

EBG Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon

## Bilanz

	31.12.2016	31.12.2015
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umfaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	75'239	1'696'983
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	8'439
Übrige kurzfristige Forderungen	815	815
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5'617	3'865
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>81'671</b>	<b>1'710'102</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Sachanlagen</b>		
Gebäude auf eigenem Land	7'198'545	7'215'465
./ Amortisationskonto	-1'162'748	-1'067'422
Gebäude auf Land im Baurecht	6'500'000	0
Grundstück Gjuh	223'910	223'910
Gebäude im Bau	18'601	2'698'897
Mobiliar und Einrichtungen	4'000	17'439
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>12'782'308</b>	<b>9'088'289</b>
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital		
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>12'782'308</b>	<b>9'088'289</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>12'863'979</b>	<b>10'798'391</b>

ORT UND DATUM:  
NAME / FIRMA:

5.4.2017

UNTERSCHRIFT:



## Bilanz

	31.12.2016 CHF	31.12.2015 CHF
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	719'940	357'239
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Innerhalb eines Jahres fällige Hypothekarraten	250'000	0
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mietzinsen	66'420	39'501
Diverse Rechnungsabgrenzungen	4'063	0
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	70'483	39'501
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'040'423</b>	<b>396'740</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken Gjuch	5'834'600	6'374'472
Hypotheken Guggenbühl	4'640'000	2'320'000
Darlehen Guggenbühl	0	550'000
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	10'474'600	9'244'472
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds Gjuch 1	242'170	211'700
Erneuerungsfonds Gjuch 2	652'126	561'000
Erneuerungsfonds Guggenbühl	8'600	0
Heizung	214'000	214'000
Solidaritätsfonds	130	0
Total Rückstellungen	1'117'026	986'700
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>11'591'626</b>	<b>10'231'172</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>12'632'049</b>	<b>10'627'912</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilscheinkapital	207'000	146'200
Gesetzliche Gewinnreserve	24'300	23'000
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	279	848
Jahresgewinn	351	431
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>231'930</b>	<b>170'479</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>12'863'979</b>	<b>10'798'391</b>

ORT UND DATUM:	5.4.2017
NAME / FIRMA:	
UNTERSCHRIFT:	

## Erfolgsrechnung

	2016 CHF	2015 CHF
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Mietzins erträge	634'084	554'493
	<b>634'084</b>	<b>554'493</b>
<b>Liegenschaftenaufwand</b>		
Unterhalt und Reparaturen	-136'432	-151'080
Baurechtszins	-3'500	0
Versicherungen	-5'751	-1'549
Abgaben / Gebühren	-28'951	-20'396
Liegenschaftsverwaltung	0	-42'722
Einlage Erneuerungsfonds	-130'196	-47'000
	<b>-304'829</b>	<b>-262'747</b>
<b>Personalaufwand</b>	<b>-44'962</b>	<b>-6'683</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>		
Büro- und Beratungsaufwand	-14'186	-18'323
Organkosten	-17'014	-16'875
	<b>-31'200</b>	<b>-35'198</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>	<b>253'093</b>	<b>249'865</b>
<b>Abschreibungen auf Anlagevermögen</b>		
Abschreibungen Mobilien/Einrichtungen	-13'439	-15'352
Gebäude auf eigenem Land	-95'325	-94'852
	<b>-108'764</b>	<b>-110'204</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>144'329</b>	<b>139'661</b>
Finanzaufwand	-141'817	-137'811
Finanzertrag	0	714
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>	<b>2'512</b>	<b>2'564</b>
Ausserordentlicher, einmaliger oder perioden- fremder Ertrag	14'847	180
Ausserordentlicher, einmaliger oder perioden- fremder Aufwand	-16'608	-1'930
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>751</b>	<b>814</b>
Direkte Steuern	-400	-383
<b>Jahresgewinn</b>	<b>351</b>	<b>431</b>

ORT UND DATUM:	5.4.2017
NAME / FIRMA:	
UNTERSCHRIFT:	

## Anhang

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die für die vorliegende Jahresrechnung wurden gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel 957 bis 962 OR erstellt.

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

### Kurzfristige Forderungen / Verbindlichkeiten

zum Nennwert, Einzelwertberichtigung gefährdeter Forderungen

### Sachanlagen

zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten abzüglich der notwendigen Abschreibungen

### Rückstellungen

Zur Finanzierung von zukünftigen Grossrenovationen wird ein Erneuerungsfonds geäufnet.

