

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
Feldeggstrasse 60
8008 Zürich

Jahresrechnung 2022

Ablieferung an Stiftungsrat	27. Februar 2023
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	9. März 2023
Ablieferung an Revisionsstelle	13. Februar 2023
Abnahmebeschluss Revisionsstelle	9. März 2023

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

Präsidentin: Michèle Bättig

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 2022 schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 351'287.60 (Budget CHF 760'000.00) ab. Die finanzielle Lage der Stiftung kann weiterhin als gut bezeichnet werden. So konnten die Nettoinvestitionen von CHF 4'632'188.10 mit einem Selbstfinanzierungsgrad von 99 % fast vollständig gedeckt werden. Da das Budget jeweils turnusgemäss im Juni des Vorjahres verabschiedet wird, beeinflussen organisatorische Anpassungen und neue Projekte die Abweichungen in der Jahresrechnung gegenüber dem Budget massgeblich und entsprechend reflektiert sich zahlenmässig auch das Motto aus dem diesjährigen Geschäftsbericht: "Losgelöst im neuen Kleid".

b. Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr

Organisatorische Neuerungen/Anpassungen: Daniel Leupi gab Ende April – nach neun Jahren – das Stiftungsratspräsidium an Michèle Bättig ab. Es gab Wechsel im Stiftungsrat, die Baukommission wurde ergänzt und die Finanzkommission gegründet und Pflichtenhefte erstellt. Per Anfang Mai wurde die Stiftung dem Finanzdepartement zur Beteiligungsführung zugeordnet. Ergänzend zu den neuen Statuten, die seither gelten, wurde ein neues Organisationsreglement erarbeitet. Die Beteiligungsführung löste zudem zahlreiche Prozesse aus (IT-Ablösung, Erstellung Website, neues CI/CD usw.). Interne und externe Verträge und Zusammenarbeitsmodelle mussten überarbeitet und neu geregelt werden. Unabhängig davon wurde der geplante notwendige Ersatz der Bewirtschaftungssoftware ImmoTop vorangetrieben. Da sowohl diese als auch das Nachfolgeprogramm ImmoTop2 nicht HRM2fähig sind, wurde mit Abacus/Abalmmo auf das gleiche Produkt wie bei zwei anderen städtischen Stiftungen umgestellt. Aus lizenzrechtlichen Gründen war ein anhängen/zusammenlegen nicht möglich. Die Geschäftsstelle wurde um den Bereich Facility Management, kombiniert mit der Führung des Betriebsunterhalts, erweitert. Die genannten Punkte führten zu einem Mehrbedarf bei **Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kommissionen, Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten, Dienstleistungen Dritter sowie Anschaffung Hardware, Anschaffung nicht aktivierbare Anlagen.**

Unterhalt Hochbauten, Gebäude: Auch im aktuellen Jahr haben Schadenereignisse den Unterhalt beeinflusst, welche sich im Bereich **Rückerstattung/Kostenbeteiligungen Dritter** (Versicherungsleistungen) reflektieren. In der Siedlung Friesenberg musste aufgrund eines Defekts an der Heizanlage weitreichende Abklärungen durch Fachexperten erfolgen und Arbeiten getätigt werden. Während des Ausfalls konnte weitgehend auf die bestehende fossile Wärmeerzeugung umgestellt werden. Die Tätigkeiten im Bereich Facility Management und Betriebsunterhalt führten zur Notwendigkeit von technischen Zustandsanalysen des Gesamtportfolios zwecks Priorisierungen und kurz-, mittel-, langfristiger Budgetierung. Auch hier waren massgeblich die Konti **Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten und Dienstleistungen Dritte** betroffen.

Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV: Durch praktisch flächendeckende Einführung von Termin-Rechnungen im Bereich Ver- und Entsorgung der Liegenschaften konnte der hohe Abgrenzungsaufwand von vielerorts mehr als 6 Monaten p.a. inkl. Fehlerpotential reduziert und durch effektive Verbrauchswerte ersetzt werden.

Planungen und Projektierungen Dritter: In der Wohnsiedlung Friesenberg sowie beim Zusammenarbeitsprojekt mit SAW betreffend Wohnsiedlung Felsenrain erfolgten diverse Arbeiten im **Bereich Planungen und Projektierungen Dritter**, bevor voraussichtlich im Folgejahr die konkreten Projekte bekannt sind und mit Aktivierung auf den Anlagen gestartet wird.

