	0.00		0.00		0.00	
	4401 00 000 Zinsen Forderungen und Kontokorrente	0.00		0.00		0.00	
97	Rückverteilungen Nettoergebnis	0.00 190.20	190.20	0.00 500.00	500.00	0.00 309.10	309.10
9710	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe Nettoergebnis	0.00 190.20	190.20	0.00 500.00	500.00	0.00 309.10	309.10
	4699 10 000 Rückverteilung CO2-Abgabe		190.20		500.00		309.10
99	Abschluss Nettoergebnis	852'832.39 -852'832.39	0.00	695'200.00 -695'200.00	0.00	1'312'595.09 -1'312'595.09	0.00
9999	Abschlussbuchungen Nettoergebnis	852'832.39	0.00 852'832.39	695'200.00	0.00 695'200.00	1'312'595.09	0.00 1'312'595.09
	9000 00 000 Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung	852'832.39		695'200.00		1'312'595.09	
	9001 00 000 Aufwandüberschuss Erfolgsrechnung						
		9'901'622.44	9'901'622.44	9'914'800.00	9'914'800.00	12'458'326.86	12'458'326.86

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

5

Soziales

Begründungen sofern gem. Art. 9 und 10 FHVO erforderlich

Konto	Rechnung 2021	Budget 2021	Differenz
5040.00 000	207'872.77	1'626'000.00	1'418'127.23 Tieferer Bedarf als budgetiert aufgrund terminologischer Verschiebungen und Projektanpassungen sowie Erhalt Schlusszahlung Abschreibungsbeitrag Manegg.

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2021		Budget 2021		Rechnung 2020	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	Allgemeine Verwaltung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Soziale Sicherheit	356'912.77	149'040.00	1'626'000.00	0.00	818'581.23	0.00
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Finanzen und Steuern	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand / Ertrag		356'912.77	149'040.00	1'626'000.00	0.00	818'581.23	0.00
Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss			207'872.77		1'626'000.00		818'581.23
Total		356'912.77	356'912.77	1'626'000.00	1'626'000.00	818'581.23	818'581.23

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2021		Ausgaben	Budget 2021		Rechnung 2020	
		Ausgaben	Einnahmen		Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	
5	Soziales	356'912.77	149'040.00	1'626'000.00	0.00	818'581.23	0.00	
	Nettoergebnis		207'872.77		1'626'000.00		818'581.23	
56	Sozialer Wohnungsbau	356'912.77	149'040.00	1'626'000.00	0.00	818'581.23	0.00	
	Nettoergebnis		207'872.77		1'626'000.00		818'581.23	
5600	Sozialer Wohnungsbau	356'912.77	149'040.00	1'626'000.00	0.00	818'581.23	0.00	
	Nettoergebnis		207'872.77		1'626'000.00		818'581.23	
5040.00 000	Leimbach - Sanierung (Bad/Kü)	4'741.07		0.00		335'350.03		
5040.00 000	Letzi - Neubau	215'775.60		1'426'000.00		483'231.20		
5040.00 000	Hofwiesenstr. 126 (Erweiterung BR) - Neubau	134'561.85		200'000.00		0.00		
5040.00 000	Manegg - SA Abschreibungsbeitrag Stadt		149'040.00		0.00			0.00
5060.00 000	Umbau Büro Feldeggstrasse 60	1'834.25		0.00		0.00		

Bilanz

		31.12.2020	31.12.2021
Aktiven			
1	Aktiven	119'933'669.70	118'515'305.81
10	Finanzvermögen	6'520'209.23	6'491'378.17
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	6'103'779.43	5'926'802.47
1002	Banken	6'103'779.43	5'926'802.47
1002.00	Bankkontokorrente	6'103'779.43	5'926'802.47
101	Forderungen	23'877.55	49'139.25
1010	Forderungen	23'877.55	40'770.85
1010.00	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23'877.55	40'770.85
1019	Übrige Forderungen	0.00	8'368.40
1019.00	Übrige Forderungen	0.00	8'368.40
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	269'669.60	418'596.97
1041	Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	242'439.60	395'316.97
1041.00	Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	242'439.60	395'316.97
1044	Aktive RA Finanzaufwand/Finanzertrag	27'230.00	23'280.00
1044.00	Finanzaufwand/Finanzertrag	27'230.00	23'280.00
106	Vorräte und angefangene Arbeiten	122'882.65	96'839.48
1061	Roh- und Hilfsmaterial	122'882.65	96'839.48
1061.00	Heizölvorrat	122'882.65	96'839.48

