

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
Feldeggstrasse 60
8008 Zürich

Jahresrechnung 2023

Ablieferung an Stiftungsrat	1. / 7. März 2024
Abnahmebeschluss Stiftungsrat	7. März 2024
Ablieferung an Revisionsstelle	16. Februar 2024
Abnahmebeschluss Revisionsstelle	7. März 2024

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
 Rechnungsführer: Thomas Brodmann
 Telefon: 044 412 32 87
 E-Mail: thomas.brodmann@zuerich.ch

Bericht, Anträge und Beschlüsse

Bericht des Stiftungsrats

a. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung

Allgemein - Die Rechnung 2023 schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 144'238.20 gegenüber einem budgetierten Ertragsüberschuss von CHF 120'000.00 ab. Die Zahlung von 80 % des städtischen Beitrags für die Wohnsiedlung Letzi führt zu Nettoinvestitionen von CHF 3'490'070.50 und der Selbstfinanzierungsgrad beträgt 105 %. Da das Budget jeweils turnusgemäss ab April erstellt und im Juni des Vorjahres verabschiedet wird, beeinflussen organisatorische Anpassungen und neue Projekte die Abweichungen in der Jahresrechnung gegenüber dem Budget massgeblich. Es laufen Bestrebungen die Zahlen der Stiftungen aus der Jahresrechnung der Stadt auszugliedern. Aus terminlicher Sicht sowie Reduktion von manueller Arbeit, Redundanzen, Fehlerquellen wäre dies wünschenswert.

b. Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr

Organisatorische Neuerungen/Anpassungen: Die Rechnung 2023 enthält wie im Vorjahr diverse Positionen im Kontext der Ausgliederung aus dem Finanzdepartement. Die neue Software Abacus/Abalmmo ist planmässig im Januar 2023 in Betrieb gegangen. Bei Implementierung des HRM2-Kontenplans wurden die bisherigen Zuordnungen aus dem alten System ImmoTop und Exceltransfer in den Formularsatz nochmals geprüft und teilweise angepasst sowie der Kontenplan erweitert/verfeinert. Dies führt in den Erläuterungen zur Erfolgsrechnung zu einmaligen Abweichungsbegründungen infolge Umgliederungen, welcher aber unter dem Strich das Ergebnis nicht beeinflussen.

Der Stiftungsrat hat sich nebst den turnusgemässen Stiftungsrats-/Kommissionsitzungen und der Kommissionsarbeit in diversen Projekten sehr aktiv eingebracht wie z.B. Siedlungsleitbild Auzelg, Bewerbung Thurgauerstrasse, Erstellung Portfolio-Management usw. Es wurden insgesamt an Mitglieder des Stiftungsrates CHF 42'469.85 Konto Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kommissionen ausbezahlt sowie CHF 30'835.- in den Bereichen Planungen und bauliche Projektierungen sowie Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten und Dienstleistungen Dritte. Diese Publikation im Rahmen des Berichts ist mit der Finanzkommission des Stiftungsrates und den Vertretern der Finanzrevision vereinbart worden.

Unterhalt Hochbauten, Gebäude: Auch im aktuellen Jahr haben Schadenereignisse den Unterhalt beeinflusst, welche sich im Bereich Rückerstattung/Kostenbeteiligungen Dritter reflektieren. Wie im Vorjahr mussten Zustandsanalysen in verschiedenen Bereichen erfolgen. Die daraus teilweise direkt resultierenden Betriebsoptimierungen haben zu einem positiven Impact auf die Heizkosten geführt. Die gestiegenen Energie-Einkaufskosten konnten so über die Verbräuche abgedeckt werden und bescherten den meisten Mietern weiterhin Abrechnungsguthaben oder tiefe Nachzahlungen. Der angestaute Unterhalt, Probleme Heizanlage Auzelg, Outsourcing Betriebsunterhalt an externe Provider sowie die gemäss HRM2 korrekte Umgliederung der Geräteanschaffungen in den Unterhalt Hochbauten haben auf diesem Konto zu Mehraufwendungen geführt.

Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV: Die wiederum erfolgten Termin-Jahresrechnungen haben optimale periodengerechte Abgrenzungen ermöglicht. Betriebsoptimierungen und weniger stark gestiegene Kosten haben nur zu einer leichten Kostenerhöhung gegenüber Vorjahr bzw. Minderkosten gegenüber den budgetierten Werten geführt.

Planungen und Projektierungen Dritter: Die Projekte/Planungen Sanierung Friesenberg, Wohnsiedlung Felsenrain mit entsprechenden Jurierungen sind weiter fortgeschritten. Das Siedlungsleitbild Auzelg wurde auf den Weg gebracht und als Highlight im 2023 ist die Bewerbung und in der Folge der Zuschlag für das Projekt Thurgauerstrasse in Zusammenarbeit mit der WOGENO zu erwähnen.

Investitionsrechnung: Im Bereich der Investitionsrechnung ergeben sich Abweichungen aufgrund der effektiven Projektfortschritte gegenüber den bei Budgetierung bekannten Parametern. Zusätzlich ist der Anschluss an die Fernwärme Leimbach erfolgt. Als Investitionseinnahmen wurden CHF 3'217'200.- (80 % Gesamtsumme) des städtischen Beitrags für die Wohnsiedlung Letzi berücksichtigt, womit sich das Nettoergebnis in der Investitionsrechnung entsprechend auch CHF 3'490'070.50 reduziert hat.

c. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

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

d. Zukunftsaussichten

Die Stiftung ist für die herausfordernde 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 der Fall ist und seit jüngstem mit der WOGENO bei der Thurgauerstrasse.

