

Jahresrechnung 2023
der Familienheim-Genossenschaft Zürich

Jahresabschluss nach Swiss GAAP FER



Jahresabschluss nach Swiss GAAP FER

Die Rechnungslegungsvorschriften verpflichten uns, einen zusätzlichen Jahresabschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard zu erstellen. Wir haben deshalb einen Jahresabschluss gemäss dem Standard Swiss GAAP FER erstellt.

Die in Fachkreisen gängige, für Laien etwas sperrige Abkürzung steht für «Swiss Generally Accepted Accounting Principles of the Foundation for Financial Reporting Standards – Fachempfehlungen zur Rechnungslegung».

Eine nach diesem Standard erstellte Rechnungslegung soll ein aussagekräftiges, den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln. Gleichzeitig wird die Vergleichbarkeit der Jahresrechnungen zwischen den Organisationen sowie über die Zeit erleichtert.

Inhalt

4	Jahresbericht nach Swiss GAAP FER
6	Bilanz
8	Erfolgsrechnung
10	Geldflussrechnung
11	Eigenkapitalnachweis
12	Anhang zur Jahresrechnung 2023

Jahresbericht nach Swiss GAAP FER

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das Geschäftsergebnis fiel im Berichtsjahr wiederum sehr erfreulich aus. Die Mieteinnahmen blieben stabil.

Das gute Ergebnis erlaubte uns wiederum, die maximal zulässigen Einlagen in den Amortisations- und in den Erneuerungsfonds zu tätigen.

Durchführung einer Risikobeurteilung

Die Risikobeurteilung wurde durchgeführt, entsprechend dokumentiert, vom Vorstand behandelt und zur Kenntnis genommen. Dabei konnte festgestellt werden, dass aktuell keine grösseren Risiken bestehen.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Die im Kontrollplan des IKS festgelegten Prozesse wurden detailliert überprüft. Aufgrund der durchgeführten Kontrollen kann bestätigt werden, dass die Prozesse gut dokumentiert und nachvollziehbar sind. Es wurden keine wesentlichen Schwachstellen im Hinblick auf eine ordnungsgemässe Rechnungslegung identifiziert.

Vermietungslage

Die Vermietungslage kann nach wie vor als sehr gut bezeichnet werden. Einige wenige Leerstände sind bei Gewerbemieten, bei Garagenplätzen und während Sanierungsphasen bei Wohnungswechseln zu verzeichnen. Die Verwaltung ist bemüht, diese Leerstände möglichst tief zu halten.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Für den geplanten Ersatzneubau Grossalbis (Etappe 8) wurde nach Erteilung des Baukredits mit der vorbereitenden Umsetzung begonnen. Der Baubeginn verzögert sich noch wegen ausstehender Baufreigabe. Für die geplante Sanierung Hegianwandweg (Etappe 17) wurde nach Erteilung des Baukredits mit der vorbereitenden Umsetzung begonnen.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Im Berichtsjahr sind keine aussergewöhnlichen Ereignisse zu verzeichnen, die den Jahresabschluss beeinflussen.

Zukunftsaussichten

Der hypothekarische Referenzzinssatz ist seit Dezember 2023 bei 1,75%. Es zeichnet sich eine Stabilisierung ab. Jedoch steigen auch der Finanzierungsbedarf und damit die Zinskosten durch die anstehenden Bauprojekte.

Die Gebäudeversicherung hat zudem per 2024 nochmals die Versicherungswerte infolge Baukostenteuerung erhöht, was 2024 zu nochmals höheren Einlagekosten beim Erneuerungsfonds führen wird.

