

**Wohnbaugenossenschaft  
BUWO, Dübendorf**

Bericht der Revisionsstelle an  
die Generalversammlung

Jahresrechnung 2022





# Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

## Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft BUWO, Dübendorf

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft BUWO für das am 31. Dezember 2022 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 Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Harsch

Zugelassener Revisionsexperte

*Leitender Revisor*

M. Gmünder

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 28. März 2023

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Reinertrags

| Bilanz per 31. Dezember                |                   | 2022                       | 2021                       |
|--|-------------------|----------------------------|----------------------------|
|  | Verweis im Anhang | CHF                        | CHF                        |
| <b>AKTIVEN</b>                         |                   |                            |                            |
| <b>Umlaufvermögen</b>                  |                   |                            |                            |
| Flüssige Mittel                        | 1)                | 703'365.72                 | 462'589.23                 |
| Übrige kurzfristige Forderungen        |                   | 500.00                     | 1'814.85                   |
| Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten |                   | 28'775.50                  | 24'427.55                  |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen           |                   | 500.00                     | 0.00                       |
| Total Umlaufvermögen                   |                   | <u>733'141.22</u>          | <u>488'831.63</u>          |
| <b>Anlagevermögen</b>                  |                   |                            |                            |
| Mobile Sachanlagen                     |                   | 1.00                       | 1.00                       |
| Immobilien Sachanlagen                 |                   |                            |                            |
| - Liegenschaften                       |                   | 12'610'753.95              | 12'610'753.95              |
| ./ kumulierte Einlagen Heimfallfonds   |                   | -4'355'753.95              | -4'115'753.95              |
| - Baukonto Veloraum                    |                   | 12'927.75                  | 0.00                       |
| Total Anlagevermögen                   |                   | <u>8'267'928.75</u>        | <u>8'495'001.00</u>        |
| Total Aktiven                          |                   | <u><u>9'001'069.97</u></u> | <u><u>8'983'832.63</u></u> |

| Bilanz per 31. Dezember                          | 2022                       | 2021                       |
|--|----------------------------|----------------------------|
|  | CHF                        | CHF                        |
| Verweis im Anhang                                |                            |                            |
| <b>PASSIVEN</b>                                  |                            |                            |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                |                            |                            |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |                            |                            |
| - gegenüber Dritten                              | 48'455.95                  | 34'308.95                  |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten      |                            |                            |
| - gegenüber Dritten                              | 2) 200'000.00              | 200'000.00                 |
| Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten Mieter      | 23'948.50                  | 24'320.00                  |
| Vorausbezahlte Mieten                            | 63'397.90                  | 74'157.00                  |
| Depots Mieter                                    | 3'300.00                   | 3'500.00                   |
| Übrige passive Rechnungsabgrenzungen             | 3) 57'719.80               | 69'260.00                  |
| Total kurzfristiges Fremdkapital                 | <u>396'822.15</u>          | <u>405'545.95</u>          |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                |                            |                            |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten      |                            |                            |
| - gegenüber Genossenschaftern (Depositenkasse)   | 268'762.50                 | 202'952.05                 |
| - gegenüber Dritten                              | 2) 6'861'379.55            | 7'062'490.30               |
| Erneuerungsfonds                                 | 4) 1'143'663.75            | 983'794.75                 |
| Total langfristiges Fremdkapital                 | <u>8'273'805.80</u>        | <u>8'249'237.10</u>        |
| <b>Eigenkapital</b>                              |                            |                            |
| Genossenschaftskapital                           |                            |                            |
| - Anteilscheine Mieter                           | 324'000.00                 | 324'000.00                 |
| Gesetzliche Gewinnreserven                       | 0.00                       | 0.00                       |
| Bilanzgewinn                                     |                            |                            |
| - Gewinnvortrag                                  | 5'049.58                   | 5'522.27                   |
| - Jahresgewinn / -verlust                        | 1'392.44                   | -472.69                    |
| Total Eigenkapital                               | <u>330'442.02</u>          | <u>329'049.58</u>          |
| Total Passiven                                   | <u><u>9'001'069.97</u></u> | <u><u>8'983'832.63</u></u> |