Beschluss des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat hat die Rechnung 2023 der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien am 7. März 2024 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	10'532'597.52
	Gesamtertrag	Fr.	10'388'359.32
	Aufwandüberschuss	Fr.	144'238.20
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	6'707'270.50
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	3'217'200.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	3'490'070.50
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	-
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	-
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	-
Bilanz	Bilanzsumme	Fr.	124'691'382.52

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem zweckfreien Eigenkapital zugewiesen.

Das Total Eigenkapital beträgt: 89'454'624.67

8008 Zürich, 7. März 2024

Präsidentin



Michèle Bättig

Geschäftsleiterin



Sonja Anders

Kurzbericht der Revisionsstelle

Bericht der finanztechnischen Prüfstelle zur Jahresrechnung 2023 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 2023 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 2023 abgeschlossene Rechnungsjahr den für die Organisation geltenden Vorschriften.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

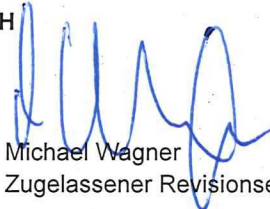
Fachkunde, Leumund sowie Unabhängigkeit

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

Zürich, 7. März 2024

Vollständigkeitserklärung

Die Geschäftsleiterin und der Rechnungsführer 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
- 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 2024

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien

Geschäftsleiterin



Sonja Anders

Rechnungsführer



Thomas Brodmann

Jahresrechnung - Finanzbericht

Finanzierung

Finanzierung	Gesamthaushalt Rechnung 2023	Allgemeiner Haushalt Rechnung 2023	Eigenwirtschaftsbetriebe Rechnung 2023
+ Ertragsüberschuss	0.00	0.00	Stiftung hat
- Aufwandüberschuss	-144'238.20	-144'238.20	keine Eigenwirt- schaftsbetriebe
+ Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	0.00	0.00	
- Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	0.00	0.00	
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	1'580'784.00	1'580'784.00	
- Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	
+ Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	2'497'833.00	2'497'833.00	
- Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	-277'607.20	-277'607.20	
+ Einlagen in das Eigenkapital	0.00	0.00	
- Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	
Selbstfinanzierung	3'656'771.60	3'656'771.60	
./. Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	3'490'070.50	3'490'070.50	
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	166'701.10	166'701.10	
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	105%	105%	

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 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
30	Personalaufwand	-1'152'068.00	-1'218'000.00	-1'151'658.31
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	-4'708'168.82	-3'239'000.00	-3'275'677.89
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-1'580'784.00	-1'578'000.00	-1'577'985.00
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	-2'497'833.00	-2'785'000.00	-2'643'192.00
36	Transferaufwand	-116'968.70	-183'000.00	-111'414.85
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>	-10'055'822.52	-9'003'000.00	-8'759'928.05
40	Fiskalertrag	0.00	0.00	0.00
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42	Entgelte	722'426.15	118'000.00	188'665.85
43	Verschiedene Erträge	0.00	500.00	394.10
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	277'607.20	130'000.00	0.00
46	Transferertrag	205'440.00	80'500.00	89'003.75
47	Durchlaufende Beträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>	1'205'473.35	329'000.00	278'063.70
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-8'850'349.17	-8'674'000.00	-8'481'864.35
34	Finanzaufwand	-476'775.00	-520'000.00	-476'938.25
44	Finanzertrag	9'182'885.97	9'314'000.00	9'310'090.20
	Ergebnis aus Finanzierung	8'706'110.97	8'794'000.00	8'833'151.95
	Operatives Ergebnis	-144'238.20	120'000.00	351'287.60
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	-144'238.20	120'000.00	351'287.60
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)			
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	0.00	0.00	0.00
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Total Aufwand	-10'532'597.52	-9'523'000.00	-9'236'866.30
	Total Ertrag	10'388'359.32	9'643'000.00	9'588'153.90

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
50	Sachanlagen	-6'707'270.50	-5'862'000.00	-4'632'188.10
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		-6'707'270.50	-5'862'000.00	-4'632'188.10
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	3'217'200.00	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		3'217'200.00	0.00	0.00
Investitionen im Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		-6'707'270.50	-5'862'000.00	-4'632'188.10
Total Investitionseinnahmen		3'217'200.00	0.00	0.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	-3'490'070.50	-5'862'000.00	-4'632'188.10

Bilanz

Aktiven	31.12.2022	31.12.2023
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	5'896'354.99	6'879'534.06
101 Forderungen	190'460.45	363'785.19
102 Kurzfristige Finanzanlagen	0.00	0.00
104 Aktive Rechnungsabgrenzungen	355'807.25	372'561.64
106 Vorräte und angefangene Arbeiten	154'116.32	88'084.39
Umlaufvermögen	6'596'739.01	7'703'965.28
107 Finanzanlagen	0.00	0.00
108 Sachanlagen Finanzvermögen	0.00	0.00
Anlagevermögen Finanzvermögen	0.00	0.00
Total Finanzvermögen	6'596'739.01	7'703'965.28
Verwaltungsvermögen		
140 Sachanlagen Verwaltungsvermögen	115'073'130.74	116'982'417.24
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	115'078'130.74	116'987'417.24
Total Verwaltungsvermögen	115'078'130.74	116'987'417.24
Total Aktiven	121'674'869.75	124'691'382.52