		31.12.2020	31.12.2021
14	Verwaltungsvermögen	113'413'460.47	112'023'927.64
140	Sachanlagen VV	113'408'460.47	112'018'927.64
1400	Grundstücke VV	2'207'882.50	2'207'882.50
1400.00	Grundstücke allgemeiner Haushalt	2'207'882.50	2'207'882.50
1400.09	WB Grundstücke allgemeiner Haushalt	0.00	0.00
1404	Hochbauten	108'769'987.32	107'047'703.39
1404.00	Hochbauten allgemeiner Haushalt	147'278'922.32	147'134'623.39
1404.09	WB Hochbauten allgemeiner Haushalt	-38'508'935.00	-40'086'920.00
1406.00	Mobilien VV	17'586.35	0.00
1406.00	Mobilien allgemeiner Haushalt	84'188.35	86'022.60
1406.09	WB Mobilien allgemeiner Haushalt	-66'602.00	-86'022.60
1407	Anlagen im Bau	2'413'004.30	2'763'341.75
1407.00	Anlagen im Bau	2'413'004.30	2'763'341.75
145	Beteiligungen, Grundkapitalien	5'000.00	5'000.00
1455	Beteiligungen an privaten Unternehmungen	5'000.00	5'000.00
1455.00	Beteiligungen an privaten Unternehmungen allgemeiner Haushalt	5'000.00	5'000.00

		31.12.2020	31.12.2021
Passiven			
2		-119'933'669.70	-118'515'305.81
20	Fremdkapital	-39'013'810.44	-34'131'148.34
200	Laufende Verbindlichkeiten	-319'362.49	-726'949.03
2000	Laufende Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von Dritten	-306'232.09	-708'364.38
2000.00	Kreditoren Sammelkonto	-306'232.09	-708'364.38
2006	Depotgelder und Kautionen	0.00	0.00
2006.00	Kautionen Familiengarten	0.00	0.00
2009	Übrige laufende Verbindlichkeiten	-13'130.40	-18'584.65
2009.60	Übrige laufende Verbindlichkeiten	-13'130.40	-18'584.65
201	kurzfristige Verbindlichkeiten	-2'652'240.00	-152'240.00
2014	Kurzfristiger Anteil langfristiger Verbindlichkeiten	-2'652'240.00	-152'240.00
2014.00	Kurzfristiger Anteil von Hypotheken	-2'652'240.00	-152'240.00
204	Passive Rechnungsabgrenzungen (RA)	-3'871'087.95	-1'233'079.31
2040	Passive RA Personalaufwand	-4'672.90	-4'718.65
2040	Passive RA Personalaufwand	-4'672.90	-4'718.65
2041	Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	-3'793'503.05	-1'228'360.66
2041	Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	-3'793'503.05	-1'228'360.66
2043	Passive RA Transfers der Erfolgsrechnung	-67'000.00	0.00
2043	Passive RA Transfers der Erfolgsrechnung	-67'000.00	0.00

		31.12.2020	31.12.2021
2044	Passive RA Finanzaufwand	0.00	0.00
2044	Passive RA Finanzaufwand	0.00	0.00
2045	Passive RA übriger betrieblicher Ertrag	-5'912.00	0.00
2045	Passive RA übriger betrieblicher Ertrag	-5'912.00	0.00
206	langfristige Finanzverbindlichkeiten	-32'171'120.00	-32'018'880.00
2060	Hypotheken	-24'000'000.00	-24'000'000.00
2060.00	Hypotheken	-24'000'000.00	-24'000'000.00
2063	Anleihen	-5'000'000.00	-5'000'000.00
2063.00	Anleihen	-5'000'000.00	-5'000'000.00
2064	langfristige Darlehen	-3'171'120.00	-3'018'880.00
2064.00	langfristige Darlehen	-3'171'120.00	-3'018'880.00
29	Eigenkapital	-80'919'859.26	-84'384'157.47
291	Fonds im Eigenkapital	-31'598'385.75	-34'209'851.57
2910	Liegenschaftsfonds	-31'598'385.75	-34'209'851.57
2910.10	Liegenschaften Erneuerungsfonds	-31'598'385.75	-34'209'851.57
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	-49'321'473.51	-50'174'305.90
2990	Jahresergebnis	-1'312'595.09	-852'832.39
2990.00	Jahresergebnis	-1'312'595.09	-852'832.39
2999	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	-48'008'878.42	-49'321'473.51
2999.00	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	-48'008'878.42	-49'321'473.51