



Tel. 044 444 35 55  
Fax 044 444 35 35  
www.bdo.ch

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision**  
an die Generalversammlung der

**Baugenossenschaft Linth-Escher, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Linth-Escher für das am 31.12.2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 27. Februar 2020

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

21 Jahresrechnung Bilanz  
Aktiven

Baugenossenschaft  
Linth-Escher

Aktiven	Anhang	31.12.2019 CHF	Vorjahr CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		9'649'627	7'891'052
Forderungen aus Leistungen ggü. Genossenschaftern		5'891	18'875
Übrige kurzfristige Forderungen		1'268	0
Vorräte		3'100	3'100
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	627'549	957'573
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>10'287'435</b>	<b>8'870'600</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen		15'001	0
Sachanlagen			
Gebäude und Grundstücke	2.2	125'563'531	125'563'531
Amortisationskonto		-30'668'568	-29'198'618
		94'894'963	96'364'913
Gebäude auf Land im Baurecht	2.3	25'197'260	25'197'260
Heimfallkonto	2.4	-2'076'964	-1'950'978
		23'120'296	23'246'282
Anzahlung Landkauf		532'112	0
Baukonti	2.5	3'508'901	1'415'707
Übrige Sachanlagen	2.6	999'082	1'107'345
Total Sachanlagen		123'055'354	122'134'247
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>123'070'355</b>	<b>122'134'247</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>133'357'790</b>	<b>131'004'848</b>

Passiven	31.12.2019 CHF	Vorjahr CHF
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	354'384	332'923
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Amortisationsraten Hypotheken	410'500	410'500
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	410'500	410'500
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mieten	546'175	521'220
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	570'960	574'523
Übrige Rechnungsabgrenzungen	217'795	186'005
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	1'334'931	1'281'748
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>2'099'814</b>	<b>2'025'171</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken / Anleihen EGW	84'347'110	84'757'610
Darlehenskasse	13'459'119	12'897'603
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	97'806'229	97'655'213
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	2.8 24'760'086	23'410'148
Linth-Escher-Fonds	1'152'001	1'082'763
Hilfsfonds	10'000	10'000
Total Rückstellungen	25'922'087	24'502'911
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>123'728'316</b>	<b>122'158'124</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilscheinkapital	2.9 4'472'638	4'630'912
Gesetzliche Gewinnreserve	427'600	387'600
Gewinnvortrag	1'647'664	1'013'803
Jahresgewinn	981'759	789'238
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>7'529'660</b>	<b>6'821'553</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>133'357'790</b>	<b>131'004'848</b>

	31.12.2019 CHF	Vorjahr CHF
<b>Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Mieteinnahmen	8'638'751	8'385'019
Diverser Ertrag	29'926	15'564
	<b>8'668'677</b>	<b>8'400'584</b>
<b>Liegenschaftsaufwand</b>		
Unterhalt und Reparaturen	1'325'363	913'762
Versicherungen	84'597	85'963
Baurechtszinsen	172'738	188'576
Abgaben und Gebühren	373'984	364'134
Übriger Aufwand	27'614	51'829
Einlage Erneuerungsfonds	1'349'938	1'857'746
	<b>3'334'233</b>	<b>3'462'011</b>
<b>Personalaufwand</b>		
Unterhalt	357'681	366'274
Verwaltung	575'969	452'026
	<b>933'650</b>	<b>818'300</b>
<b>Entschädigung Vorstand</b>		
Entschädigung Vorstand	84'120	86'550
Jubiläum Vorstand	4'500	2'500
Pauschalentschädigungen Spesen Vorstand	7'120	8'080
Entschädigung Vorstand Baukommission	38'607	44'037
Sozialleistungen Vorstand	15'640	8'473
	<b>149'987</b>	<b>149'640</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>		
Revisionsstelle	21'325	20'532
Generalversammlung	47'407	41'074
Büro- und Verwaltungsaufwand	221'397	169'055
	<b>290'129</b>	<b>230'661</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		
vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	<b>3'960'678</b>	<b>3'739'972</b>
<b>Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>		
Einlage Amortisationskonto	1'469'950	1'499'947
Einlage Heimfallkonto	125'986	125'986
Übrige Sachanlagen	203'923	226'863
	<b>1'799'859</b>	<b>1'852'796</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Hypothekarzinsen	642'261	698'571
Verzinsung Darlehenskasse	212'751	156'665
Übriger Aufwand	4	0
	<b>855'016</b>	<b>855'236</b>
<b>Finanzertrag</b>	<b>30</b>	<b>27</b>
<b>a. o. / einmaliger / periodenfremder Ertrag</b>	2.7 <b>20'300</b>	<b>0</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>1'326'133</b>	<b>1'031'967</b>
Ertrags- und Kapitalsteuern	344'374	242'729
<b>Jahresgewinn</b>	<b>981'759</b>	<b>789'238</b>

