



Jahresrechnung 2021

Inhalt
Bilanz per 31.12.2021 mit Vorjahresvergleich
Erfolgsrechnung 2021 mit Budgetvergleich
Anhang zur Jahresrechnung 2021 mit Antrag für Gewinnverwendung
Bericht der Prüfstelle
Budget 2022 mit Vorjahresvergleich

		Saldo 2021	Saldo 2020
AKTIVEN			
1	Aktiven		
10	Umlaufvermögen		
1000	Kasse	954.25	902.25
1010	PostFinance	23'502.93	8'095.87
1020	Raiffeisenbank	10'979.67	201'319.20
1176	Verrechnungssteuer	111.15	102.40
1200	Heizölverrat	92'326.38	97'341.38
1300	Aktive Rechnungsabgrenzung	1'007.30	0.00
Total	Umlaufvermögen	128'881.68	307'761.10
14	Anlagevermögen		
1400	Wertschriften	10'700.00	10'700.00
1510	Mobiliar und Einrichtungen	4'200.00	4'200.00
1519	Abschreibungen und Wertberichtigungen Mobiliar	-1'050.00	0.00
1610.1	18-Familienhaus Hiltimattstrasse 2-6	3'215'165.05	3'215'165.05
1610.2	12-Familienhaus Hiltimattstrasse 8-10	2'226'834.20	2'226'834.20
1610.3	8-Familienhaus Moosstrasse 14	1'541'464.80	1'541'464.80
1610.4	24-Familienhaus Moosstrasse 16	4'994'888.80	4'994'888.80
1610.5	18-Familienhaus Moosstrasse 18-22	3'963'020.85	3'963'020.85
1610.6	Sammelgarage Hiltimattstrasse	450'000.00	450'000.00
1610.7	Sammelgarage Moosstrasse	359'000.00	359'000.00
1610.8	Velo- und Mofaräume	484'614.60	484'614.60
1610.9	Verbindungsweg Tiefgarage	134'638.04	134'638.04
Total	Wohnliegenschaften	17'369'626.34	17'369'626.34
1619	Abschreibungen und Wertberichtigungen Liegenschaften	-4'208'265.00	-4'078'265.00
Total	Immobilie Sachanlagen	13'161'361.34	13'291'361.34
Total	Anlagevermögen	13'175'211.34	13'306'261.34
Total	Aktiven	13'304'093.02	13'614'022.44

		Saldo 2021	Saldo 2020
PASSIVEN			
2	Passiven		
20	Kurzfristiges Fremdkapital		
2000	Kreditoren	4'283.30	10'141.90
2001	Kreditor VST	14'761.35	21'430.40
2010	Sammelkonto Mieter (Mietzinsvorauszahlungen)	83'580.00	83'293.00
2300	Passive Rechnungsabgrenzungen	0.00	2'174.20
Total	Kurzfristiges Fremdkapital	102'624.65	117'039.50
24	Langfristiges Fremdkapital		
2400	Depositenkonto	4'521'664.00	4'375'432.65
2440	Hypothek Raiffeisenbank	8'145'000.00	8'665'000.00
2700	Erneuerungsfonds	250'000.00	150'000.00
2606	Rückstellungen Sanierung Kellergeschosse	0.00	60'000.00
Total	Langfristiges Fremdkapital	12'916'664.00	13'250'432.65
28	Genossenschaftsanteile Mitglieder		
2800	Genossenschaftsanteile Mitglieder	317'500.00	283'000.00
2990	Gewinn-/Verlustvortrag	-36'449.71	-61'624.45
Total	Total Eigenkapital	281'050.29	221'375.55
	GEWINN	3'754.08	25'174.74
Total	Passiven	13'304'093.02	13'614'022.44

