

# Bilanz per 31.12.2016 in CHF

1. Aktiven	2016		2015	
<b>Umlaufvermögen</b>				
Flüssige Mittel				
Kasse	28'312.10		79'367.50	
Postkonto	646'118.51		2'566'850.88	
Banken	<u>4'522'074.60</u>	5'196'505.21	<u>5'977'788.34</u>	8'624'006.72
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		89'972.83		44'290.90
Übrige kurzfristige Forderungen		89'853.17		41'857.78
Materialvorräte		57'937.55		64'293.80
Aktive Rechnungsabgrenzungen				
Verrechnungskonto HK/WW	654'977.45		770'461.45	
Vorausbezahlte Aufwendungen	<u>366'128.10</u>	1'021'105.55	<u>377'222.90</u>	1'147'684.35
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>6'455'374.31</b>		<b>9'922'133.55</b>
<b>Anlagevermögen</b>				
Finanzanlagen				
Wertschriften mit Börsenkurs	1'525'028.00		2'060'027.00	
./ Schwankungsreserve	-258'506.00		-286'632.00	
Anteilscheine	<u>7'501.00</u>	1'274'023.00	<u>7'501.00</u>	1'780'896.00
Sachanlagen				
Mobile Sachanlagen		144'143.20		116'600.00
Liegenschaften Albisrieden GBL	167'533'250.15		158'580'671.70	
Liegenschaften Birmensdorf GBL	3'468'000.00		3'468'000.00	
Liegenschaften Schlieren GBL	32'346'448.00		32'346'448.00	
Liegenschaften Urdorf	5'658'698.95		5'658'698.95	
	209'006'397.10		200'053'818.65	
./ Wertberichtigung Amortisationskonto	<u>-40'482'680.25</u>	168'523'716.85	<u>-37'934'280.25</u>	162'119'538.40
Liegenschaften Albisrieden Baurecht	28'303'814.00		28'303'814.00	
Liegenschaften Altstetten Baurecht	46'304'000.00		46'304'000.00	
Liegenschaften Schlieren Baurecht	15'027'511.15		15'027'511.15	
	89'635'325.15		89'635'325.15	
./ Wertberichtigung Heimfallfonds	<u>-19'220'636.00</u>	70'414'689.15	<u>-18'649'679.00</u>	70'985'646.15
Baukonti		8'379'039.75		8'296'383.70
nicht einbezahltes Anteilscheinkapital		4'996.45		3'419.50
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>248'740'608.40</b>		<b>243'302'483.75</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>255'195'982.71</b>		<b>253'224'617.30</b>

ORT UND DATUM: 5.4.2017  
 NAME / FIRMA: Gemein. Baugenossenschaft Limmattal  
 Der Präsident: Der Geschäftsführer:  
 UNTERSCHRIFT: *L. J. Jeoff.* *123*

**2. Passiven****2016**

2015

**Kurzfristiges Fremdkapital**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'408'444.35		848'546.60
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken 1. Rang		425'000.00		425'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten				
Eidg. Steuerverwaltung	105'202.10		115'330.05	
Diverse	<u>37'500.00</u>	142'702.10	<u>14'000.00</u>	129'330.05
Passive Rechnungsabgrenzungen				
Aufwandabgrenzung	588'447.25		774'510.50	
Vorausbezahlte Mietzinse	872'514.11		1'035'864.20	
Akontozahlungen HK/WW	<u>789'253.08</u>	2'250'214.44	<u>744'919.18</u>	2'555'293.88
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>4'226'360.89</b>		<b>3'958'170.53</b>

**Langfristiges Fremdkapital**

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Depositenkasse		30'170'559.98		30'294'109.68
Hypotheken 1. Rang	153'895'500.00		154'320'500.00	
Hypotheken 2. Rang	0.00		0.00	
Darlehen	<u>0.00</u>	153'895'500.00	<u>0.00</u>	154'320'500.00
Rückstellungen				
Rückstellung Mieterversicherung	162'880.00		162'880.00	
Rückstellung Autokasko GBL	76'000.00		76'000.00	
Rückstellung Heizungen	<u>33'643.40</u>	272'523.40	<u>27'688.40</u>	266'568.40
Erneuerungsfonds		56'305'444.35		54'075'364.35
Energiefonds	800'000.00		762'859.30	
Solidaritätsfonds	800'000.00		800'000.00	
Reserve Mietzinsausfall	<u>182'000.00</u>	1'782'000.00	<u>182'000.00</u>	1'744'859.30
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>242'426'027.73</b>		<b>240'701'401.73</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>246'652'388.62</b>		<b>244'659'572.26</b>