## Anhang per 31.12.2019

**1.0 Angaben über die in der Jahresrechnung  
angewandten Grundsätze**

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen der Schweizerischen Rechnungslegungsordnung (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Bauetappe, da die einzelnen Gebäude einer Bauetappe aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

**2.0 Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen  
zur Bilanz und Erfolgsrechnung****2.1 Aktive  
Rechnungsabgrenzungen**

	31.12.2019	Vorjahr
	CHF	CHF
Heiz- und Nebenkosten	623'549	552'395
Cablecom	0	236'283
Baurechtszins	0	86'369
Diverse	4'000	82'525
	<b>627'549</b>	<b>957'573</b>

**2.2 Gebäude und  
Grundstücke**

	Etappe	31.12.2019	Vorjahr
		CHF	CHF
Bruderwies	1+2	13'554'578	13'554'578
	Land	128'690	128'690
Leimbach	3	1'616'832	1'616'832
	Land	13'444	13'444
Leimbachstrasse 52		700'000	700'000
	Land	1'800'000	1'800'000
Leimbach 56+58		3'008'813	3'008'813
	Land	5'353'896	5'353'896
Frymannstrasse 64	41	371'833	371'833
	Land	718'000	718'000
Frymannstrasse 44	17	500'000	500'000
	Land	300'000	300'000
Frymannstrasse 48	18	375'000	375'000
	Land	500'000	500'000
Zwirnerhalde	4	5'197'502	5'197'502
	Land	67'498	67'498
Zwirnerhalde	9	5'001'057	5'001'057
	Land	176'943	176'943
Zwirnerstrasse	12	11'501'640	11'501'640
	Land	3'212'000	3'212'000
Zwirnerstrasse 72	13	1'253'733	1'253'733
	Land	586'000	586'000

Zwirnerstrasse 74	14 Land	5'252'738 2'500'000	5'252'738 2'500'000
Zwirnerstrasse 316	20 Land	400'000 1'000'000	400'000 1'000'000
Zwirnerstrasse 318	21 Land	600'000 1'100'000	600'000 1'100'000
Oerlikon	7 Land	6'090'223 2'744'105	6'090'223 2'744'105
Oerlikon Ersatzneubauten	16 Land	26'726'697 3'286'895	26'726'697 3'286'895
Seebach	6 8 Land 6 + 8	12'403'205 2'772'000 262'795	12'403'205 2'772'000 262'795
Buhnrain	11 Land	1'142'800 977'200	1'142'800 977'200
Bäulistrasse	18 Land	867'414 1'500'000	867'414 1'500'000
		<b>125'563'531</b>	<b>125'563'531</b>
<b>2.3 Gebäude auf Land im Baurecht</b>	<b>Etappe</b>		
Höngg	10	11'574'000	11'574'000
Stähelimatt	12	13'623'260	13'623'260
		<b>25'197'260</b>	<b>25'197'260</b>
<b>2.4 Heimfallkonto</b>			
Höngg		1'823'616	1'774'746
Stähelimatt		244'348	176'232
		<b>2'067'964</b>	<b>1'950'978</b>
<b>2.5 Baukonti</b>			
Seebach		3'363'003	1'028'740
Zwirnerstrasse		145'898	224'632
Frymannstrasse		0	142'157
Bäulistrasse 18		0	20'178
		<b>3'508'901</b>	<b>1'415'707</b>
<b>2.6 Übrige Sachanlagen</b>			
Mobiliar		18'783	23'478
EDV		10'731	13'414
Fahrzeuge		54'407	68'009
Photovoltaikanlage		249'392	265'892
Heizungen		49'858	62'323
WW/Tumbler und Küchengeräte		615'912	674'230
		<b>999'082</b>	<b>1'107'345</b>

**2.7 a.o./einmaliger/  
periodenfremder Ertrag**

Bereinigung alter Kontosalde	20'300	0
------------------------------	--------	---

**2.8 Erneuerungsfonds**

Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften (max. 1% des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaften).

**2.9 Anteilscheinkapital**

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben nur Anspruch auf Rückzahlung des von ihnen einbezahlten Kapitals. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert, höchstens aber zum Nennwert.

**3.0 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen  
verpfändete Aktiven**

Liegenschaften (Anschaffungswert)	150'836'634	150'760'791
-----------------------------------	-------------	-------------

**4.0 Brandversicherungswerte  
der Sachanlagen**

Gebäudeversicherungswert	187'442'600	185'777'600
--------------------------	-------------	-------------

**5.0 Anzahl Mitarbeiter  
weniger als 20 Mitarbeiter****6.0 Langfristige Verträge**

	Laufzeit	Baurechtszins p.a.
Baurechtsvertrag Höngg	bis 2055	41'738
Baurechtsvertrag Stähelimmatt	bis 2060	131'000
Mietvertrag Verwaltung	bis 2023	Mietzins p.a. 48'000

**7.0 Eventualverbindlichkeiten**

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

**8.0 Wesentliche Ereignisse  
nach Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2019 beeinträchtigen könnten bzw. offengelegt werden müssten.

