



**Wohnbaugenossenschaft BUWO,
Dübendorf**

Bericht der Revisionsstelle an
die Generalversammlung

Jahresrechnung 2023



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 2023 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, 21. März 2024

Beilagen:

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

Bilanz per 31. Dezember	2023	2022
	CHF	CHF
Verweis im Anhang		
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1) 409'636.19	703'365.72
Übrige kurzfristige Forderungen	1'821.51	500.00
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	33'994.05	28'775.50
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'840.74	500.00
Total Umlaufvermögen	<u>449'292.49</u>	<u>733'141.22</u>
Anlagevermögen		
Mobile Sachanlagen	1.00	1.00
Immobilien Sachanlagen		
- Liegenschaften	12'658'914.55	12'610'753.95
./. Wertberichtigungen	-4'582'834.55	-4'355'753.95
- Baukonten	36'286.10	12'927.75
Total Anlagevermögen	<u>8'112'367.10</u>	<u>8'267'928.75</u>
Total Aktiven	<u><u>8'561'659.59</u></u>	<u><u>9'001'069.97</u></u>

Bilanz per 31. Dezember	2023	2022
Verweis im Anhang	CHF	CHF
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	64'185.55	48'455.95
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten	2) 200'000.00	200'000.00
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten Mieter	24'327.00	23'948.50
Vorausbezahlte Mieten	55'841.40	63'397.90
Depots Mieter	3'400.00	3'300.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	3) 60'840.00	57'719.80
	408'593.95	396'822.15
Total kurzfristiges Fremdkapital	408'593.95	396'822.15
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Genossenschaftlern (Depositenkasse)	339'138.20	268'762.50
- gegenüber Dritten	2) 6'159'762.60	6'861'379.55
Erneuerungsfonds	4) 1'319'909.75	1'143'663.75
	7'818'810.55	8'273'805.80
Total langfristiges Fremdkapital	7'818'810.55	8'273'805.80
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital		
- Anteilscheine Mieter	324'000.00	324'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	1'000.00	0.00
Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	5'442.02	5'049.58
- Jahresgewinn	3'813.07	1'392.44
	334'255.09	330'442.02
Total Eigenkapital	334'255.09	330'442.02
Total Passiven	8'561'659.59	9'001'069.97

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember	2023	2022
Verweis im Anhang	CHF	CHF
Mietertrag		
- Wohnungen	862'730.00	823'001.00
- Garagen und Abstellplätze	54'377.50	53'607.50
- Bastelräume	11'904.00	12'066.00
- Lagerraum	2'892.00	2'841.00
./. Leerstandsverluste	-13'631.80	-2'885.00
Übriger betrieblicher Ertrag	1'418.85	500.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	919'690.55	889'130.50
Liegenschaftenunterhalt	-196'696.62	-170'885.02
Personalaufwand Unterhalt	-13'150.00	-16'100.00
Einlagen Erneuerungsfonds	-176'246.00	-159'869.00
Nebenkostenaufwand	-31'861.90	-26'767.05
Gebäudeversicherungen	-11'473.45	-11'435.95
Betrieblicher Nettoerfolg	490'262.58	504'073.48
Personalaufwand Vorstand	-42'000.00	-41'500.00
Übrige Entschädigungen	-2'030.00	-4'512.50
Sozialabgaben und Personalversicherungen	-4'744.20	-5'385.00
Entschädigung Revisionsstelle	-4'200.00	-3'000.00
Haftpflichtversicherung	-2'460.00	-2'460.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-18'707.10	-31'423.45
Abschreibungen		
- Einlagen Heimfallfonds	-203'000.00	-240'000.00
- übrige Abschreibungen Liegenschaften	-24'080.60	0.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	189'040.68	175'792.53
Finanzaufwand		
- Hypothekarzinsen	-78'024.90	-70'664.35
- Baurechtszinsen	-106'680.00	-106'680.00
- Übriger Finanzertrag / -aufwand	1'969.89	-91.49
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg ⁵⁾	-1'137.60	3'213.40
Jahresergebnis vor Steuern	5'168.07	1'570.09
Direkte Steuern	-1'355.00	-177.65
Jahresgewinn	3'813.07	1'392.44

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. Zusätzlich wurden steuerlich zugelassene Sonderabschreibungen von "Investitionen für energiesparende Einrichtungen" vorgenommen.

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	1'841.94	2'696.99
Zürcher Kantonalbank	407'794.25	700'668.73
	<hr/>	<hr/>
	409'636.19	703'365.72
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

2) Verzinsliches Fremdkapital gegenüber Dritten

Bund, Bundesamt für Wohnungswesen	204'762.60	306'379.55
Zürcher Kantonalbank	6'155'000.00	6'755'000.00
	<hr/>	<hr/>
	6'359'762.60	7'061'379.55
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

3) Übrige passive Rechnungsabgrenzungen

Baurechtszinsen 2. Semester	53'340.00	53'340.00
Marchzinsen	2'300.00	1'379.80
Revisionshonorar	4'200.00	3'000.00
Übrige Rechnungsabgrenzungen	1'000.00	0.00
	<hr/>	<hr/>
	60'840.00	57'719.80
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Anhang zur Jahresrechnung	2023	2022
	CHF	CHF
4) <u>Erneuerungsfonds</u>		
Bestand am 1. Januar	1'143'663.75	983'794.75
Ordentliche Einlagen	176'246.00	159'869.00
Bestand am 31. Dezember	<u>1'319'909.75</u>	<u>1'143'663.75</u>
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	4'213'860.00	4'320'540.00
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.		
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Restbuchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	8'112'366.10	8'267'927.75
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	6'359'762.60	7'061'379.55

Anhang zur Jahresrechnung	2023	2022
	CHF	CHF
5) Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:		
Auflösung Abgrenzungen	-937.60	2'500.00
Übrige, unwesentliche Positionen	-200.00	713.40
	-1'137.60	3'213.40
	-1'137.60	3'213.40

Weitere statutarische und freiwillige Angaben

Gebäudeversicherungswerte

Feldhofstrasse 23	5'600'390.00	5'080'000.00
Feldhofstrasse 25 und 27	4'850'732.00	4'400'000.00
Im Branzenäch 8 und 10	5'953'171.00	5'400'000.00
Im Branzenäch 8 (Unterniveaugarage)	1'220'323.00	1'107'000.00
	17'624'616.00	15'987'000.00
	17'624'616.00	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.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	2023	2022
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	5'442.02	5'049.58
Jahresgewinn	3'813.07	1'392.44
	<hr/>	<hr/>
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	<u>9'255.09</u>	<u>6'442.02</u>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung
folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	1'000.00	1'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	8'255.09	5'442.02
	<hr/>	<hr/>
Total verfügbarer Bilanzgewinn	<u>9'255.09</u>	<u>6'442.02</u>