		ER 2021	Budget 2021
3	Ertrag aus Leistungen	1'150'677.01	1'146'780.00
30	Liegenschaftenertrag	987'196.00	981'740.00
300	Mietzinserträge	992'446.00	987'440.00
3000	Wohnungen	894'616.00	890'000.00
3001	TG-Abstellplätze	72'360.00	72'360.00
3002	Aussen-Abstellplätze	16'690.00	16'320.00
3003	Töffabstellplätze	5'700.00	5'760.00
3004	Bastel- und Kellerräume	3'080.00	3'000.00
309	Ertragsminderungen durch Leerstände und Mietzinsverluste	-5'250.00	-5'700.00
3092	Leerstände Aussen-Abstellplätze	-3'850.00	-4'500.00
3093	Leerstände Töffabstellplätze	-1'400.00	-1'200.00
35	Übrige Erträge aus Leistungen	163'481.01	165'040.00
350	Übrige Erträge	163'481.01	165'040.00
3501	Pauschale NK-Zahlungen	140'040.00	140'040.00
3502	Washtouch-Ladungen paystar	13'440.95	15'000.00
3503	Mobilfunkantenne Swisscom	10'000.00	10'000.00
3504	diverse übrige Erträge	0.06	0.00
	Ertrag aus Leistungen (Betrieblicher Ertrag aus Lieferung und Leistungen)	1'150'677.01	1'146'780.00
4	Liegenschaftsaufwand	-766'961.57	-723'800.00
40	Betriebsaufwand	-766'961.57	-723'800.00
400	Laufender Unterhalt und Reparaturen	-262'204.55	-219'000.00
4000	Kleinreparaturen Wohnungen	-9'354.10	-7'000.00
4001	Unterhalt und Ersatz Haushaltgeräte	-89'714.70	-55'000.00
4002	Unterhalt Gebäude und Einrichtungen	-69'467.80	-80'000.00
4003	Renovation Wohnungen	-46'129.35	-40'000.00
4004	Unterhalt Umgebung	-47'538.60	-35'000.00
4005	Spiel- und Gartengeräte	0.00	-2'000.00
410	Erneuerungsfonds	-100'000.00	-150'000.00
4100	Erneuerungsfonds	-100'000.00	-150'000.00
420	Erweiterter Unterhalt und Planungskosten	-263'846.74	-208'000.00
4200	Sanierung Kellergeschosse	-323'846.74	-268'000.00
4210	Rückstellung Sanierung Kellergeschosse	60'000.00	60'000.00
430	Versicherungen	-19'042.55	-19'800.00
4300	Kantonale Gebäudeversicherungen	-11'761.25	-11'800.00
4301	Gebäudesach- / Haftpflichtversicherungen	-7'281.30	-8'000.00
450	Nebenkosten zu Lasten Eigentümer	-120'580.03	-125'000.00
4500	Heizölverbrauch	-59'443.85	-65'000.00
4501	übrige Heiz- und Warmwasserkosten	-6'568.40	-10'000.00
4502	Allgemeiner Stromverbrauch	-14'776.75	-15'000.00
4503	Wasser/Abwasser/Kehricht	-23'159.35	-23'000.00
4504	Wartungs- + Serviceabonnemente (ohne Heizung)	-8'591.05	-12'000.00
4505	Technischer Hauswart	-8'040.63	0.00
470	Liegenschaftsverwaltung	-1'287.70	-2'000.00
4701	Übrige Verwaltungskosten	-1'287.70	-2'000.00
	Bruttoergebnis nach Aufwand Liegenschaften	383'715.44	422'980.00

		ER 2021	Budget 2021
5	Personalaufwand	-56'463.70	-66'300.00
50	Personalaufwand	-56'463.70	-66'300.00
500	Lohnaufwand	-56'463.70	-66'300.00
5000	Entschädigung Vorstand	-44'405.00	-51'000.00
5001	Entschädigung Prüfstelle	-1'650.00	-1'650.00
5002	Entschädigung Umgebungsunterhalt	-5'285.00	-5'500.00
5070	AHV, IV, EO, ALV	-3'758.75	-4'320.00
5071	Unfallversicherung	-355.25	-430.00
5072	Mutterschaftsentschädigung	1'256.50	0.00
5075	Kurse, Aus- und Weiterbildungen	-1'066.20	-2'000.00
5080	Pauschalspesen	-1'200.00	-1'400.00
	Bruttoergebnis nach Geschäftsaufwand (Personalaufwand)	327'251.74	356'680.00
6	Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis	-322'213.96	-326'140.00
65	Verwaltungs- und Informatikaufwand	-21'765.27	-26'920.00
650	Verwaltungsaufwand	-4'499.30	-11'420.00
6500	Büromaterial und Drucksachen	-1'086.45	-3'000.00
6503	Fachliteratur und Abonnemente	-248.55	-300.00
6510	Telefon und Internet	-2'207.25	-2'000.00
6513	Portokosten	-237.05	-400.00
6520	Jahresbeiträge Mitgliedschaften	-720.00	-720.00
6530	Buchführung und andere Mandate	0.00	-1'500.00
6541	Generalversammlung	0.00	-3'500.00
657	Informatikaufwand	-17'265.97	-15'500.00
6570	Informatikaufwand	-11'499.30	-10'000.00
6571	Website	-492.90	-500.00
6580	übrige Unkosten	-5'273.77	-5'000.00
	Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen und Rückstellungen ("EBITDA")	305'486.47	329'760.00
68	Abschreibungen und Rückstellungen	-131'050.00	-131'400.00
680	Abschreibungen	-131'050.00	-131'400.00
6800	Abschreibung Liegenschaften	-130'000.00	-130'000.00
6801	Abschreibung Mobilien	-1'050.00	-1'400.00
	Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern ("EBIT")	174'436.47	198'360.00
69	Finanzaufwand und Finanzertrag	-169'398.69	-167'820.00
690	Finanzaufwand	-169'716.19	-168'120.00
6902	Zinsaufwand Hypotheken	-125'260.00	-125'000.00
6930	Zinsaufwand Depositenkonten	-44'364.15	-43'000.00
6940	PostFinance- / Bankspesen	-92.04	-120.00
695	Finanzertrag	317.50	300.00
6960	Erträge aus Wertschriften des Anlagevermögens	317.50	300.00
	Betriebliches Ergebnis vor Steuern ("EBT")	5'037.78	30'540.00
8	Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag	-1'283.70	-5'000.00
89	Direkte Steuern	-1'283.70	-5'000.00
8900	Steuern lfd. Geschäftsjahr	-1'223.00	-5'000.00
8901	Steuern Vorjahre	-60.70	0.00
	Jahresgewinn	3'754.08	25'540.00