# 27 Antrag über die Verwendung des Reinertrages

Baugenossenschaft  
Linth-Escher

---

Vortrag 1.1.2019	1'647'664
Jahresgewinn	981'759
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>2'629'423</b>
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 2.5 %	114'603
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	50'000
Vortrag auf neue Rechnung	2'464'819
<b>Total</b>	<b>2'629'423</b>



	<b>31.12.2019</b>	<b>Vorjahr</b>
	CHF	CHF
<b>Amortisationskonto für Liegenschaften</b>		
Bestand am 1. Januar	29'198'617	27'698'670
Zuweisung 2018	1'469'951	1'499'948
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>30'668'568</b>	<b>29'198'618</b>
<b>Heimfallkonto für Liegenschaften im Baurecht</b>		
Bestand am 1. Januar	1'950'978	1'824'992
Einlage Höngg	57'870	57'870
Einlage Stähelimmatt	68'116	68'116
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>2'076'964</b>	<b>1'950'978</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>		
Bestand am 1. Januar	23'410'148	21'552'402
Reglementarische Zuweisung 1% vom Versicherungswert	1'349'938	1'857'746
Entnahme für werterhaltende Reparaturen	0	0
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>24'760'086</b>	<b>23'410'148</b>
<b>Linth-Escher-Fonds</b>		
Bestand am 1. Januar	1'082'763	1'014'808
Einlage der Mieter	69'238	67'955
Entnahme	0	0
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>1'152'001</b>	<b>1'082'763</b>
<b>Hilfsfonds</b>		
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>10'000</b>	<b>10'000</b>
<b>Gesetzlicher Reservefonds (Art 860 OR)</b>		
Bestand am 1. Januar	387'600	355'600
Zuweisung	40'000	32'000
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>427'600</b>	<b>387'600</b>

Gläubiger	Kreditart	Stand 31.12.2019 in CHF	Abzahlung 2019 in CHF	Stand 01.01.2019 in CHF
<b>Bruderwies, Etappe 1 und 2</b> ZKB 1100-3940-995	Libor	7'050'000	100'000	7'150'000
<b>Leimbachstrasse, Etappe 3</b> ZKB 1100-3940.944	Libor	580'000	20'000	600'000
<b>Zwirnerhalde, Etappe 4</b> PKZH 5010336	var.	1'368'000		1'368'000
<b>Zwirnerhalde, Etappe 9</b> EWG Serie 58 EWG Serie 52 EWG Serie 51 PKZH 5010625	fix fix fix var.	2'400'000 1'500'000 4'000'000 3'320'000	40'000	2'400'000 1'500'000 4'000'000 3'360'000
<b>Etappe, 4 und 12</b> EGW Serie 52 Stadt Zürich Subvention	fix	2'500'000 107'610		2'500'000 107'610
<b>Zwirnerstrasse 72</b> ZKB 1100-1075.626	Libor	1'700'000		1'700'000
<b>Zwirnerstrasse 74</b> ZKB 1100-03399216	Libor	4'320'000	80'000	4'400'000
<b>Oerlikon</b> UBS 269-816562.H1M UBS 269-816562.90 ZKB 1100-1900-860185.04	Libor Libor Festhypothek	4'250'000 3'600'000 13'000'000		4'250'000 3'600'000 13'000'000
<b>Seebach, Etappe 6 und 8</b> ZKB 1100-3393-293 ZKB 1100-7.708 PKZH 5010449 PKZH 5010500	Libor Libor var. var.	6'000'000 6'540'000 778'500 865'000		6'000'000 6'540'000 778'500 865'000
<b>Buhnrain Seebach</b> ZKB 1100-2803.234 PKZH 5010611	Libor var.	1'100'000 410'000	5'000	1'100'000 415'000
<b>Höngg, Etappe 10</b> PKZH 10543 SVW/BWO 160045 ZKB 1100-3520.368	var. var. Libor	3'051'500 35'000 5'600'000	38'500 35'000	3'090'000 70'000 5'600'000
<b>Stähelimatt, Etappe 13</b> ZKB 1900-722825.00 ZKB 1100-1060.572 SVW 13296 PKZH 5010761 EGW Serie 58	Festhypothek Libor var. fix	5'000'000 500'000 369'500 2'312'500 2'500'000	67'000 25'000	5'000'000 500'000 436'500 2'337'500 2'500'000
<b>Gesamttotal</b>		<b>84'757'610</b>	<b>410'500</b>	<b>85'168'110</b>