Kennzahlen zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

	2023 CHF	2022 CHF
Anzahl Wohnungen	2 292	2 292
Mietzinseinnahmen	34 444 810	34 986 208
CHF pro Wohnung	15 028	15 264
Bruttorendite¹⁾	5,7%	5,8%
Unterhalt und Reparaturen²⁾	11 146 711	11 801 702
CHF pro Wohnung	4 863	5 149
in % der Mietzinseinnahmen	32,4%	33,7%
Verwaltungs- und übriger Betriebsaufwand	4 779 260	4 004 156
CHF pro Wohnung	2 085	1 747
in % der Mietzinseinnahmen	13,9%	11,4%
Finanzaufwand³⁾	3 259 492	2 818 067
CHF pro Wohnung	1 422	1 230
in % der Mietzinseinnahmen	9,5%	8,1%
Cashflow	15 686 809	15 995 753
CHF pro Wohnung	6 844	7 074
in % der Mietzinseinnahmen	45,5%	45,7%
Verschuldungsgrad (Anlagekosten)	36,1%	36,8%
(Hypotheken/Darlehen in % der Anlagekosten)		
Inklusive Darlehenskasse	50,1%	51,3%
Verschuldungsgrad (Gebäudevers.wert)	22,4%	24,8%
(Hypotheken/Darlehen in % des Gebäudevers.werts)		
Inklusive Darlehenskasse	31,1%	34,6%
Eigenfinanzierungsgrad	10,9%	10,9%
(Eigenkapital in % der Bilanzsumme)		
Bilanzkennzahlen		
Anlagewert pro Wohnung	253 597	253 587
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung	418 181	378 958
Erneuerungsfonds pro Wohnung	56 602	53 998

Bemerkungen:

¹⁾ Anlagewert inkl. Landwert der Gebäude in Baurecht (CHF 18,3 Mio.)

²⁾ Inkl. Prämie Gebäudeversicherung

³⁾ Inkl. Baurechtzins

Bilanz nach Swiss GAAP FER

Per 31. Dezember 2023

Aktiven

	Anhang Nr.	2023 CHF	2022 CHF
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel	2.1	702 532	1 230 610
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.2	209 532	149 447
Übrige kurzfristige Forderungen		4 408	5 989
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.3	2 747 799	3 306 195
Total Umlaufvermögen		3 664 271	4 692 241
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen	2.4	552 003	552 003
Sachanlagen	2.5		
Liegenschaften auf eigenem Land (brutto)		484 810 366	484 788 592
Amortisationskonto		-105 075 237	-101 339 954
Liegenschaften auf eigenem Land (netto)		379 735 129	383 448 638
Liegenschaften auf Baurechtsland (brutto)		96 434 262	96 432 739
Heimfallfonds		-23 521 251	-23 030 824
Liegenschaften auf Baurechtsland (netto)		72 913 011	73 401 915
Liegenschaften/technische Anlagen im Bau	2.6	14 573 884	4 443 393
Technische Anlagen	2.7	22 691 995	23 463 501
Übrige Sachanlagen		930 509	1 080 365
Total Anlagevermögen		491 396 531	486 389 815
Total Aktiven		495 060 802	491 082 056

Passiven

	Anhang Nr.	2023 CHF	2022 CHF
FREMDKAPITAL			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.8	4 461 883	4 574 752
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten			
Kontokorrent Hilfsfonds		1 110 904	1 132 671
Innerhalb eines Jahres fällige Hypothekarraten		211 678	211 678
		1 322 582	1 344 349
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		614 602	513 789
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.9	3 443 761	4 435 611
Total kurzfristiges Fremdkapital		9 842 828	10 868 501
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.10	298 448 206	300 197 036
Rückstellungen	2.13		
Erneuerungsfonds	2.11	129 732 641	123 762 748
Latente Ertragssteuern	2.12	3 019 020	2 819 781
		132 751 661	126 582 529
Total langfristiges Fremdkapital		431 199 867	426 779 565
Total Fremdkapital		441 042 695	437 648 066
EIGENKAPITAL			
Anteilkapital	2.14	16 115 900	16 156 300
Nicht einbezahltes Anteilkapital		-5 950	-5 900
Gewinnreserve		36 873 590	31 959 342
Jahresgewinn		1 034 567	5 324 248
Total Eigenkapital		54 018 107	53 433 990
Total Passiven		495 060 802	491 082 056