Wohnbaugenossenschaft BUWO, Dübendorf

| Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember                          | 2022              | 2021              |
|---|-------------------|-------------------|
| Verweis im Anhang   | CHF               | CHF               |
| Mietertrag  |                   |                   |
| - Wohnungen   | 823'001.00        | 831'354.75        |
| - Garagen und Abstellplätze   | 53'607.50         | 51'230.00         |
| - Bastelräume   | 12'066.00         | 12'228.00         |
| - Lagerraum   | 2'841.00          | 2'640.00          |
| ./. Leerstandsverluste  | -2'885.00         | -2'241.50         |
| Übriger betrieblicher Ertrag  | 500.00            | 512.70            |
| <b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>                              | <b>889'130.50</b> | <b>895'723.95</b> |
| Liegenschaftunterhalt   | -170'885.02       | -198'601.64       |
| Personalaufwand Unterhalt   | -16'100.00        | -17'500.00        |
| Einlagen Erneuerungsfonds   | -159'869.00       | -159'869.00       |
| Nebenkostenaufwand  | -26'767.05        | -27'219.45        |
| Gebäudeversicherungen   | -11'435.95        | -11'006.50        |
| <b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>                                    | <b>504'073.48</b> | <b>481'527.36</b> |
| Personalaufwand Vorstand  | -41'500.00        | -41'900.00        |
| Übrige Entschädigungen  | -4'512.50         | -1'590.00         |
| Sozialabgaben und Personalversicherungen                            | -5'385.00         | -4'476.95         |
| Entschädigung Revisionsstelle                                       | -3'000.00         | -2'700.00         |
| Haftpflichtversicherung   | -2'460.00         | -2'460.00         |
| Übriger betrieblicher Aufwand                                       | -31'423.45        | -25'657.09        |
| Abschreibungen  |                   |                   |
| - Einlagen Heimfallfonds  | -240'000.00       | -225'000.00       |
| <b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>                      | <b>175'792.53</b> | <b>177'743.32</b> |
| Finanzaufwand   |                   |                   |
| - Hypothekarzinsen  | -70'664.35        | -70'172.65        |
| - Baurechtszinsen   | -106'680.00       | -106'680.00       |
| - Übriger Finanzaufwand   | -91.49            | -464.86           |
| Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg <sup>5)</sup> | 3'213.40          | -726.30           |
| <b>Jahresergebnis vor Steuern</b>                                   | <b>1'570.09</b>   | <b>-300.49</b>    |
| Direkte Steuern   | -177.65           | -172.20           |
| <b>Jahresgewinn / -verlust</b>                                      | <b>1'392.44</b>   | <b>-472.69</b>    |

## Anhang zur Jahresrechnung

---

### Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet.

Die Liegenschaften wurden als Einheit erstellt und werden als zusammengehörende Liegenschaft betrieben. Sie werden deshalb in einer Position bewertet und ausgewiesen. Aus den gleichen Überlegungen wird der Erneuerungsfonds für diese Häuser in einer Position bewertet und ausgewiesen.

Hypotheken und kurzfristige Vorschüsse werden - selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt - als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Die im Folgejahr zu leistenden Amortisationen werden als kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Die Einlage in den Heimfallfonds (Abschreibung der Gebäude) ist basierend auf einer angenommenen Rückfallquote von 0 % und im Hinblick auf die verbleibende Nutzungs- bzw. Baurechtsdauer erfolgt. Im Rahmen der steuerlich zugelassenen Sonderabschreibungen für "Investitionen für energiesparende Einrichtungen" wurden die Heizpumpen im zweiten Betriebsjahr mit CHF 35'000 abgeschrieben.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand gezeigt.

### Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

1) Flüssige Mittel

|             |                   |                   |
|-------------|-------------------|-------------------|
| Postfinance | 2'696.99          | 1'085.29          |
| Zürcher KB  | 700'668.73        | 461'503.94        |
|             | <u>703'365.72</u> | <u>462'589.23</u> |

2) Verzinsliches Fremdkapital gegenüber Dritten

|                                   |                     |                     |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Bund, Bundesamt für Wohnungswesen | 306'379.55          | 407'490.30          |
| Zürcher KB                        | 6'755'000.00        | 6'855'000.00        |
|                                   | <u>7'061'379.55</u> | <u>7'262'490.30</u> |