Anhang zur Jahresrechnung 2021

Angaben gemäss Art. 959 c Abs. 1 ff OR und Art. 20 der Statuten (Jahresrechnung und Geschäftsjahr)

Der Anhang der Jahresrechnung ergänzt und erläutert die anderen Bestandteile der Jahresrechnung.

1. **In der Jahresrechnung angewandte Grundsätze**
Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.
2. **Angaben und Erläuterungen zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen**
Bilanz und Erfolgsrechnung werden mit Einzelkonten detailliert dargestellt. Zusätzliche Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen in der Bilanz und Erfolgsrechnung sind daher nicht erforderlich.
3. **Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter**
keine
4. **Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt**
Zur Sicherstellung der Hypotheken bei der Raiffeisenbank Rohrdorferberg-Fislisbach sind folgende Grundpfandrechte verpfändet:

MFH Hiltimattstrasse 2, 4 und 6 – LIG Niederrohrdorf 494

(anteilsberechtig an Unterflurgarage Nr. 826 zu 15/34)

CHF	950'000.00	Papier-Namenschuldbrief 1. Pfandstelle
CHF	2'050'000.00	Papier-Namenschuldbrief 2. Pfandstelle

MFH Hiltimattstrasse 8 und 10 – LIG Niederrohrdorf 776

(anteilsberechtig an Unterflurgarage Nr. 826 zu 10/34)

CHF	980'000.00	Papier-Namenschuldbrief 1. Pfandstelle
CHF	387'000.00	Papier-Namenschuldbrief 2. Pfandstelle
CHF	873'000.00	Papier-Inhaberschuldbrief 3. Pfandstelle

MFH Moosstrasse 14 – LIG Niederrohrdorf 775

(anteilsberechtig an Unterflurgarage Nr. 1036 zu 7/33)

CHF	700'000.00	Papier-Namenschuldbrief 1. Pfandstelle
CHF	301'000.00	Papier-Namenschuldbrief 2. Pfandstelle
CHF	199'000.00	Papier-Inhaberschuldbrief 3. Pfandstelle

MFH Moosstrasse 16 – LIG Niederrohrdorf 793

(anteilsberechtig an Unterflurgarage Nr. 1036 zu 20/33)

Gartenanlage – LIG Niederrohrdorf 792

CHF	2'481'000.00	Papier-Namenschuldbrief 1. Pfandstelle
CHF	1'530'000.00	Papier-Namenschuldbrief 2. Pfandstelle

MFH Moosstrasse 18, 20 und 22 – LIG Niederrohrdorf 783

(anteilsberechtig an Unterflurgarage Nr. 1036 zu 6/33 und an Unterflurgarage Nr. 826 zu 9/34)

CHF	1'358'000.00	Papier-Namenschuldbrief 1. Pfandstelle
CHF	920'000.00	Papier-Namenschuldbrief 2. Pfandstelle
CHF	1'040'000.00	Papier-Inhaberschuldbrief 3. Pfandstelle

CHF	13'769'000.00	Total Grundpfandrechte zur Sicherstellung der Hypotheken über total CHF 8'145'000.00 (Vorjahr CHF 8'665'000.00)
-----	---------------	---

