



**Wohnbaugenossenschaft BUWO,
Dübendorf**

Bericht der Revisionsstelle an
die Generalversammlung

Jahresrechnung 2024



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 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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, 18. März 2025

Beilagen:

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



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK

Bilanz per 31. Dezember		2024	2023
	Verweis im Anhang	CHF	CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1)	446'781.90	409'636.19
Übrige kurzfristige Forderungen		27'370.35	1'821.51
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten		38'186.00	33'994.05
Aktive Rechnungsabgrenzungen		435.20	3'840.74
Total Umlaufvermögen		512'773.45	449'292.49
Anlagevermögen			
Mobile Sachanlagen		1.00	1.00
Immobilien Sachanlagen			
- Liegenschaften		12'648'259.65	12'658'914.55
./. Wertberichtigungen		-4'807'259.65	-4'582'834.55
- Baukonten		262'035.60	36'286.10
Total Anlagevermögen		8'103'036.60	8'112'367.10
Total Aktiven		8'615'810.05	8'561'659.59

Bilanz per 31. Dezember	2024	2023
	CHF	CHF
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	39'833.05	64'185.55
- gegenüber Mietern	43'003.00	0.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten	2) 202'764.40	200'000.00
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten Mieter	24'839.00	24'327.00
Vorausbezahlte Mieten	67'113.00	55'841.40
Depots Mieter	3'400.00	3'400.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	3) 94'200.00	60'840.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	475'152.45	408'593.95
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Genossenschaftern (Depositenkasse)	555'796.85	339'138.20
- gegenüber Dritten	2) 5'955'000.00	6'159'762.60
Erneuerungsfonds	4) 1'288'003.85	1'319'909.75
Total langfristiges Fremdkapital	7'798'800.70	7'818'810.55
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital		
- Anteilscheine Mieter	324'000.00	324'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	2'000.00	1'000.00
Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	8'255.09	5'442.02
- Jahresgewinn	7'601.81	3'813.07
Total Eigenkapital	341'856.90	334'255.09
Total Passiven	8'615'810.05	8'561'659.59

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember		2024	2023
	Verweis im Anhang	CHF	CHF
Mietertrag			
- Wohnungen		861'540.00	862'730.00
- Garagen und Abstellplätze		54'690.00	54'377.50
- Bastelräume		11'820.00	11'904.00
- Lagerraum		2'892.00	2'892.00
./. Leerstandsverluste		-250.00	-13'631.80
./. Mietzinsrückerstattungen		-43'003.00	0.00
Übriger betrieblicher Ertrag		523.25	1'418.85
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		888'212.25	919'690.55
Liegenschaftenunterhalt		-128'068.09	-196'696.62
Personalaufwand Unterhalt		-18'200.00	-13'150.00
Einlagen Erneuerungsfonds		-187'704.00	-176'246.00
Nebenkostenaufwand		-35'091.18	-31'861.90
Gebäudeversicherungen		-11'580.00	-11'473.45
Betrieblicher Nettoerfolg		507'568.98	490'262.58
Personalaufwand Vorstand	5)	-42'000.00	-42'000.00
Übrige Entschädigungen		-1'425.00	-2'030.00
Sozialabgaben und Personalversicherungen		-6'837.80	-4'744.20
Entschädigung Revisionsstelle		-4'000.00	-4'200.00
Haftpflichtversicherung		-2'460.00	-2'460.00
Übriger betrieblicher Aufwand		-28'567.93	-18'707.10
Abschreibungen			
- Einlagen Heimfallfonds		-211'000.00	-203'000.00
- übrige Abschreibungen Liegenschaften		-13'425.10	-24'080.60
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		197'853.15	189'040.68
Finanzaufwand			
- Hypothekarzinsen		-83'031.70	-78'024.90
- Baurechtszinsen		-106'680.00	-106'680.00
- Übriger Finanzertrag / -aufwand		1'376.56	1'969.89
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg	6)	-599.30	-1'137.60
Jahresergebnis vor Steuern		8'918.71	5'168.07
Direkte Steuern		-1'316.90	-1'355.00
Jahresgewinn		7'601.81	3'813.07