Passiven		31.12.2022	31.12.2023
200	Laufende Verbindlichkeiten	545'456.40	1'922'512.25
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	304'480.00	6'379'000.00
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	1'433'496.28	1'301'445.60
205	Kurzfristige Rückstellungen	0.00	0.00
	Kurzfristiges Fremdkapital	2'283'432.68	9'602'957.85
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	32'012'800.00	25'633'800.00
208	Langfristige Rückstellungen	0.00	0.00
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	0.00	0.00
	Langfristiges Fremdkapital	32'012'800.00	25'633'800.00
	Total Fremdkapital	34'296'232.68	35'236'757.85
290	Verpflichtungen / Vorschüsse gegenüber Eigenwirtschaftsbetrieben	0.00	0.00
291	Fonds / Legate	36'853'043.57	39'073'269.37
292	Rücklagen der Globalbudgetbereiche	0.00	0.00
293	Vorfinanzierungen	0.00	0.00
	Zweckgebundenes Eigenkapital	36'853'043.57	39'073'269.37
294	Reserven	0.00	0.00
295	Aufwertungsreserve (Einführung HRM2)	0.00	0.00
296	Neubewertungsreserve Finanzvermögen	0.00	0.00
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	50'525'593.50	50'381'355.30
	Zweckfreies Eigenkapital	50'525'593.50	50'381'355.30
	Total Eigenkapital	87'378'637.07	89'454'624.67
	Total Passiven	121'674'869.75	124'691'382.52

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung - indirekte Methode

	2022	2023
Betriebstätigkeit		
Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	351'287.60	-144'238.20
+ Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1'577'985.00	1'580'784.00
- Auflösung passivierte Investitionsbeiträge	0.00	0.00
+/- Abnahme / Zunahme Forderungen	-141'321.20	-173'324.74
+/- Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	62'789.72	-16'754.39
+/- Abnahme / Zunahme Vorräte und angefangene Arbeiten	-57'276.84	66'031.93
+/- 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	-181'492.63	1'377'055.85
+/- Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	200'416.97	-132'050.68
+/- Bildung / Auslösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	0.00	0.00
+/- Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK	2'643'192.00	2'220'225.80
+/- Einlagen / Entnahmen Eigenkapital	0.00	0.00
- Aktivierung Eigenleistungen	0.00	0.00
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	4'455'580.62	4'777'729.57
Investitionstätigkeit		
- Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-4'632'188.10	-6'707'270.50
+ Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	0.00	3'217'200.00
= Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-4'632'188.10	-3'490'070.50
- 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	-4'632'188.10	-3'490'070.50
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-176'607.48	1'287'659.07

Geldflussrechnung

Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	(Übertrag)	-176'607.48	1'287'659.07
Finanzierungstätigkeit			
+/-	Zunahme / Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	152'240.00	6'074'520.00
+/-	Zunahme / Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-6'080.00	-6'379'000.00
+/-	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		146'160.00	-304'480.00
Veränderung Flüssige Mittel (= Fonds)		-30'447.48	983'179.07
	Stand flüssige Mittel per 1.1.	5'926'802.47	5'896'354.99
	Stand flüssige Mittel per 31.12.	5'896'354.99	6'879'534.06
Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel		-30'447.48	983'179.07

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 / Einlage Liegenschaftsfonds

Gemäss Beschluss des Stiftungsrats vom 22. Juni 2021 wird auf die Verzinsung des Liegenschaftsfonds verzichtet, dafür die reguläre Einlage von 1 % der Assekuranzsumme auf neu 1,25 % p.a. erhöht. Mit Beschluss vom 21.06.2023 wurde aufgrund der um 10 % erhöhten GVZ-Werte p.a. 2024 beschlossen für Friesenberg 1,25 % bzw. für die übrigen Liegenschaften gemäss Vorgaben WBF wiederum 1 % des GVZ-Wertes in den Liegenschaftsfonds einzulegen.

Anhang

Finanzinformationen

Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens

Konto	Bezeichnung	Buchwert 31.12.2022	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2023
1010	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	60'676.65	299'505.44	360'182.09
1010.00	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6'379.15	203'680.85	210'060.00
1010.01	Forderungen ggü. Mieter	54'297.50	95'824.59	150'122.09
1013	Anzahlungen an Dritte	120'624.00	-120'624.00	0.00
1013.00	Vorauszahlungen an Dritte	120'624.00	-120'624.00	0.00
1019	Übrige Forderungen	9'159.80	-5'556.70	3'603.10
1019.01	RB Anteilschein 4000010.260	500.00	0.00	500.00
1019.90	Guthaben Frankiermaschinen	8'659.80	-5'556.70	3'103.10

Anhang

Anlagenspiegel - Verwaltungsvermögen

Gesamthaushalt	Anschaffungswerte			Kumulierte Abschreibungen						Buchwert 31.12.2023	
	Stand 31.12.2022	Zugänge (+) Abgänge (-)	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022	Planm. Abschreib.	Ausserplanm. Abschr. / WB	Abgänge (+)	Umglieder- ungen (+/-)	Stand 31.12.2023		
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	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	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	0.00
Total Verwaltungsvermögen	156'829'058.34	3'490'070.50	160'319'128.84	-41'750'927.60	-1'580'784.00	0.00	0.00	0.00	-43'331'711.60	116'987'417.24	