5. Liegenschaften und deren Brandversicherungswerte (inkl. Umgebung)

MFH Hiltimattstrasse 2, 4 und 6, Gebäude Nr. 491	CHF	6'120'000.00
MFH Hiltimattstrasse 8 und 10, Gebäude Nr. 492	CHF	3'814'000.00
MFH Moosstrasse 16, Gebäude Nr. 519	CHF	6'924'000.00
MFH Moosstrasse 18, 20 und 22, Gebäude Nr. 520	CHF	5'831'000.00
MFH Moosstrasse 14, Gebäude Nr. 523	CHF	2'427'000.00
Autoeinstellhalle Hiltimattstrasse, Gebäude Nr. 521	CHF	1'058'000.00
Autoeinstellhalle Moosstrasse, Gebäude Nr. 522	CHF	1'043'000.00
Total Brandversicherungswerte	CHF	27'217'000.00

6. Gesamtbetrag der nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten

keine

7. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

keine

8. Wesentliche Beteiligungen

keine

9. Von der Gesellschaft ausgegebene Anleiheobligationen

keine

10. Aufwertungen und/oder Auflösung von stillen Reserven

keine

11. Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung

keine

12. Andere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben

Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10.

Keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Jahresergebnisses

	2020	2021
Verlustvortrag	-61'624.45	-36'449.71
Jahresergebnis	<u>25'174.74</u>	<u>3'754.08</u>
Verlustvortrag auf neue Rechnung	-36'449.71	-32'695.63

Bericht der Prüfstelle

zuhanden der Generalversammlung vom 13. Mai 2022 der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Niederrohrdorf.

Als Prüfstelle der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Niederrohrdorf haben wir die Jahresrechnung 2021 eingehend geprüft.

Wir stellen fest, dass

die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen

die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist

bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind.

Aufgrund der Ergebnisse unserer Prüfung beantragen wir, die vorliegende Jahresrechnung mit einem Gewinn von Fr. 3'754.08 zu genehmigen und dem Vorstand und der Verwaltung, unter bester Verdankung für die sauber geführte Buchhaltung, Entlastung zu erteilen.

Niederrohrdorf, 02. Februar 2022

Prüfstelle:

Josef Schwienbacher



Gianmarco Lanfranchi



Original an:

Kassier BSG

Kopien an:

Präsident BSG
Revisionsunterlagen

		ER 2021	Budget 2022
3	Ertrag aus Leistungen	1'150'677.01	1'164'970.00
30	Liegenschaftenertrag	987'196.00	989'040.00
300	Mietzins erträge	992'446.00	994'740.00
3000	Wohnungen	894'616.00	893'000.00
3001	TG-Abstellplätze	72'360.00	76'380.00
3002	Aussen-Abstellplätze	16'690.00	16'600.00
3003	Töffabstellplätze	5'700.00	5'760.00
3004	Bastel- und Kellerräume	3'080.00	3'000.00
309	Ertragsminderungen durch Leerstände und Mietzinsverluste	-5'250.00	-5'700.00
3092	Leerstände Aussen-Abstellplätze	-3'850.00	-4'500.00
3093	Leerstände Töffabstellplätze	-1'400.00	-1'200.00
35	Übrige Erträge aus Leistungen	163'481.01	175'930.00
350	Übrige Erträge	163'481.01	175'930.00
3501	Pauschale NK-Zahlungen	140'040.00	150'930.00
3502	Waschtouch-Ladungen paystar	13'440.95	15'000.00
3503	Mobilfunkantenne Swisscom	10'000.00	10'000.00
3504	diverse übrige Erträge	0.06	0.00
	Ertrag aus Leistungen (Betrieblicher Ertrag aus Lieferung und Leistungen)	1'150'677.01	1'164'970.00
4	Liegenschaftsaufwand	-766'961.57	-753'700.00
40	Betriebsaufwand	-766'961.57	-753'700.00
400	Laufender Unterhalt und Reparaturen	-262'204.55	-314'000.00
4000	Kleinreparaturen Wohnungen	-9'354.10	-10'000.00
4001	Unterhalt und Ersatz Haushaltgeräte	-89'714.70	-90'000.00
4002	Unterhalt Gebäude und Einrichtungen	-69'467.80	-125'000.00
4003	Renovation Wohnungen	-46'129.35	-45'000.00
4004	Unterhalt Umgebung	-47'538.60	-42'000.00
4005	Spiel- und Gartengeräte	0.00	-2'000.00
410	Erneuerungsfonds	-100'000.00	-250'000.00
4100	Erneuerungsfonds	-100'000.00	-250'000.00
420	Erweiterter Unterhalt und Planungskosten	-263'846.74	-25'000.00
4200	Sanierung Kellergeschosse	-323'846.74	0.00
4201	Sanierungen und Instandsetzungen	0.00	-25'000.00
4210	Rückstellung Sanierung Kellergeschosse	60'000.00	0.00
430	Versicherungen	-19'042.55	-15'200.00
4300	Kantonale Gebäudeversicherungen	-11'761.25	-7'200.00
4301	Gebäudesach- / Haftpflichtversicherungen	-7'281.30	-8'000.00
450	Nebenkosten zu Lasten Eigentümer	-120'580.03	-147'000.00
4500	Heizölverbrauch	-59'443.85	-72'000.00
4501	übrige Heiz- und Warmwasserkosten	-6'568.40	-8'000.00
4502	Allgemeiner Stromverbrauch	-14'776.75	-16'000.00
4503	Wasser/Abwasser/Kehricht	-23'159.35	-24'000.00
4504	Wartungs- + Serviceabonnemente (ohne Heizung)	-8'591.05	-12'000.00
4505	Technischer Hauswart	-8'040.63	-15'000.00
470	Liegenschaftsverwaltung	-1'287.70	-2'500.00
4701	Übrige Verwaltungskosten	-1'287.70	-2'500.00
	Bruttoergebnis nach Aufwand Liegenschaften	383'715.44	411'270.00