Diverses: Im Bereich der Investitionsrechnung ergeben sich im Total keine nennenswerten Abweichungen. Im aktuellen Jahr ist die Schlusszahlung seitens der kantonalen Wohnbauförderung betreffend Liegenschaft Tuchmacherstrasse 50 erfolgt und das gewährte Darlehen somit vollständig.

c. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

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

d. Zukunftsaussichten

Die Stiftung ist finanziell gesehen für die Zukunft gewappnet. Das für die zentrale Aufgabenerfüllung wichtige Wachstum erfordert das Begehen von neuen Wegen in der Zusammenarbeit mit anderen städtischen und externen Playern, wie dies bereits bei Letzi, Felsenrain, Kochareal und weiteren geplanten Projekten der Fall ist. Mit der Auslagerung aus dem FID stellen sich für die Stiftung als kleine eigenständige Organisation neue Herausforderungen. Zusätzliche Fachexpertise - jenseits des Kerngeschäfts - muss entweder intern abgedeckt/aufgebaut oder extern eingekauft werden.

Beschluss des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat hat die Rechnung 2022 der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien am 9. März 2023 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	9'236'866.30
	Gesamtertrag	Fr.	9'588'153.90
	Ertragsüberschuss	Fr.	351'287.60
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	4'632'188.10
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	-
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	4'632'188.10
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	-
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	-
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	-
Bilanz	Bilanzsumme	Fr.	121'674'869.75

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem zweckfreien Eigenkapital zugewiesen.

Das Total Eigenkapital beträgt: 87'378'637.07

8008 Zürich, 9. März 2023

Präsidentin

Geschäftsleiterin

Michèle Bättig

Zürich, 9. März 23
M. Bättig

Sonja Anders

Zürich 9.3.2023
S. Anders

Kurzbericht der Revisionsstelle

Bericht der finanztechnischen Prüfstelle zur Jahresrechnung 2022
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 2022 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

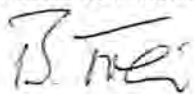
Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Rechnungsjahr den für die Organisation geltenden Vorschriften.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

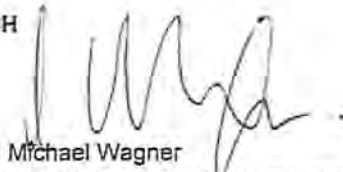
Fachkunde, Leumund sowie Unabhängigkeit

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



Beat Frei
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Michael Wagner
Zugelassener Revisionsexperte

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, 9. März 2022

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien

Geschäftsleiterin

Rechnungsführerin

Sonja Anders

Melanie Bollmann

Zürich 9.3.2023
S. Anders

M. Bollmann

Jahresrechnung - Finanzbericht

Finanzierung

Finanzierung		Gesamthaushalt Rechnung 2022	Allgemeiner Haushalt Rechnung 2022	Eigenwirtschaftsbetriebe Rechnung 2022
+	Ertragsüberschuss	351'287.60	351'287.60	Stiftung hat
-	Aufwandüberschuss			keine Eigenwirt-
+	Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	0.00	0.00	schaftsbetriebe
-	Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	0.00	0.00	
+	Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	1'577'985.00	1'577'985.00	
-	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	0.00	0.00	
+	Einlagen in das Eigenkapital	0.00	0.00	
-	Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	
	Selbstfinanzierung	4'572'464.60	4'572'464.60	
./.	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	4'632'188.10	4'632'188.10	
	Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-59'723.50	-59'723.50	
	Selbstfinanzierungsgrad (in %)	99%	99%	

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 2022	Budget 2022	Rechnung 2021
30	Personalaufwand	-1'151'658.31	-1'084'500.00	-966'931.65
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	-3'275'677.89	-3'209'500.00	-3'216'583.50
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-1'577'985.00	-1'578'000.00	-1'597'405.60
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	-2'643'192.00	-2'643'000.00	-2'643'192.00
36	Transferaufwand	-111'414.85	-174'000.00	-132'513.80
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>	-8'759'928.05	-8'689'000.00	-8'556'626.55
40	Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42	Entgelte	188'665.85	71'000.00	336'021.65
43	Verschiedene Erträge	394.10	500.00	3'874.05
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	0.00	480'000.00	31'726.18
46	Transferertrag	89'003.75	78'500.00	162'415.20
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>	278'063.70	630'000.00	534'037.08
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-8'481'864.35	-8'059'000.00	-8'022'589.47
34	Finanzaufwand	-476'938.25	-500'000.00	-492'163.50
44	Finanzertrag	9'310'090.20	9'319'000.00	9'367'585.36
	Ergebnis aus Finanzierung	8'833'151.95	8'819'000.00	8'875'421.86
	Operatives Ergebnis	351'287.60	760'000.00	852'832.39
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	351'287.60	760'000.00	852'832.39
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)			
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	0.00	0.00	0.00
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Total Aufwand	-9'236'866.30	-9'189'000.00	-9'048'790.05
	Total Ertrag	9'588'153.90	9'949'000.00	9'901'622.44