Erfolgsrechnung nach Swiss GAAP FER

1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Anhang Nr.	2023 CHF	2022 CHF
NETTOERLÖSE AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	3.1		
Mieterträge			
Wohnungen		29 498 593	29 924 145
Gewerberäume, Kindergärten/Horte, Restaurants		3 188 155	3 207 887
Garagen, Parkplätze		1 658 597	1 730 113
Mietzinszuschüsse		121 328	125 708
Mietzinsverluste		-21 863	-1 645
		34 444 810	34 986 208
Diverse Erträge			
Ertrag aus verrechneten Nebenkosten		569 377	565 677
Ertrag Regiebetriebe		127 308	97 227
Ertrag Alterstreff		19 736	17 881
Ertrag PV-Anlagen		161 998	186 226
Übrige Erträge		556 315	1 052 290
		1 434 734	1 919 301
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		35 879 544	36 905 509
Liegenschaftsaufwand			
Unterhalt und Reparaturen (Drittfirmen)		5 427 692	6 206 612
Material und Betriebskosten Bauten und Aussenraum		768 886	881 966
Personalaufwand Bauten und Aussenraum	3.2	4 668 338	4 430 720
Total Unterhalt und Reparaturen		10 864 916	11 519 298
Baurechtszinsen		279 544	298 417
Versicherungen		377 685	370 991
Abgaben und Gebühren		1 415 184	1 297 716
Vermietungsaufwand (Inserate)		5 118	7 066
Einlage Erneuerungsfonds		8 579 309	4 731 569
Total Liegenschaftsaufwand		21 521 756	18 225 057
Übriger betrieblicher Aufwand			
Personalaufwand Verwaltung, Vermietung und Soziales	3.2	2 605 542	2 428 287
Büro- und Beratungsaufwand		1 659 352	1 154 560
Organkosten		452 755	356 096
Kapitalsteuern	3.3	61 611	65 213
Total übriger betrieblicher Aufwand		4 779 260	4 004 156
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		9 578 528	14 676 296

	Anhang Nr.	2023 CHF	2022 CHF
Abschreibungen auf Sachanlagen			
Abschreibungen technische Anlagen		771 507	771 507
Abschreibungen übrige Sachanlagen		311 122	311 748
Einlage Amortisationskonto		3 735 283	3 735 065
Einlage Heimfallfonds		490 427	490 419
Total Abschreibungen auf Sachanlagen		5 308 339	5 308 739
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern		4 270 189	9 367 557
Finanzaufwand			
Zinsen Hypotheken/Darlehen		2 104 852	1 844 003
Darlehenskasse-Zinsen		848 757	649 635
Übriger Finanzaufwand		26 339	26 012
Total Finanzaufwand		2 979 948	2 519 650
Finanzertrag		10 954	9 076
Ordentliches Ergebnis		1 301 195	6 856 983
A.o., einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag	3.4	0	0
Gewinn vor Ertragssteuern		1 301 195	6 856 983
Ertragssteuern	3.3	266 628	1 532 735
Jahresgewinn		1 034 567	5 324 248

Geldflussrechnung nach Swiss GAAP FER

	2023 CHF	2022 CHF
Betriebstätigkeit		
Jahresgewinn	1 034 567	5 324 248
Abschreibung techn. Anlagen/ übrige Sachanlagen	1 082 629	1 083 255
Einlage in Erneuerungsfonds	8 579 309	4 731 569
Einlage in Amortisationskonto	3 735 283	3 735 065
Einlage in Heimfallfonds	490 427	490 419
Nettozinsen Darlehenskasse	565 355	435 937
Veränderung latente Steuerrückstellung	199 239	195 260
Cashflow	15 686 809	15 995 753
Veränderung kurzfristige Forderungen	-58 504	-39 816
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	558 396	-1 212 923
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-12 057	1 628 456
Veränderung Kontokorrent mit Stiftung HF	-21 767	-18 268
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	-991 850	1 289 748
Cashflow aus Betriebstätigkeit	15 161 027	17 642 950
Investitionstätigkeit		
Liegenschaften, Baukonti	-5 994 889	-1 609 090
Technische Anlagen	-4 158 899	-573 556
Übrige Sachanlagen	-161 266	-262 821
Finanzanlagen	0	-1 000
Entnahme Erneuerungsfonds	-2 609 416	-3 222 922
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12 924 470	-5 669 389
Free Cashflow	2 236 557	11 973 561
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-211 678	-211 678
Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	-2 102 507	-12 604 678
Veränderung Anteilkapital	-40 450	-288 300
Verzinsung Anteilkapital	-410 000	-415 000
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2 764 635	-13 519 656
Veränderung flüssige Mittel	-528 078	-1 546 095
Nachweis Veränderung flüssige Mittel	31.12.2023	31.12.2022
Anfangsbestand flüssige Mittel	1 230 610	2 776 705
Schlussbestand flüssige Mittel	702 532	1 230 610
Veränderung flüssige Mittel	-528 078	-1 546 095