### Erläuterungen zur Jahresrechnung

	31.12.2016	31.12.2015
	CHF	CHF
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Gegenüber Dritten	0	8'439
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>8'439</b>
	31.12.2016	31.12.2015
	CHF	CHF
<b>Sachanlagen</b>		
Mobiliar und Einrichtungen	4'000	17'439

### Übersicht über das Liegenschaftsvermögen Ende 2016

	Grundstück und Gebäude Gjuch 1 + 2	Modernisierung Gjuch 1 + 2	Anlagevermögen
<b>Anschaffungswert Juni 2004</b>	1'921'000.00	1'739'257.45	3'660'257.45
<b>Renovation Dezember 2007</b>	1'958'956.60	0.00	1'958'956.60
<b>Renovation Dezember 2010</b>	0.00	1'593'917.80	1'593'917.80
<b>Heizung Gjuch 2 2015</b>		226'242.90	226'242.90
<b>Anschaffungswert</b>	<b>3'879'956.60</b>	<b>3'559'418.15</b>	<b>7'439'374.75</b>
- Abschreibung Vorjahre	-57'899.35	-988'280.23	-1'046'179.58
- Wertberichtigung Vorjahre	-20'000.00	-1'242.90	-21'242.90
<b>Buchwert Ende 2015</b>	<b>3'802'057.25</b>	<b>2'569'895.02</b>	<b>6'371'952.27</b>
- Heizung Gjuch2		-16'920.00	-16'920.00
- Abschreibung 2016 (1.5% vom BW)	-57'030.86	-38'294.63	-95'325.48
<b>Buchwert Ende 2016</b>	<b>3'745'026.39</b>	<b>2'514'680.39</b>	<b>6'259'706.79</b>
<b>vom Anschaffungswert</b>			
auf Land	223'910.00		223'910.00
auf Gebäude	3'656'046.60	3'559'418.15	7'215'464.75
	3'879'956.60	3'559'418.15	7'439'374.75

Neues Gebäude Guggenbühl wurde 2016 Teilaktiviert:

6,5 Mio CHF

Gebäudeversicherungswerte:

Gjuch 1  
Gjuch 2  
Guggenbühl

3'047'000.00  
9'112'600.00  
6'041'300.00

ORT UND DATUM:  
NAME / FIRMA:

5.4.2017

UNTERSCHRIFT:



	31.12.2016	31.12.2015
	CHF	CHF
<b>Diverse Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Vorausbezahlte Mieten	66'420	39'501
TP	4'063	0
<b>Total</b>	<b>70'483</b>	<b>39'501</b>

		31.12.2016	31.12.2015
		CHF	CHF
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>			
Gjuch 1+2	PK SBB / 0.8% 01.11.16 - 30.09.21	1'200'000	1'739'872
Gjuch 1+2	PK SBB / 2.35% 01.10.11 - 30.09.21	4'634'600	4'634'600
Guggenbühl	PK SBB / 0.9% 01.07.15 - 30.06.20	580'000	580'000
Guggenbühl	PK SBB / 1.5% 01.01.16 - 31.12.25	1'740'000	1'740'000
Guggenbühl	PK SBB / 0.67% 01.07.16 - 30.06.19	1'160'000	0
Guggenbühl	PK SBB / 0.78% 01.09.16 - 31.08.20	1'160'000	0
Darlehen für Guggenbühl	Solifonds / 1% 15.8.15 - 31.12.16	0	275'000
Darlehen für Guggenbühl	FdR / 1% 15.8.15 - 31.12.16	0	275'000

#### Anteilscheinkapital

Ausscheidene Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert im Zeitpunkt des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

	31.12.2016	31.12.2015
	CHF	CHF
<b>Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg</b>		
<b>Ertrag</b>	<b>14'847</b>	<b>180</b>
-Bauzinsen Guggenbühl	12'250	
-diverse Korrekturen aus Vorjahren	1'277	
-Eintrittsgelder	1'320	
<b>Aufwand</b>	<b>16'608</b>	<b>1'930</b>
-Übernahmedifferenzen beim Systemwechsel insbesondere aus NKA		

#### Sonstige Angaben

##### Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendete Aktiven

	31.12.2016	31.12.2015
	CHF	CHF
<b>Liegenschaften (Anschaffungswert)</b>		
Gjuch	7'422'455	7'439'375
Guggenbühl	6'500'000	0
<b>Vorstandsentschädigung</b>	<b>11'641</b>	<b>11'981</b>
<b>Bautenentschädigung</b>	<b>4'692</b>	<b>5'881</b>

#### Baurechtsverträge

Für die Siedlung Guggenbühl besteht ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 07. Januar 2075; der aktuelle jährliche Baurechtzins beträgt CHF 28'003.50.

#### Anzahl Vollzeitstellen

Es bestehen weniger als 10 Vollzeitstellen.

ORT UND DATUM:	5.4.2017
NAME / FIRMA:	
UNTERSCHRIFT:	