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021
50	Sachanlagen	-4'632'188.10	-4'560'000.00	-356'912.77
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		-4'632'188.10	-4'560'000.00	-356'912.77
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	0.00	0.00	149'040.00
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		0.00	0.00	149'040.00
Investitionen im Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		-4'632'188.10	-4'560'000.00	-356'912.77
Total Investitionseinnahmen		0.00	0.00	149'040.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen		-4'632'188.10	-4'560'000.00	-207'872.77
Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)				

Bilanz

Aktiven	31.12.2021	31.12.2022
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	5'926'802.47	5'896'354.99
101 Forderungen	49'139.25	190'460.45
102 Kurzfristige Finanzanlagen	0.00	0.00
104 Aktive Rechnungsabgrenzungen	418'596.97	355'807.25
106 Vorräte und angefangene Arbeiten	96'839.48	154'116.32
Umlaufvermögen	6'491'378.17	6'596'739.01
107 Finanzanlagen	0.00	0.00
108 Sachanlagen Finanzvermögen	0.00	0.00
Anlagevermögen Finanzvermögen	0.00	0.00
Total Finanzvermögen	6'491'378.17	6'596'739.01
Verwaltungsvermögen		
140 Sachanlagen Verwaltungsvermögen	112'018'927.64	115'073'130.74
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
Anlagevermögen Verwaltungsvermögen	112'023'927.64	115'078'130.74
Total Verwaltungsvermögen	112'023'927.64	115'078'130.74
Total Aktiven	118'515'305.81	121'674'869.75

Passiven		31.12.2021	31.12.2022
200	Laufende Verbindlichkeiten	726'949.03	545'456.40
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	152'240.00	304'480.00
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	1'233'079.31	1'433'496.28
205	Kurzfristige Rückstellungen	0.00	0.00
	Kurzfristiges Fremdkapital	2'112'268.34	2'283'432.68
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	32'018'880.00	32'012'800.00
208	Langfristige Rückstellungen	0.00	0.00
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	0.00	0.00
	Langfristiges Fremdkapital	32'018'880.00	32'012'800.00
	Total Fremdkapital	34'131'148.34	34'296'232.68
290	Verpflichtungen / Vorschüsse gegenüber Eigenwirtschaftsbetrieben	0.00	0.00
291	Fonds / Legate	34'209'851.57	36'853'043.57
292	Rücklagen der Globalbudgetbereiche	0.00	0.00
293	Vorfinanzierungen	0.00	0.00
	Zweckgebundenes Eigenkapital	34'209'851.57	36'853'043.57
294	Reserven	0.00	0.00
295	Aufwertungsreserve (Einführung HRM2)	0.00	0.00
296	Neubewertungsreserve Finanzvermögen	0.00	0.00
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	50'174'305.90	50'525'593.50
	Zweckfreies Eigenkapital	50'174'305.90	50'525'593.50
	Total Eigenkapital	84'384'157.47	87'378'637.07
	Total Passiven	118'515'305.81	121'674'869.75

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung - indirekte Methode		2021	2022
Betriebstätigkeit			
	Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	852'832.39	351'287.60
+	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1'597'405.60	1'577'985.00
-	Auflösung passivierte Investitionsbeiträge	0.00	0.00
+/-	Abnahme / Zunahme Forderungen	-25'261.70	-141'321.20
+/-	Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	-148'927.37	62'789.72
+/-	Abnahme / Zunahme Vorräte und angefangene Arbeiten	26'043.17	-57'276.84
+/-	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	407'586.54	-181'492.63
+/-	Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	-2'638'008.64	200'416.97
+/-	Bildung / Auslösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	0.00	0.00
+/-	Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK	2'611'465.82	2'643'192.00
+/-	Einlagen / Entnahmen Eigenkapital	0.00	0.00
-	Aktivierung Eigenleistungen	0.00	0.00
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)		2'683'135.81	4'455'580.62
Investitionstätigkeit			
-	Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-356'912.77	-4'632'188.10
+	Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	149'040.00	0.00
=	Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-207'872.77	-4'632'188.10
-	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
+	Aktivierete Eigenleistungen	0.00	0.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-207'872.77	-4'632'188.10
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)		2'475'263.04	-176'607.48