Eigenkapitalnachweis

	Anteilkapital CHF	Gewinnreserven CHF	Total CHF
Eigenkapital per 1.1.2022 nach Swiss GAAP FER	16 438 700	32 374 342	48 813 042
Veränderung Anteilkapital	-288 300		-288 300
Jahresgewinn		5 324 248	5 324 248
Zins auf Anteilkapital		-415 000	-415 000
Eigenkapital per 31.12.2022 nach Swiss GAAP FER	16 150 400	37 283 590	53 433 990
Veränderung Anteilkapital	-40 450		-40 450
Jahresgewinn		1 034 567	1 034 567
Zins auf Anteilkapital		-410 000	-410 000
Eigenkapital per 31.12.2023 nach Swiss GAAP FER	16 109 950	37 908 157	54 018 107

Anhang zur Jahresrechnung 2023 nach Swiss GAAP FER

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung 2023 der Familienheim-Genossenschaft Zürich wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Bewertungsgrundsätze

Für die Jahresrechnung gilt grundsätzlich das Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenprinzip. Dieses richtet sich nach dem Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Die wichtigsten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind nachstehend aufgeführt.

2. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

	2023	2022
	CHF	CHF
2.1 Flüssige Mittel		
Die flüssigen Mittel umfassen Kassen-, Post- und Bankguthaben. Sie werden zum Nominalwert bilanziert.		
Kassen	70 216	88 136
Postguthaben	23 310	62 761
Bankguthaben	609 006	1 079 713
	702 532	1 230 610
2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zu Nominalwerten bilanziert.		
Gegenüber Genossenschaftsmitgliedern	146 204	126 151
Gegenüber Dritten	63 328	23 296
	209 532	149 447
2.3 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Heiz- und Nebenkosten	2 708 068	3 193 625
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	39 731	112 570
	2 747 799	3 306 195
2.4 Finanzanlagen		
Die Finanzanlagen enthalten Wertschriften. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert beziehungsweise zum tieferen inneren Wert.		

2.5 Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzügl. der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertminderungen. Sämtliche Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Bauetappe. Die einzelnen Gebäude einer Bauetappe werden aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst.

Anlagekategorie	Nutzungsdauer
Grundstücke	Keine Abschreibungen
Bauten auf eigenem Land	100 Jahre
Bauten im Baurecht	Gemäss Baurechtsvertrag
Anlagen im Bau	Keine Abschreibungen
Technische Anlagen	25 bis 40 Jahre
Übrige Anlagen (Mobiliar, EDV, Werkzeug, Maschinen, Fahrzeuge)	5 bis 8 Jahre

Sachanlagenpiegel	Grundstücke und Bauten	Anlagen im Bau	Technische Anlagen	Übrige Anlagen	Total
Nettobuchwerte					
per 1.1.2022	460 491 585	2 845 201	24 235 007	1 129 292	488 701 085
Anschaffungswerte					
Stand 1.1.2022	580 636 879	2 845 201	28 518 673	3 821 326	615 822 079
Zugänge	584 453	5 397 359	0	262 821	6 244 633
Abgänge	0	-3 799 167	0	-393 952	-4 193 119
Stand 31.12.2022	581 221 332	4 443 393	28 518 673	3 690 195	617 873 593
Kum. Wertberichtigungen					
Stand 1.1.2022	-120 145 294	0	-4 283 666	-2 692 034	-127 120 994
Abschreibungen	-4 225 484	0	-771 507	-311 748	-5 308 739
Abgänge	0	0	0	393 952	393 952
Stand 31.12.2022	-124 370 778	0	-5 055 173	-2 609 830	-132 035 781
Nettobuchwerte					
per 31.12.22 / 1.1.23	456 850 554	4 443 393	23 463 500	1 080 365	485 837 812
Anschaffungswerte					
Stand 1.1.2023	581 221 332	4 443 393	28 518 673	3 690 195	617 873 593
Zugänge	23 296	11 268 223	0	161 516	11 453 035
Abgänge	0	-1 137 732	0	-20 668	-1 158 400
Stand 31.12.2023	581 244 628	14 573 884	28 518 673	3 831 043	628 168 228
Kum. Wertberichtigungen					
Stand 1.1.2023	-124 370 778	0	-5 055 173	-2 609 830	-132 035 781
Abschreibungen	-4 225 710	0	-771 506	-311 122	-5 308 338
Abgänge	0	0	0	20 418	20 418
Stand 31.12.2023	-128 596 488	0	-5 826 679	-2 900 534	-137 323 701
Nettobuchwerte					
per 31.12.2023	452 648 140	14 573 884	22 691 994	930 509	490 844 527
Brandversicherungswerte der Sachanlagen					
				2023	2022
Liegenschaften				958 471 869	868 571 056
Übrige Sachanlagen				18 499 587	16 952 500