Anhang

Beteiligungsspiegel

Name Sitz	Rechtsform	Rechnungs- legungsnorm	Tätigkeits- gebiet	Nominalka- pital (100%)	Spezifische Risiken	Anschaff- ungswert	Buchwert 31.12.2023
Bilanzierte Beteiligungen im Verwaltungsvermögen							
Emissionszentrale egw	Genossenschaft	Swiss GAAP FER	zinsgünstige Finanzierung von gemeinnützigen Wohnbauträgern	Fr. 3.31 Mio. (31.12.2023)	keine	5'000.00	5'000.00
Total Beteiligungen im Verwaltungsvermögen							5'000.00

Nicht bilanzierte Beteiligungen und Verträge

keine

-

Anhang

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Konto	Bezeichnung			Buchwert 31.12.2022	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2023
2014	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Zinssatz	Fälligkeit	304'480.00	6'074'520.00	6'379'000.00
	Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2006/1 M (BR)	0%	01.05.2023	304'480.00	-304'480.00	0.00
	Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2006/1 M (BR)	0%	01.05.2024	0.00	304'480.00	304'480.00
	Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2018/2 M (MA)	0%	01.05.2024	0.00	74'520.00	74'520.00
	RB Festhypo. 353.423.164.8	0.40%	02.09.2024	0.00	6'000'000.00	6'000'000.00
2060	Langfristige Finanzverbindlichkeiten			32'012'800.00	-6'379'000.00	25'633'800.00
	RB Festhypo. 353.423.164.8	0.40%	02.09.2024	6'000'000.00	-6'000'000.00	0.00
	ZKB Festhypo. 1900-828672.05.2	0.66%	27.05.2025	3'000'000.00	0.00	3'000'000.00
	CS Fixhypo. 442881-81-10	2.75%	20.12.2030	5'000'000.00	0.00	5'000'000.00
	CS Fixhypo. 442881-81-12	2.76%	19.04.2033	5'000'000.00	0.00	5'000'000.00
	CS Fixhypo. 442881-81-11	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 ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2006/1 M (BR)	0%	01.05.2028	1'522'400.00	-304'480.00	1'217'920.00
	Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2018/2 M (MA)	0%	01.05.2037	1'490'400.00	-74'520.00	1'415'880.00
	Fälligkeitsstatistik:					
	1 bis 2 Jahre		31.12.2025			11'379'000.00
	2 bis 5 Jahre		31.12.2028			1'217'920.00
	über 5 Jahre					19'415'880.00
	Total					32'012'800.00
	Gewichteter Durchschnittszinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in %					1.77

Anhang

Gewährleistungsspiegel / Eventualverbindlichkeiten

Name Sitz	Art der Verpflichtung	Datum	Verfallzeit	Verpflichtung Betrag	Eigentümer, wesentl. Miteigentümer	Spezifische zus. Angaben	Zahlungsströme im Rechnungsjahr
Stadt Zürich			keine	13'631'065.00			
<p>Die Beiträge der Stadt Zürich sind nur rückzahlbar, wenn sie dem städtischen Reglement der Wohnbauförderung zweckentfremdet werden. Auszahlung 2023 für die Wohnsiedlung Letzi (Anlagen im Bau) CHF 3'217'200.00.</p>							
Eventualverbindlichkeiten							13'631'065.00
Weitere Verpflichtungen (Altlasten, Konventionalstrafen)							
keine							0.00

Anhang

Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand	Umbuchung	Spezialfinanzierungen im Eigenkapital		Fonds		Rücklagen		Jahresergebnis		Stand
	31.12.2022		Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Ertragsü.	Aufwandü.	31.12.2023
2910 Fonds im Eigenkapital	36'853'043.57										39'073'269.37
Liegenschaftsfonds	36'853'043.57		2'497'833.00	-277'607.20		0.00	0.00	0.00			39'073'269.37
2990 Jahresergebnis	351'287.60	-351'287.60							0.00	-144'238.20	-144'238.20
2999 Kumulierte Ergebnisse Vorjahre	50'174'305.90										50'525'593.50
Stiftungskapital	11'400'000.00										11'400'000.00
Zuwachskapital	32'439'305.90	351'287.60									32'790'593.50
unverzins. Dotationskapital	6'335'000.00										6'335'000.00
Total	87'378'637.07	0.00	2'497'833.00	-277'607.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-144'238.20	89'454'624.67

Anhang

Beteiligungsverhältnisse und Verschuldungssituation

Trägergemeinden	Beteiligungsverhältnisse			Verschuldungssituation		
	Eigenkapital per 31.12.2022	Eigenkapital per 31.12.2023	Beteiligungsquote	Nettoschuld I per 31.12.2023	Einwohner per 31.12.2023	Nettoschuld I pro Einwohner
Stadt Zürich*	87'378'637.07	89'454'624.67	100%	27'532'792.57	447'082	61.58
Total	87'378'637.07	89'454'624.67	100%	27'532'792.57	447'082	61.58

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

* Quelle Bevölkerungsamt der Stadt Zürich per 16.02.2023 / Stand 31.12.2023 publiziert - total 447'082 Einwohner.