Geldflussrechnung

Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)		(Übertrag)	2'475'263.04	-176'607.48
Finanzierungstätigkeit				
+/-	Zunahme / Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		-2'500'000.00	152'240.00
+/-	Zunahme / Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten		-152'240.00	-6'080.00
+/-	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			-2'652'240.00	146'160.00
Veränderung Flüssige Mittel (= Fonds)			-176'976.96	-30'447.48
Stand flüssige Mittel per 1.1.			6'103'779.43	5'926'802.47
Stand flüssige Mittel per 31.12.			5'926'802.47	5'896'354.99
Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel			-176'976.96	-30'447.48

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 31.12.2021	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2022
1010	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	40'770.85 40'770.85	19'905.80 19'905.80	60'676.65 60'676.65
1013	Anzahlungen an Dritte Vorauszahlungen an Dritte	0.00 0.00	120'624.00 120'624.00	120'624.00 120'624.00
1019	Übrige Forderungen Übrige Forderungen	8'368.40 8'368.40	791.40 791.40	9'159.80 9'159.80

Anhang

Anlagenspiegel - Verwaltungsvermögen

Gesamthaushalt	Anschaffungswerte			Kumulierte Abschreibungen						Buchwert 31.12.2022
	Stand 31.12.2021	Zugänge (+) Abgänge (-)	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021	Planm. Abschreib.	Ausserplanm. Abschr. / WB	Abgänge (+)	Umglieder- ungen (+/-)	Stand 31.12.2022	
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	152'196'870.24	4'632'188.10	156'829'058.34	-40'172'942.60	-1'577'985.00	0.00	0.00	0.00	-41'750'927.60	115'078'130.74

Anhang

Beteiligungsspiegel

Name Sitz	Rechtsform	Rechnungs- legungsnorm	Tätigkeits- gebiet	Nominalka- pital (100%)	Spezifische Risiken	Anschaff- ungswert	Buchwert 31.12.2022
Bilanzierte Beteiligungen im Verwaltungsvermögen							
Emissionszentrale egw	Genossenschaft	Swiss GAAP FER	zinsgünstige Finanzierung von gemeinnützigen Wohnbauträgern	Fr. 3.20 Mio. (31.12.2021)*	keine	5'000.00	5'000.00
Total Beteiligungen im Verwaltungsvermögen							5'000.00

*entspricht dem aktuellen Stand, welcher per 06.02.2023 publiziert ist

Nicht bilanzierte Beteiligungen und Verträge

keine

Anhang

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Konto	Bezeichnung			Buchwert 31.12.2021	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2022
2014	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Zinssatz	Fälligkeit	152'240.00	152'240.00	304'480.00
	Kanton Zürich, Fälligkeit Amo. 05.2022 (BR)	0%	01.05.2022	152'240.00	-152'240.00	0.00
	Kanton Zürich, Fälligkeit Amo. 05.2023 (BR)	0%	01.05.2023	0.00	304'480.00	304'480.00
2060	Langfristige Finanzverbindlichkeiten			32'018'880.00	-6'080.00	32'012'800.00
	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 (BR)	0%	01.05.2028	1'826'880.00	-304'480.00	1'522'400.00
	Kanton Zürich (MA)	0%	01.05.2037	1'192'000.00	298'400.00	1'490'400.00
	Fälligkeitsstatistik:					
	1 bis 2 Jahre					6'304'480.00
	2 bis 5 Jahre					5'000'000.00
	über 5 Jahre					21'012'800.00
	Total					32'317'280.00
	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.

Eventualverbindlichkeiten	10'413'865.00
----------------------------------	----------------------

Weitere Verpflichtungen (Altlasten, Konventionalstrafen)

keine	0.00
-------	-------------

Anhang

Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand	Umbuchung	Spezialfinanzierungen im Eigenkapital		Fonds		Rücklagen		Jahresergebnis		Stand
	31.12.2021		Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Ertragsü.	Aufwandü.	31.12.2022
2910 Fonds im Eigenkapital	34'209'851.57										36'853'043.57
Liegenschaftsfonds	34'209'851.57		0.00	0.00	2'643'192.00	0.00	0.00	0.00			36'853'043.57
2990 Jahresergebnis	852'832.39	-852'832.39							351'287.60	0.00	351'287.60
2999 Kumulierte Ergebnisse Vorjahre	49'321'473.51										50'174'305.90
Stiftungskapital	11'400'000.00										11'400'000.00
Zuwachskapital	31'586'473.51	852'832.39									32'439'305.90
unverzins. Dotationskapital Siedlungen	6'335'000.00										6'335'000.00
Total	84'384'157.47	0.00	0.00	0.00	2'643'192.00	0.00	0.00	0.00	351'287.60	0.00	87'378'637.07