2.6 Liegenschaften/technische Anlagen im Bau

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

	2023	2022
	CHF	CHF

2.7 Technische Anlagen

Als technische Anlagen werden zurzeit die Photovoltaik-Anlagen und das Anergienetz der FGZ bilanziert.

Photovoltaik-Anlagen	1 578 617	1 683 823
Anergienetz	21 113 378	21 779 678
	22 691 995	23 463 501

2.8 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden zum Nominalwert bilanziert.

Gegenüber Genossenschaftsmitgliedern	0	0
Gegenüber Dritten	4 461 883	4 574 752
	4 461 883	4 574 752

2.9 Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorausbezahlte Mieten	1 026 724	1 050 709
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	2 545 551	2 071 088
Marchzinsen Hypotheken	94	187
Transitorische Passiven	344 144	365 979
Rückstellung direkte Steuern	-472 752	947 648
	3 443 761	4 435 611

2.10 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die Darlehenskasse wird als langfristige Finanzverbindlichkeit bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug der Gelder gibt es betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall 6 Monate beträgt.

Darlehenskasse	83 649 156	84 432 908
Hypotheken	74 820 000	75 108 322
EGW-Anleihen	35 700 000	35 700 000
Darlehen	100 000 000	100 000 000
Darlehen unverzinslich	0	2 300 000
Darlehen Kanton/Stadt Zürich	4 279 050	2 655 806
	298 448 206	300 197 036

2.11 Erneuerungsfonds

Nach dem «Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger» (Art.14) ist jährlich zulasten der Erfolgsrechnung mind. 1% des Gebäudeversicherungswerts in einen Erneuerungsfonds einzulegen. Sobald der Bestand des Erneuerungsfonds über dem steuerbefreiten Betrag von 15% des Gebäudeversicherungswerts liegt, kann auf die Einlage verzichtet werden. Dem Fonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen.

2.12 Latente Ertragssteuern

Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen auf die Differenzen zwischen FER-Werten und den handelsrechtlichen bzw. steuerrechtlich massgebenden Buchwerten. Diese Berechnung erfolgt mit dem für die Genossenschaft massgebenden Steuersatz von 19,7% (vor Steuern).

2.13 Rückstellungsspiegel

Latente Ertragssteuern FGZ

Erneuerungsfonds FGZ

Total

Buchwert per 1.1.2022	2 624 521	122 254 101	124 878 622
Bildung	195 260	4 731 569	4 926 829
Verwendung	0	-3 222 922	-3 222 922
Auflösung	0	0	0
Rückbuchung	0	0	0
Buchwert per 31.12.2022	2 819 781	123 762 748	126 582 529
Buchwert per 1.1.2023	2 819 781	123 762 748	126 582 529
Bildung	199 239	8 579 309	8 778 548
Verwendung	0	-2 609 416	-2 609 416
Auflösung	0	0	0
Rückbuchung	0	0	0
Buchwert per 31.12.2023	3 019 020	129 732 641	132 751 661

2.14 Anteilkapital

Eine Rückzahlung des Genossenschaftskapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zum Nominalwert. Ein weiterer Anspruch auf Genossenschaftsvermögen besteht nicht.