**Eigenkapital**

Anteilscheinkapital		7'472'200.00		7'485'900.00
Gesetzliche Gewinnreserve		885'800.00		875'700.00
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag aus Vorjahr	62'710.64		60'971.23	
Jahresgewinn	<u>122'883.45</u>	185'594.09	<u>142'473.81</u>	203'445.04
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>8'543'594.09</b>		<b>8'565'045.04</b>

**Total Passiven**

ORT UND DATUM: 5.4.2017  
 NAME / FIRMA: Gemein. Baugenossenschaft Limmattal  
 Der Präsident  
 Der Geschäftsführer

UNTERSCHRIFT:

L. Jaegg.

R. Z.

255'195'982.71

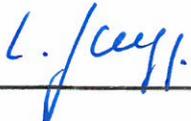
253'224'617.30

# Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2016 in CHF

	2016		2015
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>			
Miete Wohnungen	17'876'431.25		18'403'497.75
Miete Nebenräume, Gewerberäume	720'325.90		727'996.45
Miete Garagen, Abstellplätze	1'373'618.00		1'373'067.50
Diverse Erträge	679'880.70		641'464.85
Leerstände	-188'292.85		-155'663.05
Eigenmiete	-165'288.40	<b>20'296'674.60</b>	<u>-173'664.10</u>
			<b>20'816'699.40</b>
<b>Liegenschaftenaufwand</b>			
Unterhalt und Reparaturen		-2'384'564.57	-2'401'039.35
Einlage Erneuerungsfonds		-4'292'549.00	-4'253'948.00
Baurechtszinsen		-590'735.70	-579'926.20
Gebäudeversicherungen		-149'434.00	-148'963.80
<b>Gebühren / Abgaben</b>			
Stromverbrauch	-265'739.75		-235'469.85
Gasverbrauch	-3'328.45		-551.35
Wasserverbrauch	-262'537.45		-255'988.50
Kehrichtabfuhr	-152'870.85		-151'373.60
Kanalisation/Dolenreinigung	-406'302.15		-399'680.60
Gebühren TV	-28'137.65		-303'341.05
Pauschalen TV Gebühren	<u>23'592.70</u>	<u>-1'095'323.60</u>	<u>251'380.90</u>
		<b>-8'512'606.87</b>	<b>-1'095'024.05</b>
			<b>-8'478'901.40</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	-2'532'785.80		-2'456'277.05
übriger Personalaufwand	-39'564.50		-46'223.00
Sozialversicherungen	-274'712.50		-277'172.05
Pensionskasse	-305'386.45		-318'151.60
Aufwand Vorstand	-100'632.00	<b>-3'253'081.25</b>	<u>-100'100.00</u>
			<b>-3'197'923.70</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>			
Büro- und Verwaltungsaufwand	-500'549.18		-412'885.14
Lehrlingsausbildung	-57'438.95		-65'009.65
Diverse Versicherungen	-7'318.70		-7'557.00
Diverser Aufwand	<u>-59'771.25</u>	<b>-625'078.08</b>	<u>-93'750.20</u>
			<b>-579'201.99</b>
<b>Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen</b>			
		<b>7'905'908.40</b>	<b>8'560'672.31</b>
<b>Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>			
Abschreibung mobile Sachanlagen	-74'661.85		-74'554.40
Einlage Amortisationskonto	-2'548'400.00		-2'450'700.00
Einlage Heimfallfonds	<u>-570'957.00</u>	<b>-3'194'018.85</b>	<u>-575'680.00</u>
			<b>-3'100'934.40</b>
<b>Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern</b>			
		<b>4'711'889.55</b>	<b>5'459'737.91</b>