Anhang

Beteiligungsverhältnisse und Verschuldungssituation

Trägergemeinden	Beteiligungsverhältnisse			Verschuldungssituation		
	Eigenkapital per 31.12.2021	Eigenkapital per 31.12.2022	Beteiligungsquote	Nettoschuld I per 31.12.2022	Einwohner per 31.12.2022	Nettoschuld I pro Einwohner
Stadt Zürich	84'384'157.47	87'378'637.07	100%	27'699'493.67	443'037	62.52
Total	84'384'157.47	87'378'637.07	100%	27'699'493.67	443'037	62.52

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 2022	Budget 2022	Rechnung 2021	Richtwerte
Selbstfinanzierungsgrad Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.	99%	99%	2435%	> 100 % ideal 80 - 100 % gut bis vertretbar 50 - 80 % problematisch < 50 % ungenügend
Zinsbelastungsanteil Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.	5%	5%	5%	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 2022	Budget 2022	Differenz	
3000 00 000	51 022.51	25 000	- 26 023	Mehrbedarf aufgrund Wechsel SR-Präsidium (bisher stadintern) sowie Erweiterungen und Neugründungen Kommissionen
3010 00 900	- 16 736.55	- 1 000	+ 15 737	Höhere Erstattung infolge Langzeitausfall.
3113 00 000	5 685.30	0.00	- 5 685	Bedarf aufgrund Ersatz Hardware Betrieb.
3119 00 000	12 214.00	2 500	- 9 714	Mehrbedarf Anschaffungen nicht aktivierbarer Anlagen.
3120 00 000	462 847.49	810 000	+ 347 153	Minderbedarf aufgrund exakter Verbrauchsermittlung infolge Einführung Termin-Jahresrechnung.
3130 00 000	103 690.48	55 000	- 48 690	Mehrbedarf aufgrund kapazitätsbedingtem Outsourcing.
3131 00 000	190 438.99	50 000	- 140 439	Mehrbedarf bei Planungen im Vorfeld zu Sanierungen, Prüfung Verdichtungspotential.
3132 00 000	195 186.90	33 000	- 162 187	Mehrbedarf aufgrund notwendiger technischer Zustandsanalysen Gesamtportfolio, Betriebs-optimierungen Heizanlagen, diverse einmalige Fach-IT infolge Ausgliederung aus FID und Einführung Abacus, einmalige Kosten CI/CD/Website infolge Ausgliederung, Siedlungscoaching-Projekt.
3133 00 000	2 738.90	20 000	+ 17 261	Minderaufwand, da ICT Kosten gemäss HRM2 auf die Konten-Nrn. 3118 00 000, 3130 00 000, 3158 00 000, 3161 00 000 verbucht werden mussten.
3181 00 000	1 572.70	15 000	+ 13 427	Tiefer eingetretene tatsächliche Forderungsverluste.
3199 00 000	15 365.80	6 000	- 9 366	Mehrbedarf aufgrund Kostenvorschuss Ausweisung.
3636 00 000	4 700.00	25 000	+ 20 300	Minderaufwand, da verschiedene Aufwendungen gemäss HRM2 auf 3130 00 000 verbucht werden mussten.
4260 00 000	- 183 438.35	- 70 000	+ 113 438	Erhöhte Rückerstattungen aufgrund Schadenfällen/Versicherungsleistungen sowie erhöhte Kostenbeteiligungen Dritter.
4479 00 000	- 7 181.90	0.00	+ 7 182	Erträge aus Miteigentümer-Gemeinschaften.
4632 00 000	- 9 000.00	- 3 000	+ 6 000	Mehreinnahmen aufgrund Beitrag interkulturelles Zusammenleben.

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0 Allgemeine Verwaltung	6'600.00	0.00	8'000.00	0.00	7'300.00	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	8'753'328.05	9'587'590.15	8'681'000.00	9'948'500.00	8'549'326.55	9'901'432.24
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	476'938.25	563.75	500'000.00	500.00	492'163.50	190.20
Total Aufwand / Ertrag	9'236'866.30	9'588'153.90	9'189'000.00	9'949'000.00	9'048'790.05	9'901'622.44
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	351'287.60		760'000.00		852'832.39	
Total	9'588'153.90	9'588'153.90	9'949'000.00	9'949'000.00	9'901'622.44	9'901'622.44