Anhang

Finanzkennzahlen

	Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022	Richtwerte
Selbstfinanzierungsgrad Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.	105%	74%	99%	> 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 2023	Budget 2023	Differenz	
3101 00	43'286.05	100'000.00	56'713.95	Minderbedarf aufgrund Neuorganisation Betriebsunterhalt.
3102 00	17'123.35	0.00	-17'123.35	Mehrbedarf aufgrund CI/CD SFW neu.
3111 00	7'874.60	270'000.00	262'125.40	Geräteersatz Liegenschaften Umgliederung in 3144 00.
3118 00	5'873.20	0.00	-5'873.20	Mehrbedarf aufgrund Arbeitsmittel Gebäude-Instandhaltung.
3120 00	488'705.72	790'000.00	301'294.28	Minderbedarf aufgrund Betriebsoptimierungen, Umstellung auf Jahresrechnung, weniger stark gestiegene Energieeinkaufskosten als erwartet.
3130 00	313'423.15	55'000.00	-258'423.15	Mehrbedarf aufgrund kapazitätsbedingtem Outsourcing FM, Sicherheit, Siedlungscoaching, Umgliederung aus 3636 00.
3131 00	372'383.40	50'000.00	-322'383.40	Mehrbedarf aufgrund Sanierungsprojekte sowie diverse neue Projekte/-chancen.
3132 00	212'453.40	138'000.00	-74'453.40	Mehrbedarf aufgrund technischer Zustandsanalysen und Betriebsoptimierungen.
3133 00	6'822.80	20'000.00	13'177.20	Minderaufwand, da ICT Kosten neu detaillierter/ differenzierter verbucht auf diverse Konti.
3140 00	393'604.30	0.00	-393'604.30	Mehrbedarf aufgrund Umgliederung aus 3144 00.
3144 00	2'611'243.75	1'605'000.00	-1'006'243.75	Mehrbedarf aufgrund angestautem Unterhalt, Betriebsoptimierungen, Heizungsausfällen, Umgliederung Geräteersatz aus 3111 00.
3151 00	12'638.90	0.00	-12'638.90	Mehrbedarf aufgrund Umgliederung aus Konto 3111 00.
3161 00	18'899.30	0.00	-18'899.30	Mehrbedarf aufgrund Umgliederung aus 3133 00 und 3160 00.
3636 00	1'500.00	54'000.00	52'500.00	Minderaufwand aufgrund Umgliederung in 3130 00.
4260 00	-712'292.25	-115'000.00	597'292.25	Mehreinnahmen aufgrund höherer Kostenbeteiligungen und Rückerstattungen. Umgliederung Raumnebenkosten (Pauschalen) aus 4470 00.
4470 00	-9'168'457.10	-9'314'000.00	-145'542.90	Minderertrag aufgrund Umgliederung Raumnebenkosten (Pauschalen) in 4260 00.
4632 00	-126'000.00	-5'000.00	121'000.00	Mehreinnahmen aufgrund diverser einmaliger Beiträge.

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2023		Budget 2023		Rechnung 2022	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	6'000.00	0.00	8'000.00	0.00	6'600.00	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	10'049'822.52	10'385'201.42	8'995'000.00	9'642'500.00	8'753'328.05	9'587'590.15
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	476'775.00	3'157.90	520'000.00	500.00	476'938.25	563.75
Total Aufwand / Ertrag		10'532'597.52	10'388'359.32	9'523'000.00	9'643'000.00	9'236'866.30	9'588'153.90
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss			144'238.20	120'000.00		351'287.60	
Total		10'532'597.52	10'532'597.52	9'643'000.00	9'643'000.00	9'588'153.90	9'588'153.90