		ER 2021	Budget 2022
5	Personalaufwand	-56'463.70	-54'530.00
50	Personalaufwand	-56'463.70	-54'530.00
500	Lohnaufwand	-56'463.70	-54'530.00
5000	Entschädigung Vorstand	-44'405.00	-41'000.00
5001	Entschädigung Prüfstelle	-1'650.00	0.00
5002	Entschädigung Umgebungsunterhalt	-5'285.00	-6'000.00
5070	AHV, IV, EO, ALV	-3'758.75	-3'600.00
5071	Unfallversicherung	-355.25	-430.00
5072	Mutterschaftsentschädigung	1'256.50	0.00
5075	Kurse, Aus- und Weiterbildungen	-1'066.20	-2'000.00
5080	Pauschalspesen	-1'200.00	-1'500.00
	Bruttoergebnis nach Geschäftsaufwand (Personalaufwand)	327'251.74	356'740.00
6	Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis	-322'213.96	-327'740.00
65	Verwaltungs- und Informatikaufwand	-21'765.27	-48'120.00
650	Verwaltungsaufwand	-4'499.30	-29'120.00
6500	Büromaterial und Drucksachen	-1'086.45	-5'000.00
6503	Fachliteratur und Abonnemente	-248.55	-300.00
6510	Telefon und Internet	-2'207.25	-2'300.00
6513	Portokosten	-237.05	-400.00
6520	Jahresbeiträge Mitgliedschaften	-720.00	-720.00
6530	Buchführung	0.00	-14'400.00
6541	Generalversammlung	0.00	-3'500.00
6542	Revisionsstelle	0.00	-2'500.00
657	Informatikaufwand	-17'265.97	-19'000.00
6570	Informatikaufwand	-11'499.30	-5'500.00
6571	Website	-492.90	-1'000.00
6572	Mieterumfrage	0.00	-7'500.00
6580	übrige Unkosten	-5'273.77	-5'000.00
	Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen und Rückstellungen ("EBITDA")	305'486.47	308'620.00
68	Abschreibungen und Rückstellungen	-131'050.00	-130'800.00
680	Abschreibungen	-131'050.00	-130'800.00
6800	Abschreibung Liegenschaften	-130'000.00	-130'000.00
6801	Abschreibung Mobilien	-1'050.00	-800.00
	Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern ("EBIT")	174'436.47	177'820.00
69	Finanzaufwand und Finanzertrag	-169'398.69	-148'820.00
690	Finanzaufwand	-169'716.19	-149'120.00
6902	Zinsaufwand Hypotheken	-125'260.00	-102'000.00
6930	Zinsaufwand Depositenkonten	-44'364.15	-47'000.00
6940	PostFinance- / Bankspesen	-92.04	-120.00
695	Finanzertrag	317.50	300.00
6960	Erträge aus Wertschriften des Anlagevermögens	317.50	300.00
	Betriebliches Ergebnis vor Steuern ("EBT")	5'037.78	29'000.00
8	Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag	-1'283.70	-5'000.00
89	Direkte Steuern	-1'283.70	-5'000.00
8900	Steuern lfd. Geschäftsjahr	-1'223.00	-5'000.00
8901	Steuern Vorjahre	-60.70	0.00
	Jahresgewinn oder Jahresverlust	3'754.08	24'000.00