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung Nettoergebnis	6'600.00	0.00	8'000.00	0.00	7'300.00	0.00
			6'600.00		8'000.00		7'300.00
01	Legislative und Exekutive Nettoergebnis	6'600.00	0.00	8'000.00	0.00	7'300.00	0.00
			6'600.00		8'000.00		7'300.00
0110	Legislative Nettoergebnis	6'600.00	0.00	8'000.00	0.00	7'300.00	0.00
			6'600.00		8'000.00		7'300.00
3132 00 000	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	6'600.00		8'000.00		7'300.00	
5	Soziales Nettoergebnis	8'753'328.05	9'587'590.15	8'681'000.00	9'948'500.00	8'549'326.55	9'901'432.24
		834'262.10		1'267'500.00		1'352'105.69	
56	Sozialer Wohnungsbau Nettoergebnis	8'753'328.05	9'587'590.15	8'681'000.00	9'948'500.00	8'549'326.55	9'901'432.24
		834'262.10		1'267'500.00		1'352'105.69	
5600	Sozialer Wohnungsbau Nettoergebnis	8'753'328.05	9'587'590.15	8'681'000.00	9'948'500.00	8'549'326.55	9'901'432.24
		834'262.10		1'267'500.00		1'352'105.69	
3000 00 000	Entschädigungen an Behörden und Kommissionen	51'022.51		25'000.00		12'855.45	
3010 00 000	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	910'246.40		850'000.00		830'237.75	
3010 00 900	Erstattung von Lohn des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-16'736.55		-1'000.00		-66'161.85	
3042 00 000	Verpflegungszulagen	11'436.00		12'000.00		10'034.00	
3050 00 000	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	67'998.85		63'000.00		58'193.80	
3052 00 000	AG-Beiträge an Pensionskassen	105'796.60		103'000.00		94'473.35	
3053 00 000	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	3'881.85		2'500.00		2'199.20	
3055 00 000	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	4'461.20		5'000.00		3'884.00	
3090 00 000	Aus- und Weiterbildung des eigenen Personals	9'402.90		14'000.00		9'987.00	
3091 00 000	Personalwerbung	296.20		1'000.00		7'592.90	
3099 00 000	Übriger Personalaufwand	3'852.35		10'000.00		3'636.05	
3100 00 000	Büromaterial	7'713.53		10'000.00		8'717.40	
3101 00 000	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	95'847.20		100'000.00		97'480.74	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3102 00 000 Drucksachen, Publikationen	1'119.90		0.00		0.00	
3103 00 000 Fachliteratur, Zeitschriften	1'771.90		0.00		0.00	
3110 00 000 Anschaffung Büromöbel und -geräte	2'057.95		5'000.00		324.00	
3111 00 000 Anschaff. App., Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	317'875.65		285'000.00		376'134.75	
3113 00 000 Anschaffung Hardware	5'685.30		0.00		0.00	
3118 00 000 Anschaffung immaterielle Anlagen	27'629.95		30'000.00		0.00	
3119 00 000 Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen	12'214.00		2'500.00		0.00	
3120 00 000 Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	462'847.49		810'000.00		732'760.71	
3130 00 000 Dienstleistungen Dritter	103'690.48		55'000.00		44'682.00	
3131 00 000 Planungen und Projektierungen Dritter	190'438.99		50'000.00		51'215.36	
3132 00 000 Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	188'586.90		25'000.00		34'685.21	
3133 00 000 Informatik-Nutzungsaufwand	2'738.90		20'000.00		19'136.60	
3134 00 000 Sachversicherungsprämien	105'066.65		94'000.00		97'071.80	
3137 00 000 Steuern und Abgaben	156.60		0.00		0.00	
3144 00 000 Unterhalt Hochbauten, Gebäude	1'655'377.37		1'640'000.00		1'676'121.28	
3150 00 000 Unterhalt Büromöbel und -geräte	330.85		1'000.00		655.65	
3158 00 000 Unterhalt immaterielle Anlagen	3'994.85		0.00		0.00	
3160 00 000 Miete und Pacht Liegenschaften	53'310.10		45'000.00		49'377.60	
3161 00 000 Mieten, Benützungskosten Mobilien	4'809.55		0.00		0.00	
3170 00 000 Reisekosten und Spesen	8'875.28		8'000.00		9'087.65	
3181 00 000 Tatsächliche Forderungsverluste	1'572.70		15'000.00		0.00	
3199 00 000 Übriger Betriebsaufwand	15'365.80		6'000.00		11'832.75	
3300 40 000 Planm. Abschreib. Hochbauten VV	1'577'985.00		1'578'000.00		1'577'985.00	
3300 60 000 Planm. Abschreib. Mobilien VV	0.00		0.00		19'420.60	
3511 00 000 Einlagen in Fonds des Eigenkapitals	2'643'192.00		2'643'000.00		2'643'192.00	
3612 00 000 Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände	7'766.00		9'000.00		7'413.00	
3636 00 000 Beiträge an private Organisationen o. Erwerbszweck	4'700.00		25'000.00		22'368.90	
3637 00 000 Beiträge an private Haushalte	98'948.85		140'000.00		102'731.90	
4210 00 000 Gebühren für Amtshandlungen		5'227.50		1'000.00		5'380.00
4260 00 000 Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter		183'438.35		70'000.00		330'641.65
4390 00 000 Übriger Ertrag		394.10		500.00		3'874.05
4470 00 000 Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV		9'302'773.30		9'319'000.00		9'367'585.36
4479 00 000 Übrige Erträge Liegenschaften VV		7'181.90		0.00		0.00
4480 00 000 Mietzinse von gemieteten Liegenschaften		135.00		0.00		0.00
4511 00 000 Entnahmen aus Fonds des Eigenkapitals		0.00		480'000.00		31'726.18
4630 00 000 Beiträge vom Bund		79'440.00		75'000.00		79'440.00
4632 00 000 Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden		9'000.00		3'000.00		82'785.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9	Finanzen und Steuern Nettoergebnis	828'225.85	563.75	1'260'000.00	500.00	1'344'995.89	190.20
			827'662.10		1'259'500.00		1'344'805.69
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung Nettoergebnis	476'938.25	0.00	500'000.00	0.00	492'163.50	0.00
			476'938.25		500'000.00		492'163.50
9610	Zinsen Nettoergebnis	476'938.25	0.00	500'000.00	0.00	492'163.50	0.00
			476'938.25		500'000.00		492'163.50
3401 00 000	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	476'775.00		500'000.00		492'160.40	
3499 00 000	Übriger Finanzaufwand	163.25				3.10	
97	Rückverteilungen Nettoergebnis	0.00	563.75	0.00	500.00	0.00	190.20
		563.75		500.00		190.20	
9710	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe Nettoergebnis	0.00	563.75	0.00	500.00	0.00	190.20
		563.75		500.00		190.20	
4699 10 000	Rückverteilung CO2-Abgabe		563.75		500.00		190.20
99	Abschluss Nettoergebnis	351'287.60	0.00	760'000.00	0.00	852'832.39	0.00
		-351'287.60		-760'000.00		-852'832.39	
9999	Abschlussbuchungen Nettoergebnis	351'287.60	0.00	760'000.00	0.00	852'832.39	0.00
			351'287.60		760'000.00		852'832.39
9000 00 000	Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung	351'287.60		760'000.00		852'832.39	
9001 00 000	Aufwandüberschuss Erfolgsrechnung						
		9'588'153.90	9'588'153.90	9'949'000.00	9'949'000.00	9'901'622.44	9'901'622.44