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2023		Budget 2023		Rechnung 2022	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	6'000.00	0.00	8'000.00	0.00	6'600.00	0.00
	Nettoergebnis		6'000.00		8'000.00		6'600.00
01	Legislative und Exekutive	6'000.00	0.00	8'000.00	0.00	6'600.00	0.00
	Nettoergebnis		6'000.00		8'000.00		6'600.00
0110	Legislative	6'000.00	0.00	8'000.00	0.00	6'600.00	0.00
	Nettoergebnis		6'000.00		8'000.00		6'600.00
3132 00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	6'000.00		8'000.00		6'600.00	
5	Soziales	10'049'822.52	10'385'201.42	8'995'000.00	9'642'500.00	8'753'328.05	9'587'590.15
	Nettoergebnis	335'378.90		647'500.00		834'262.10	
56	Sozialer Wohnungsbau	10'049'822.52	10'385'201.42	8'995'000.00	9'642'500.00	8'753'328.05	9'587'590.15
	Nettoergebnis	335'378.90		647'500.00		834'262.10	
5600	Sozialer Wohnungsbau	10'049'822.52	10'385'201.42	8'995'000.00	9'642'500.00	8'753'328.05	9'587'590.15
	Nettoergebnis	335'378.90		647'500.00		834'262.10	
3000 00	Entschädigungen, Tag-/Sitzungsgelder an Behörden und Kommissionen	42'469.85		40'000.00		51'022.51	
3010 00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	893'956.55		945'000.00		910'246.40	
3010 09	Erstattung von Lohn des Verwaltungs- und Betriebspersonals	-1'654.85		-1'000.00		-16'736.55	
3042 00	Verpflegungszulagen	10'389.00		12'000.00		11'436.00	
3049 00	Übrige Zulagen	196.15		0.00		0.00	
3050 00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	66'320.50		69'000.00		67'998.85	
3052 00	AG-Beiträge an Pensionskassen	116'865.15		120'500.00		105'796.60	
3053 00	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtvers. 3'874.25	3'874.25		2'500.00		3'881.85	
3055 00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen	4'908.40		5'000.00		4'461.20	
3090 00	Aus- und Weiterbildung des eigenen Personals	8'927.10		14'000.00		9'402.90	
3091 00	Personalwerbung	1'820.20		1'000.00		296.20	
3099 00	Übriger Personalaufwand	3'995.70		10'000.00		3'852.35	
3100 00	Büromaterial	8'167.35		15'000.00		7'713.53	
3101 00	Betriebs-, Verbrauchsmaterial 43'286.05	43'286.05		100'000.00		95'847.20	
3102 00	Drucksachen, Publikationen	17'123.35		0.00		1'119.90	
3103 00	Fachliteratur, Zeitschriften	1'932.45		0.00		1'771.90	
3110 00	Anschaffung Büromöbel und -geräte	3'443.40		5'000.00		2'057.95	
3111 00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	7'874.60		270'000.00		317'875.65	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Rechnung 2023		Budget 2023		Rechnung 2022	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3113 00	Anschaffung Hardware	1'674.90		0.00		5'685.30
3118 00	Anschaffung immaterielle Anlagen	5'873.20		0.00		27'629.95
3119 00	Anschaffung nicht aktivierbare Anlagen	0.00		1'000.00		12'214.00
3120 00	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	488'705.72		790'000.00		462'847.49
3130 00	Dienstleistungen Dritter	313'423.15		55'000.00		103'690.48
3131 00	Planungen und Projektierungen Dritter	372'383.40		50'000.00		190'438.99
3132 00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	206'453.40		130'000.00		188'586.90
3133 00	Informatik-Nutzungsaufwand	6'822.80		20'000.00		2'738.90
3134 00	Sachversicherungsprämien	105'410.55		98'000.00		105'066.65
3137 00	Steuern und Abgaben	0.00		0.00		156.60
3140 00	Unterhalt an Grundstücken	393'604.30		0.00		0.00
3144 00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	2'611'243.75		1'605'000.00		1'655'377.37
3150 00	Unterhalt Büromöbel und -geräte	0.00		1'000.00		330.85
3151 00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	12'638.90		0.00		0.00
3158 00	Unterhalt immaterielle Anlagen	9'690.15		10'000.00		3'994.85
3160 00	Miete und Pacht Liegenschaften	51'031.80		50'000.00		53'310.10
3161 00	Mieten, Benützungskosten Mobilien	18'899.30		0.00		4'809.55
3162 00	Übrige Mieten und Benützungskosten	4'137.40		0.00		0.00
3163 00	Reisekosten und Spesen	3'585.20		10'000.00		8'875.28
3164 00	Tatsächliche Forderungsverluste	10'106.15		15'000.00		1'572.70
3165 00	Übriger Betriebsaufwand	4'657.55		6'000.00		15'365.80
3166 00	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	1'580'784.00		1'578'000.00		1'577'985.00
3167 00	Einlagen in Fonds des Eigenkapitals	2'497'833.00		2'785'000.00		2'643'192.00
3168 00	Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände	7'413.00		9'000.00		7'766.00
3169 00	Beiträge an private Organisationen ohne Erwerbszweck	1'500.00		54'000.00		4'700.00
3170 00	Beiträge an private Haushalte	108'055.70		120'000.00		98'948.85
4210 00	Gebühren für Amtshandlungen		2'940.50		3'000.00	5'227.50
4260 00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter -370		712'292.25		115'000.00	183'438.35
4290 00	Übrige Entgelte		7'193.40		0.00	0.00
4390 00	Übriger Ertrag		0.00		500.00	394.10
4470 00	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV		9'168'457.10		9'314'000.00	9'302'773.30
4472 00	Vergütung für Benützungen Liegenschaften VV		2'865.00		0.00	0.00
4479 00	Übrige Erträge Liegenschaften VV		8'405.97		0.00	7'181.90
4480.00	Mietzinse von gemieteten Liegenschaften		0.00		0.00	135.00
4511 00	Entnahmen aus Fonds des Eigenkapitals		277'607.20		130'000.00	0.00
4630 00	Beiträge von Bund		79'440.00		75'000.00	79'440.00
4632 00	Beiträge von Gemeinden und Zweckverbänden		126'000.00		5'000.00	9'000.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2023		Budget 2023		Rechnung 2022	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9	Finanzen und Steuern	476'775.00	147'396.10	640'000.00	500.00	828'225.85	563.75
	Nettoergebnis		329'378.90		639'500.00		827'662.10
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung	476'775.00	3'157.90	520'000.00	500.00	476'938.25	563.75
	Nettoergebnis		473'617.10		519'500.00		476'374.50
9610	Zinsen	476'775.00	3'157.90	520'000.00	500.00	476'938.25	563.75
	Nettoergebnis		473'617.10		519'500.00		476'938.25
3401 00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	476'775.00		520'000.00		476'775.00	
3499 00	Übriger Finanzaufwand	0.00		0.00		163.25	
4499 00	Übrige Finanzerträge		3'157.90		0.00		0.00
97	Rückverteilungen	0.00	0.00	0.00	500.00	0.00	563.75
	Nettoergebnis	0.00		500.00		563.75	
9710	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe	0.00	0.00	0.00	500.00	0.00	563.75
	Nettoergebnis	0.00		500.00		563.75	
4699 10	Rückverteilung CO2-Abgabe		0.00		500.00		563.75
99	Abschluss	0.00	144'238.20	120'000.00	0.00	351'287.60	0.00
	Nettoergebnis	144'238.20		-120'000.00		-351'287.60	
9999	Abschlussbuchungen	0.00	144'238.20	120'000.00	0.00	351'287.60	0.00
	Nettoergebnis		-144'238.20		120'000.00		351'287.60
9000 00	Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung	0.00		120'000.00		351'287.60	
9001 00	Aufwandüberschuss Erfolgsrechnung		144'238.20		0.00		0.00
		10'532'597.52	10'532'597.52	9'643'000.00	9'643'000.00	9'588'153.90	9'588'153.90