ORT UND DATUM: 7.4.2017  
 NAME / FIRMA: Genossenschaftliche Immobilien  
Der Präsident Der Geschäftsführer  
 UNTERSCHRIFT:  
L. Juffli 123

<b>Übertrag</b>				
<b>Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern</b>		<b>4'711'889.55</b>		<b>5'459'737.91</b>
<b>Finanzaufwand</b>				
Zinsaufwand Hypotheken	-2'401'354.70		-2'848'923.40	
Zinsaufwand Depositenkasse	-302'489.20		-334'516.85	
übriger Finanzaufwand	<u>-159'816.00</u>	<b>-2'863'659.90</b>	<u>-55'511.23</u>	<b>-3'238'951.48</b>
<b>Finanzertrag</b>				
Zinserträge	0.00		327.45	
Wertschriftenerträge	<u>198'921.25</u>	<b>198'921.25</b>	<u>78'478.43</u>	<b>78'805.88</b>
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>		<b>2'047'150.90</b>		<b>2'299'592.31</b>
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag				769'059.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand		-1'811'471.70		-2'661'300.00
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>235'679.20</b>		<b>407'351.31</b>
Direkte Steuern		-112'795.75		-264'877.50
<b>Jahresgewinn</b>		<b>122'883.45</b>		<b>142'473.81</b>

ORT UND DATUM: 5.4.2017 NAME / FIRMA: UNTERSCHRIFT: 	BEIHEFT: Baugenossenschaft... Der Präsident: 
--	---

## Anhang zur Jahresrechnung 2016 (in CHF)

Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal, Fellenbergstr. 218, 8047 Zürich

### Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Es gelten die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze:

Forderungen/Verbindlichkeiten: zum Nennwert

Finanzanlagen: Wertschriften mit Börsenkurs zum Kurswert am Bilanzstichtag abzüglich Schwankungsreserven

mobile Sachanlagen: Aktivierungsuntergrenze CHF 2'000.00

Liegenschaften: zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der notwendigen Abschreibungen bzw. Einlagen in den Heimfallfonds  
Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Bauetappe, da die einzelnen Gebäude einer Bauetappe aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst wurden.

Depositenkasse Da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen, erfolgt der Ausweis unter den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten. Die minimale Einlagedauer beträgt in jedem Fall sechs Monate.

Erneuerungsfonds: Für zukünftige Grossreparaturen wird ein Erneuerungsfonds geführt. Die jährliche Einlage beträgt gemäss den Vorschriften des Rechnungsreglements der Stadt Zürich 1 % des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaften. Dem Fonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen.

### Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz- und Erfolgsrechnung

	31.12.2016	31.12.2015
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Baurechtszinsen	229'824.00	229'824.00
Versicherungsgebühren	119'172.10	119'363.50
Diverse	17'132.00	28'035.40
Verrechnungskonto HK/WW	654'977.45	770'461.45
	<b>1'021'105.55</b>	<b>1'147'684.35</b>
<b>Wertschriften mit Börsenkurs</b>		
Obligationen	534'550.00	1'048'175.00
Anlagefonds	378'893.00	396'739.00
Aktien	611'585.00	615'113.00
Schwankungsreserve	-258'506.00	-286'632.00
	<b>1'266'522.00</b>	<b>1'773'395.00</b>
<b>Mobile Sachanlagen</b>		
Fahrzeuge	43'400.00	57'150.00
Mobilien	25'300.00	4'900.00
EDV Anlage	54'250.00	50'100.00
Software Abalmmo	17'843.20	0.00
Mobilien Werkstätten	3'350.00	4'450.00
	<b>144'143.20</b>	<b>116'600.00</b>

ORT UND DATUM: 5.4.2017  
 NAME / FIRMA: Gemein. Baugenossenschaft Limmattal  
 Der Präsident: L. Jeuff.  
 Der Geschäftsführer: [Signature]

<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	31.12.2016	31.12.2015
Steuern	446'000.00	446'000.00
Hypothekarzinsen	67'998.90	70'506.60
Gebühren	69'134.45	46'410.05
Diverse	5'313.90	211'593.85
Vorausbezahlte Mietzinse	872'514.11	1'035'864.20
Akontozahlungen HK/WW	789'253.08	744'919.18
	<b>2'250'214.44</b>	<b>2'555'293.88</b>

#### Anteilscheinkapital

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf die Rückzahlung des einbezahlten Genossenschaftskapitals maximal zum Nennwert. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, kann die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinausgeschoben werden.