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

5

Soziales

Begründungen sofern gem. Art. 9 und 10 FHVO erforderlich

Konto	Rechnung 2022	Budget 2022	Differenz
-------	---------------	-------------	-----------

Keine begründungspflichtigen Abweichungen vorhanden.

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
	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	4'632'188.10	0.00	4'560'000.00	0.00	356'912.77	149'040.00
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	4'632'188.10	0.00	4'560'000.00	0.00	356'912.77	149'040.00
Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss		4'632'188.10		4'560'000.00		207'872.77
Total	4'632'188.10	4'632'188.10	4'560'000.00	4'560'000.00	356'912.77	356'912.77

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
5	Soziale Sicherheit	4'632'188.10	0.00	4'560'000.00	0.00	356'912.77	149'040.00
	Nettoergebnis		4'632'188.10		4'560'000.00		207'872.77
56	Sozialer Wohnungsbau	4'632'188.10	0.00	4'560'000.00	0.00	356'912.77	149'040.00
	Nettoergebnis		4'632'188.10		4'560'000.00		207'872.77
5600	Sozialer Wohnungsbau	4'632'188.10	0.00	4'560'000.00	0.00	356'912.77	149'040.00
	Nettoergebnis		4'632'188.10		4'560'000.00		207'872.77
5040.00 000	Leimbach - Sanierung	0.00		0.00		4'741.07	
5040.01 000	Letzi - Neubau	4'302'679.50		3'460'000.00		215'775.60	
5040.03 000	Hofwiesenstr. 126 (Erweiterung BR) - Neubau	329'508.60		850'000.00		134'561.85	
5040.04.000	Friesenberg - Sanierung	0.00		250'000.00		0.00	
5040.05 000	Manegg - SA Abschreibungsbeitrag Stadt		0.00		0.00		149'040.00
5060.00 000	Feldeggstr. 60 - Umbau Büro	0.00		0.00		1'834.25	