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

5

Soziales

Begründungen sofern gem. Art. 9 und 10 FHVO erforderlich

Konto	Rechnung 2023	Budget 2023	Differenz	
5040.00	6'707'270.50	5'862'000.00	-845'270.50	Projekte Fernwärme Leimbach, Letzi und Friesenberg - Abweichung im Fortschritt gegenüber Budget/Planung.
6320.00	-3'217'200.00	0.00	3'217'200.00	Auszahlung Abschreibungsbeitrag bei Budgetierung noch nicht bekannt.

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2023		Budget 2023		Rechnung 2022	
		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	6'707'270.50	3'217'200.00	5'862'000.00	0.00	4'632'188.10	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		6'707'270.50	3'217'200.00	5'862'000.00	0.00	4'632'188.10	0.00
Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss			3'490'070.50		5'862'000.00		4'632'188.10
Total		6'707'270.50	6'707'270.50	5'862'000.00	5'862'000.00	4'632'188.10	4'632'188.10

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Rechnung 2023		Budget 2023		Rechnung 2022	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
5	Soziale Sicherheit Nettoergebnis	6'707'270.50	3'217'200.00 3'490'070.50	5'862'000.00	0.00 5'862'000.00	4'632'188.10	0.00 4'632'188.10
56	Sozialer Wohnungsbau Nettoergebnis	6'707'270.50	3'217'200.00 3'490'070.50	5'862'000.00	0.00 5'862'000.00	4'632'188.10	0.00 4'632'188.10
5600	Sozialer Wohnungsbau Nettoergebnis	6'707'270.50	3'217'200.00 3'490'070.50	5'862'000.00	0.00 5'862'000.00	4'632'188.10	0.00 4'632'188.10
5040.40	IR BAV WS FR - Sanierung	0.00		250'000.00		0.00	
5040.50	IR BAV Anschluss Fernwärme LB	279'873.65		0.00		0.00	
5040.70	IR BAV WS BR - NB Hofwiesenstr. 126	192'936.70		170'000.00		329'508.60	
5040.90	IR BAV WS Letzi - NB Letzi	6'234'460.15		5'442'000.00		4'302'679.50	
6320.00	Investitionsbeiträge von Gemeinden, Zweckverbänden		3'217'200.00		0.00		0.00
9	Finanzen und Steuern Nettoergebnis	3'217'200.00	6'707'270.50 3'490'070.50	0.00	5'862'000.00 5'862'000.00	0.00	4'632'188.10 4'632'188.10
9999	Abschluss Nettoergebnis	3'217'200.00	6'707'270.50 3'490'070.50	0.00	5'862'000.00 5'862'000.00	0.00	4'632'188.10 4'632'188.10
5900.00	Passivierung Einnahmen	3'217'200.00		0.00		0.00	
6900.00	Aktivierung Ausgaben		6'707'270.50		5'862'000.00		4'632'188.10

Bilanz

		31.12.2022	31.12.2023
Aktiven			
1	Aktiven	121'674'869.75	124'691'382.52
10	Finanzvermögen	6'596'739.01	7'703'965.28
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	5'896'354.99	6'879'534.06
1002	Bank	5'896'354.99	6'879'534.06
1002.01	ZKB KK CH42 0070 0110 0054 0653 8	4'559'203.42	5'981'632.39
1002.02	CS KK CH80 0483 5044 2881 8100 0	888'152.65	473'059.65
1002.03	RB KK CH58 8080 8004 0811 6027 9	202'749.27	178'676.77
1002.04	UBS KK CH93 0023 P022 2031 0	246'249.65	246'165.25
101	Forderungen	190'460.45	363'785.19
1010	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	60'676.65	360'182.09
1010.00	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6'379.15	210'060.00
1010.01	Forderungen ggü. Mieter	54'297.50	150'122.09
1013	Anzahlungen an Dritte	120'624.00	0.00
1013.00	Vorauszahlungen an Dritte	120'624.00	0.00
1019	Übrige Forderungen	9'159.80	3'603.10
1019.01	RB Anteilschein 4000010.260	500.00	500.00
1019.90	Guthaben Frankiermaschinen	8'659.80	3'103.10
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen (RA)	355'807.25	372'561.64
1040	Aktive RA Personalaufwand	0.00	261.90
1040.00	Aktive RA Personalaufwand	0.00	261.90
1041	Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	336'477.25	356'919.74
1041.00	Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	336'477.25	356'919.74