3) Übrige passive Rechnungsabgrenzungen

|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Baurechtszinsen 2. Semester  | 53'340.00        | 53'340.00        |
| Marchzinsen                  | 1'379.80         | 0.00             |
| Revisionshonorar             | 3'000.00         | 2'700.00         |
| Übrige Rechnungsabgrenzungen | 0.00             | 13'220.00        |
|                              | <u>57'719.80</u> | <u>69'260.00</u> |

| <b>Anhang zur Jahresrechnung</b>   | <b>2022</b>         | <b>2021</b>        |
|--|---------------------|--------------------|
|  | CHF                 | CHF                |
| <b>4) <u>Erneuerungsfonds</u></b>  |                     |                    |
| Bestand am 1. Januar   | 983'794.75          | 872'400.00         |
| Ordentliche Einlagen   | 159'869.00          | 159'869.00         |
| ./. Entnahme Heizungsersatz (Wärmepumpe)   | 0.00                | -48'474.25         |
| Bestand am 31. Dezember  | <u>1'143'663.75</u> | <u>983'794.75</u>  |
| <br><b>Anzahl Vollzeitstellen</b> (im Jahresdurchschnitt)  | <br>weniger als 10  | <br>weniger als 10 |
| <br><b>Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen</b>   | <br>4'320'540.00    | <br>4'427'220.00   |
| Hochgerechnete Baurechtszinsen auf der Basis der aktuellen Faktoren, multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge am 30.06.2063. Infolge der vertraglich vorgesehenen Anpassung der Landwerte, Zinssätze u.ä. können sich diese bis Vertragsende noch wesentlich verändern. Im Berichtsjahr konnte keine Einigung über eine Anpassung erzielt werden, weshalb die bisherige Höhe für weitere fünf Jahre beibehalten wird. |                     |                    |
| <br><b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>   |                     |                    |
| Restbuchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften  | 8'267'927.75        | 8'495'000.00       |
| darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell  | 8'819'000.00        | 8'819'000.00       |
| - davon hinterlegt zur Sicherstellung von Baurechten   | 119'000.00          | 119'000.00         |
| - davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten   | 8'700'000.00        | 8'700'000.00       |
| in Anspruch genommene, gesicherte Kredite  | 7'061'379.55        | 7'262'490.30       |



| Anhang zur Jahresrechnung   | 2022     | 2021    |
|---|----------|---------|
|   | CHF      | CHF     |
| 5) Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung: |          |         |
| Auflösung Abgrenzungen  | 2'500.00 | 0.00    |
| Übrige, unwesentliche Positionen  | 713.40   | -726.30 |
|   | 3'213.40 | -726.30 |
|   | 3'213.40 | -726.30 |

#### Weitere statutarische und freiwillige Angaben

##### Gebäudeversicherungswerte

|                                     |               |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Feldhofstrasse 23                   | 5'080'000.00  | 5'080'000.00  |
| Feldhofstrasse 25 und 27            | 4'400'000.00  | 4'400'000.00  |
| Im Branzenäch 8 und 10              | 5'400'000.00  | 5'400'000.00  |
| Im Branzenäch 8 (Unterniveaugarage) | 1'107'000.00  | 1'107'000.00  |
|                                     | 15'987'000.00 | 15'987'000.00 |
|                                     | 15'987'000.00 | 15'987'000.00 |

##### Wohnungsspiegel

|                            |    |    |
|----------------------------|----|----|
| Anzahl 3-Zimmerwohnungen   | 12 | 12 |
| Anzahl 4-Zimmerwohnungen   | 6  | 6  |
| Anzahl 4,5-Zimmerwohnungen | 27 | 27 |
| Anzahl 5,5-Zimmerwohnungen | 5  | 5  |
|                            | 50 | 50 |
|                            | 50 | 50 |

##### Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden

Die Genossenschaft erhält Leistungen vom Bund im Rahmen der Wohnbauförderung und in Form der Einräumung von Baurechten. Diese durch Mittel der öffentlichen Hand erfolgten Vergünstigungen dienen zur Abgeltung von Nutzungsbeschränkungen und -auflagen, komplexen Vermietungsprozessen und weiteren sozialen Mehrleistungen, welche gegenüber den entsprechenden Stellen erbracht werden.

Wohnbaugenossenschaft BUWO, Dübendorf

| <b>Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes</b>                                | <b>2022</b>     | <b>2021</b>     |
|---|-----------------|-----------------|
|   | CHF             | CHF             |
| Gewinnvortrag   | 5'049.58        | 5'522.27        |
| Jahresgewinn / -verlust   | 1'392.44        | -472.69         |
| Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt   | <u>6'442.02</u> | <u>5'049.58</u> |
| <br><u>Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:</u> |                 |                 |
| Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven  | 1'000.00        | 0.00            |
| Vortrag auf neue Rechnung   | <u>5'442.02</u> | <u>5'049.58</u> |
| Total verfügbarer Bilanzgewinn  | <u>6'442.02</u> | <u>5'049.58</u> |