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	2'247.09	1'841.94
Zürcher Kantonalbank	444'534.81	407'794.25
	<hr/>	<hr/>
	446'781.90	409'636.19
	<hr/>	<hr/>

2) Verzinsliches Fremdkapital gegenüber Dritten

Bund, Bundesamt für Wohnungswesen	102'764.40	204'762.60
Pensionskasse SBB	2'900'000.00	0.00
Zürcher Kantonalbank	3'155'000.00	6'155'000.00
	<hr/>	<hr/>
	6'157'764.40	6'359'762.60
	<hr/>	<hr/>

3) Übrige passive Rechnungsabgrenzungen

Baurechtszinsen 2. Semester	53'340.00	53'340.00
Marchzinsen	14'060.00	2'300.00
Revisionshonorar	4'000.00	4'200.00
Übrige Rechnungsabgrenzungen	22'800.00	1'000.00
	<hr/>	<hr/>
	94'200.00	60'840.00
	<hr/>	<hr/>

Anhang zur Jahresrechnung	2024	2023
	CHF	CHF
4) <u>Erneuerungsfonds</u>		
Bestand am 1. Januar	1'319'909.75	1'143'663.75
Ordentliche Einlagen	187'704.00	176'246.00
Entnahmen		
- Dachsanierung Branzenäsch 8	-57'718.60	0.00
- Liftersatz Feldhofstrasse 23/27	-161'891.30	0.00
Bestand am 31. Dezember	1'288'003.85	1'319'909.75
5) <u>Entschädigung der Organe</u>		
Mitglieder des Vorstandes		
- Entschädigung für Vorstandsarbeiten	42'000.00	42'000.00
- andere Entschädigungen an Vorstandsmitglieder	10'525.00	keine Angabe
Zusätzlich werden die Spesen und Auslagen des Vorstandes, zum Teil pauschal, entschädigt.		
Revisionsstelle (Vorjahreshonorar)	3'891.60	4'092.60
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	4'107'180.00	4'213'860.00
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	8'103'035.60	8'112'366.10
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	6'157'764.40	6'359'762.60

Anhang zur Jahresrechnung	2024	2023
	CHF	CHF

6) **Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:**

Auflösung Abgrenzungen	0.00	-937.60
Übrige, unwesentliche Positionen	-599.30	-200.00
	<hr/>	<hr/>
	-599.30	-1'137.60
	<hr/>	<hr/>

Weitere statutarische und freiwillige Angaben

Gebäudeversicherungswerte

Feldhofstrasse 23	5'897'756.00	5'600'390.00
Feldhofstrasse 25 und 27	5'108'293.00	4'850'732.00
Im Branzenäch 8 und 10	6'269'268.00	5'953'171.00
Im Branzenäch 8 (Unterniveaugarage)	1'285'118.00	1'220'323.00
Veloraum (Bauzeitversicherung)	210'000.00	0.00
	<hr/>	<hr/>
	18'770'435.00	17'624'616.00
	<hr/>	<hr/>

Wohnungsspiegel

Anzahl 3-Zimmerwohnungen	12	12
Anzahl 4-Zimmerwohnungen	6	6
Anzahl 4,5-Zimmerwohnungen	27	27
Anzahl 5,5-Zimmerwohnungen	5	5
	<hr/>	<hr/>
	50	50
	<hr/>	<hr/>

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	2024	2023
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	8'255.09	5'442.02
Jahresgewinn	7'601.81	3'813.07
	<hr/>	<hr/>
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	15'856.90	9'255.09
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung
folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	1'000.00	1'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	14'856.90	8'255.09
	<hr/>	<hr/>
Total verfügbarer Bilanzgewinn	15'856.90	9'255.09
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>