		31.12.2022	31.12.2023
1044	Aktive RA Finanzaufwand/Finanzertrag	19'330.00	15'380.00
1044.00	Aktive RA Finanzaufwand/Finanzertrag	19'330.00	15'380.00
106	Vorräte und angefangene Arbeiten	154'116.32	88'084.39
1061	Roh- und Hilfsmaterial	154'116.32	88'084.39
1061.00	Heizölvorrat	154'116.32	88'084.39
14	Verwaltungsvermögen (VV)	115'078'130.74	116'987'417.24
140	Sachanlagen Verwaltungsvermögen	115'073'130.74	116'982'417.24
1400	Grundstücke VV	2'207'882.50	2'207'882.50
1400.08	GS WS Manegg	2'207'882.50	2'207'882.50
1400.09	WB Grundstücke allgemeiner Haushalt	0.00	0.00
1404	Hochbauten	105'469'718.39	104'168'808.04
1404.00	Hochbauten allgemeiner Haushalt	147'134'623.39	147'414'497.04
1404.09	WB Hochbauten allgemeiner Haushalt	-41'664'905.00	-43'245'689.00
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	7'395'529.85	10'605'726.70
1407.00	Anlagen im Bau allgemeiner Haushalt	7'395'529.85	10'605'726.70
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

		31.12.2022	31.12.2023
Passiven			
2	Passiven	-121'674'869.75	-124'691'382.52
20	Fremdkapital	-34'296'232.68	-35'236'757.85
200	Laufende Verbindlichkeiten	-545'456.40	-1'922'512.25
2000	Laufende Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von Dritten	-522'383.75	-1'888'262.15
2000.00	Verb. aus Lieferung und Leistung (Kreditoren)	-489'861.30	-1'871'112.15
2000.10	Kreditoren Sozial- und Personalversicherungen	-26'412.95	-17'150.00
2000.12	UVG, BU NBU UVZ	-4'339.50	0.00
2005.01	HRZ Lunch-Check	-1'770.00	0.00
2009	Übrige laufende Verbindlichkeiten	-23'072.65	-34'250.10
2009.60	Übrige laufende Verbindlichkeiten	-23'072.65	-28'233.40
2009.62	Rückstellung 13. inkl. SV	0.00	-6'016.70
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-304'480.00	-6'379'000.00
2014	Kurzfristiger Anteil langfristiger Verbindlichkeiten	-304'480.00	-6'379'000.00
2014.00	Kurzfristiger Anteil von Hypotheken	-304'480.00	-6'379'000.00
204	Passive Rechnungsabgrenzungen (RA)	-1'433'496.28	-1'301'445.60
2040	Passive RA Personalaufwand	-6'088.35	0.00
2040	Passive RA Personalaufwand	-6'088.35	0.00
2041	Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	-1'427'407.93	-1'301'445.60
2041.00	Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	-278'658.14	-900.00
2041.01	Akonto Zahlungen HK/NK Mieter	-521'651.50	-526'587.24
2041.02	Mietervorauszahlungen	-627'098.29	-773'958.36

		31.12.2022	31.12.2023
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-32'012'800.00	-25'633'800.00
2060	Hypotheken	-24'000'000.00	-18'000'000.00
2060.01	ZKB Festhypo. 1900-828672.05.2	-3'000'000.00	-3'000'000.00
2060.02	RB Festhypo. 353.423.164.8	-6'000'000.00	0.00
2060.03	CS Fixhypo. 442881-81-10	-5'000'000.00	-5'000'000.00
2060.04	CS Fixhypo. 442881-81-11	-5'000'000.00	-5'000'000.00
2060.05	CS Fixhypo. 442881-81-12	-5'000'000.00	-5'000'000.00
2063	Anleihen	-5'000'000.00	-5'000'000.00
2063.01	egw-Anleihe Serie 51	-2'000'000.00	-2'000'000.00
2063.02	egw-Anleihe Serie 51	-3'000'000.00	-3'000'000.00
2064	Langfristige Darlehen	-3'012'800.00	-2'633'800.00
2064.01	Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2006/1 M (BR)	-1'522'400.00	-1'217'920.00
2064.02	Kanton ZH - Darlehen Subv.-Nr. 2018/2 M (MA)	-1'490'400.00	-1'415'880.00
29	Eigenkapital	-87'378'637.07	-89'454'624.67
291	Fonds im Eigenkapital	-36'853'043.57	-39'073'269.37
2910	Liegenschaftsfonds	-36'853'043.57	-39'073'269.37
2910.03	LF WS Auzeig	-13'010'925.09	-13'724'477.09
2910.04	LF WS Friesenberg	-7'114'362.50	-7'616'248.30
2910.05	LF WS Leimbach	-3'249'453.60	-3'545'733.60
2910.06	LF WS Luchswiese	-6'601'258.28	-6'835'838.28
2910.07	LF WS Brunnenhof	-6'349'487.10	-6'721'326.10
2910.08	LF WS Manegg	-527'557.00	-629'646.00
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	-50'525'593.50	-50'381'355.30
2990	Jahresergebnis	-351'287.60	144'238.20
2990.00	Jahresergebnis	-351'287.60	144'238.20
2999	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	-50'174'305.90	-50'525'593.50
2999.00	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	-38'774'305.90	-39'125'593.50
2999.01	Stiftungskapital	-11'400'000.00	-11'400'000.00