<b>Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung</b>	2016	2015
Rückwirkende Aktivierung Fremdkapitalzinsen auf den aufgelaufenen Projektkosten 1./2. Et.	0.00	769'059.00
		<b>769'059.00</b>
Sondereinlage 1./2. Et. Schadenfall Nasszellen/Balkone	0.00	1'200'000.00
Sondereinlage 18. Et. bevorstehende Sanierung	0.00	1'461'300.00
Sondereinlage in Erneuerungsfonds für Gemeinschaftsraum 13. Et.	100'000.00	0.00
Sondereinlage in Erneuerungsfonds für Altlastensanierung 15. Et.	631'700.00	0.00
Sondereinlage in Erneuerungsfonds für Sanierung 17. Et.	1'042'631.00	0.00
Einlage in Energiefonds	37'140.70	0.00
	<b>1'811'471.70</b>	<b>2'661'300.00</b>

#### Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendete Aktiven

Liegenschaften (Buchwert)	31.12.2016	31.12.2015
	238'938'406.60	233'105'184.55
Wertschriftendepot ZKB	1'266'522.00	1'773'395.00

#### Sonstige Angaben

Bautenentschädigung	31.12.2016	31.12.2015
	68'260.00	19'397.00

#### Anzahl Mitarbeitende

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	2016	2015
	28	29.2

#### Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2016 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

ORT UND DATUM:	5.4.17
NAME / FIRMA:	Gemein. Baugenossenschaft Limmattal
	Der Präsident: Der Geschäftsführer:
UNTERSCHRIFT:	L. Jaegg- R. J.

Langfristige Verträge (Baurechtsverträge)

Baurechts- geberin	Ort	Bau- Etappe	Liegenschaft/en	Baurechtszins aktuell, p.a. (CHF)	Laufzeit bis	Verlängerungs- option	Anmerkungen
Stadt Zürich	Albisrieden	10. Et.	Letzigraben 195-197-199	9'618.00	31.10.2044	plus 2 x 15 Jahre	1), 2)
		11. Et.	Fellenbergstr. 184-188	20'122.00	31.12.2050	plus 2 x 15 Jahre	1), 2)
		17. Et.	In der Wässerli 13a/b und 15	48'609.00	07.08.2037		1)
		19. Et.	In der Ey 10 und 12	83'234.00	30.04.2058		
	Altstetten	14. Et.	Rautistr./Eugen Huber-Str.	54'639.00	31.12.2025	plus 2 x 15 Jahre	3)
		14. Et.	Rautistr./Dunkelhölzlistr.	243'426.00	31.12.2025	plus 2 x 15 Jahre	3)
Stadt Schlieren	Schlieren	18. Et.	Kleinzelglistr. 6	32'802.60	31.08.2038		
		21. Et.	Sägestr. 6 und 6a	45'080.00 bis 30.6./89'258.40 ab 1.7.16	30.06.2079		
	Schlieren	23. Et.	Limmatstr. 10 (ex WBGL)	8'365.60	28.03.2031		
		24. Et.	Pflugstr. 8 und 10 (ex WBGL)	22'750.30	10.04.2034		
<p>1) alte Baurechtsverträge inhaltlich auf die neuen Bestimmungen der Stadt Zürich mit Wirkung ab 1.1.2004 angepasst.</p> <p>2) Baurechtsverträge im Oktober 2014 verlängert und um vertragliche Bestimmungen ergänzt (speziell geltende Belegungsvorschriften)</p> <p>3) alter Baurechtsvertrag neu formuliert und auf die beiden Parzellen aufgeteilt mit Wirkung ab 1.1.2005.</p>							

ORT UND DATUM: 5.4.2017  
 NAME / FIRMA: Gemein. Baugenossenschaft Limmatl  
 Der Präsident: Der Geschäftsführer:  
 UNTERSCHRIFT: L. Jürgens R. Jürgens