Anzahl Mitglieder per 1.1.2022	3 366 mit Kapital von insgesamt	16 438 700
Zunahme/Abnahme Mitglieder	-83 mit Kapital von insgesamt	-288 300
Anzahl Mitglieder per 31.12.2022/1.1.2023	3 283 mit Kapital von insgesamt	16 150 400
Zunahme/Abnahme Mitglieder	-29 mit Kapital von insgesamt	-40 450
Anzahl Mitglieder per 31.12.2023	3 254 mit Kapital von insgesamt	16 109 950

3. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

3.1 Nettoerlös/Ertragsrealisation

Die Mietzinserträge werden mittels monatlicher Sollstellung periodengerecht erfasst. Alle übrigen Erträge werden in der Periode erfasst, in der die Leistung erbracht wurde.

	2023	2022
	CHF	CHF

3.2 Personalaufwand

Löhne und Gehälter Verwaltung, Vermietung und Soziales	1 910 970	1 722 066
Sozialleistungen Verwaltung, Vermietung und Soziales	496 468	435 459
Löhne und Gehälter Bauten und Aussenraum	3 649 879	3 541 373
Sozialleistungen Bauten und Aussenraum	939 293	860 407
Übrige Personalkosten	277 270	299 702
	7 273 880	6 859 007

Personalsvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die Pensionskasse der Stadt Zürich.

Der Deckungsgrad der Vorsorgeeinrichtung beträgt per 31.12.2023 gem. provisorischer Berechnung 119,4% (Vorjahr: 114,3%). Im Jahr 2023 betrugen die Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge CHF 838 782 (Vorjahr CHF 744 508).

	2023	2022
	CHF	CHF
3.3 Steuern		
Laufende Ertragssteuern	67 389	1 337 475
Veränderung latente Steuern	199 239	195 260
Total Ertragssteuern	266 628	1 532 735
Kapitalsteuern	61 611	65 213
Durchschnittlicher Steuersatz	19,7%	19,7%
3.4 Ausserordentlicher Ertrag/Aufwand	0	0
2023 und 2022 keine ausserordentlichen Erträge/Aufwände	0	0

4 Ergänzende Erläuterungen und Angaben

4.1 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven

Anlagewert der belasteten Liegenschaften	581 244 628	581 221 331
Schuldbriefe lastend auf Immobilien	325 858 700	325 858 700
Davon im Eigenbesitz (unbelastet)	82 000 000	82 000 000
Effektive Hypothekarschulden	115 010 728	113 675 806
Darlehensschulden (ohne Pfandsicherheiten)	100 000 000	100 000 000

4.2 Eventualverbindlichkeiten

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

4.3 Baurechtsverträge

- 20. Etappe (Friesenberghalde), Laufzeit bis 1.9.2029, Baurechtszins im Jahr 2023: CHF 91 525
- 21. Etappe (Schweighofstr. 193), Laufzeit bis 2.2.2033, Baurechtszins im Jahr 2023: CHF 8 753
- 22. Etappe (Schweighofstr. 205-209), Laufzeit bis 7.3.2038, Baurechtszins im Jahr 2023: CHF 13 310
- 23. Etappe (Uetliberg-/Hopfenstrasse), Laufzeit bis 16.7.2043, Baurechtszins im Jahr 2023: CHF 57 930
- 24. Etappe (Hegianwandweg), Laufzeit bis 4.10.2063, Baurechtszins im Jahr 2023: CHF 108 026

4.4 Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Als nahestehende Personen gelten die Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsleitung sowie deren nahestehende Angehörige und von den vorgenannten Personen kontrollierte Organisationen. Es haben keine Transaktionen stattgefunden, die offengelegt werden müssen.

4.5 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 27. März 2024 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2023 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Impressum

Anhang zum 99. Jahresbericht und
zur Rechnung 2023 der FGZ, Mai 2024

Herausgeberin:
Familienheim-Genossenschaft Zürich

Familienheim-Genossenschaft Zürich
Friesenbergplatz 1
8045 Zürich

044 456 15 00
verwaltung@fgzzh.ch
www.fgzzh.ch