Bilanz

		31.12.2021	31.12.2022
Aktiven			
1	Aktiven	118'515'305.81	121'674'869.75
10	Finanzvermögen (FV)	6'491'378.17	6'596'739.01
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	5'926'802.47	5'896'354.99
1002	Bank	5'926'802.47	5'896'354.99
1002.00	Bankkontokorrente	5'926'802.47	5'896'354.99
101	Forderungen	49'139.25	190'460.45
1010	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	40'770.85	60'676.65
1010.00	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	40'770.85	60'676.65
1013	Anzahlungen an Dritte	0.00	120'624.00
1013.00	Vorauszahlungen an Dritte	0.00	120'624.00
1019	Übrige Forderungen	8'368.40	9'159.80
1019.00	Übrige Forderungen	8'368.40	500.00
1019.90	Guthaben Frankiermaschinen	0.00	8'659.80
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen (RA)	418'596.97	355'807.25
1041	Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	395'316.97	336'477.25
1041.00	Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	395'316.97	336'477.25
1044	Aktive RA Finanzaufwand/Finanzertrag	23'280.00	19'330.00
1044.00	Aktive RA Finanzaufwand/Finanzertrag	23'280.00	19'330.00
106	Vorräte und angefangene Arbeiten	96'839.48	154'116.32
1061	Roh- und Hilfsmaterial	96'839.48	154'116.32
1061.00	Heizölverrat	96'839.48	154'116.32

		31.12.2021	31.12.2022
14	Verwaltungsvermögen (VV)	112'023'927.64	115'078'130.74
140	Sachanlagen Verwaltungsvermögen	112'018'927.64	115'073'130.74
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	107'047'703.39	105'469'718.39
1404.00	Hochbauten allgemeiner Haushalt	147'134'623.39	147'134'623.39
1404.09	WB Hochbauten allgemeiner Haushalt	-40'086'920.00	-41'664'905.00
1406.00	Mobilien VV	0.00	0.00
1406.00	Mobilien allgemeiner Haushalt	86'022.60	86'022.60
1406.09	WB Mobilien allgemeiner Haushalt	-86'022.60	-86'022.60
1407	Anlagen im Bau VV	2'763'341.75	7'395'529.85
1407.00	Anlagen im Bau allgemeiner Haushalt	2'763'341.75	7'395'529.85
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

		31.12.2021	31.12.2022
Passiven			
2	Passiven	-118'515'305.81	-121'674'869.75
20	Fremdkapital	-34'131'148.34	-34'296'232.68
200	Laufende Verbindlichkeiten	-726'949.03	-545'456.40
2000	Laufende Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von Dritten	-708'364.38	-522'383.75
2000.00	Kreditoren Sammelkonto	-708'364.38	-522'383.75
2009	Übrige laufende Verbindlichkeiten	-18'584.65	-23'072.65
2009.60	Übrige laufende Verbindlichkeiten	-18'584.65	-23'072.65
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-152'240.00	-304'480.00
2014	Kurzfristiger Anteil langfristiger Verbindlichkeiten	-152'240.00	-304'480.00
2014.00	Kurzfristiger Anteil von Hypotheken	-152'240.00	-304'480.00
204	Passive Rechnungsabgrenzungen (RA)	-1'233'079.31	-1'433'496.28
2040	Passive RA Personalaufwand	-4'718.65	-6'088.35
2040	Passive RA Personalaufwand	-4'718.65	-6'088.35
2041	Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	-1'228'360.66	-1'427'407.93
2041.00	Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	-1'228'360.66	-1'427'407.93

		31.12.2021	31.12.2022
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-32'018'880.00	-32'012'800.00
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	-3'018'880.00	-3'012'800.00
2064.00	Langfristige Darlehen	-3'018'880.00	-3'012'800.00
29	Eigenkapital	-84'384'157.47	-87'378'637.07
291	Fonds im Eigenkapital	-34'209'851.57	-36'853'043.57
2910	Liegenschaftsfonds	-34'209'851.57	-36'853'043.57
2910.10	Liegenschaftsfonds	-34'209'851.57	-36'853'043.57
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	-50'174'305.90	-50'525'593.50
2990	Jahresergebnis	-852'832.39	-351'287.60
2990.00	Jahresergebnis	-852'832.39	-351'287.60
2999	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	-49'321'473.51	-50'174'305.90
2999.00	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	-49'321'473.51	-50'174'305.90