



Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon, Rüschlikon

Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision
an den Stiftungsrat

Jahresrechnung 2021



KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an den Stiftungsrat der Stiftung Wohnungsbau Rüslikon, Rüslikon

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Stiftung Wohnungsbau Rüslikon für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat 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 bei der geprüften Einheit 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 nicht Gesetz, Stiftungsurkunde und Reglement entspricht.

KPMG AG

Michael Herzog
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Bruno Denisi

Zürich, 1. März 2022

Beilage:
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Bilanz per 31. Dezember	2021	2020
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'587'146.67	1'738'535.27
Sonstige Forderungen	4'500.00	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	335'568.72	213'160.02
	<u>1'927'215.39</u>	<u>1'951'695.29</u>
Anlagevermögen		
Sachanlagen		
- Liegenschaft Alte Landstrasse 34	1'481'962.80	1'481'962.80
- Liegenschaft Bahnhofstrasse 43	1'822'689.70	1'822'689.70
- Liegenschaft Dorfsstrasse 2/4	2'249'210.25	2'249'210.25
- Liegenschaft Dorfstrasse 3	2'281'007.85	2'281'007.85
- Liegenschaft Seestrassen 26	1'795'873.80	1'795'873.80
- Liegenschaft Seestrassen 38	2'778'013.10	2'778'013.10
- Liegenschaft Bahnhofstrasse 38	5'500'000.00	5'500'000.00
- Liegenschaft Bahnhofstrasse 41	3'750'000.00	3'750'000.00
- Liegenschaft Schönenstrasse 26	6'850'798.96	6'850'798.96
- Liegenschaft Schönenstrasse 44/46	3'208'200.00	3'208'200.00
- Liegenschaft Hintergasse 10	1'141'130.00	1'141'130.00
- Liegenschaft Pilgerweg 45	2'400'000.00	2'400'000.00
- Liegenschaft Bahnweg 6+8 (Im Weingarten)	13'077'919.60	13'077'919.60
- Liegenschaft Weingartenstrasse 10	2'111'415.02	2'111'415.02
- Ueberbauung Feldimoos	9'416'740.70	9'416'740.70
- Baukosten Hintergasse 10	1.00	1.00
- Baukosten Schönenstrasse 44/46	8'947'456.02	3'813'982.55
- Baukosten Pilgerweg 45	1'800'882.08	585'054.02
- Baukosten "Seerosen"	1.00	31'781.80
- abzüglich Abschreibungen auf Liegenschaften	-1'893'200.00	-1'535'400.00
	<u>68'720'101.88</u>	<u>62'760'381.15</u>
	<u><u>70'647'317.27</u></u>	<u><u>64'712'076.44</u></u>

Bilanz per 31. Dezember	2021	2020
	CHF	CHF
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.1 19'891'616.45	18'102'500.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.2 193'845.91	12'729'060.49
	<u>20'085'462.36</u>	<u>30'831'560.49</u>
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	37'491'750.00	21'682'000.00
Langfristige Rückstellungen		
- Legat Vogel und Wattenwyl	239'695.00	239'695.00
- Solidaritätsfonds (Fonds für Härtefälle)	258'137.00	193'187.00
- Reparatur- und Erneuerungsfonds	6'474'753.75	5'896'516.75
	<u>44'464'335.75</u>	<u>28'011'398.75</u>
	<u>64'549'798.11</u>	<u>58'842'959.24</u>
Eigenkapital		
Stiftungskapital	50'000.00	50'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
- Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	5'819'117.20	5'500'231.29
- Jahresgewinn	228'401.96	318'885.91
	<u>6'097'519.16</u>	<u>5'869'117.20</u>
	<u><u>70'647'317.27</u></u>	<u><u>64'712'076.44</u></u>

Erfolgsrechnung	2021	2020
	CHF	CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
- Liegenschaftsertrag	2'648'255.50	2'178'202.15
- Einnahmen Hauswartung	4'470.00	360.00
Total Betriebsertrag	<u>2'652'725.50</u>	<u>2'178'562.15</u>
Liegenschaftsaufwand	-500'526.19	-486'859.68
Übriger betrieblicher Aufwand	2.3 -487'770.70	-275'097.72
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	-390'741.15	-351'138.45
Veränderung Reparatur- und Erneuerungsfonds		
- Einlage	-578'237.00	-472'338.00
- Entnahme	0.00	97'409.20
Veränderung Solidaritätsfonds		
- Einlage	-132'400.00	-108'900.00
- Entnahme	67'450.00	21'113.00
Total Betriebsaufwand	<u>-2'022'225.04</u>	<u>-1'575'811.65</u>
Betriebliches Ergebnis	630'500.46	602'750.50
Finanzaufwand	2.4 -402'098.50	-283'864.59
Jahresgewinn	<u><u>228'401.96</u></u>	<u><u>318'885.91</u></u>

Anhang der Jahresrechnung

1 Grundsätze

1.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

1.2 Stiftungszweck

Die Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon bezweckt die Bereitstellung und Vermietung von Wohnungen zu preisgünstigen Mietzinsen. Im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau können auch Bauten, die der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung und einer massvollen Durchmischung von Wohnbauten und Arbeitsplätzen dienen, erstellt werden. Der Stiftungsrat hat zur Überprüfung des Stiftungszweckes das gesamte Immobilienportefeuille im Jahr 2015 durch einen spezialisierten Immobilienpartner schätzen lassen. Die Resultate zeigen, dass der Ertragswert auf der Basis der realisierten Mietzinsen unter dem Marktwert liegen. Dies zeigt, dass der Zweck der Stiftung, die Bereitstellung und Vermietung von Wohnungen zu preisgünstigen Mietzinsen, erfüllt ist.

1.3 Sachanlagen

Die Sachanlagen beinhalten Wohnliegenschaften, Wohn- und Gewerbeliegenschaften, Gewerbeliegenschaften sowie Liegenschaften in Bau. Die Sachanlagen werden zu Anschaffungswerten bilanziert.

Die kumulierten Abschreibungen werden als Wertberichtigung dargestellt. Die Abschreibungssätze sind die folgenden:

- Wohnliegenschaften 0.5%
- Wohn und Gewerbeliegenschaften 0.83%
- Gewerbeliegenschaften 1.0%

Falls der Marktwert unter dem Buchwert liegt, werden zusätzliche Wertberichtigungen gebildet.

Anhang der Jahresrechnung

1.4 Reparatur- und Erneuerungsfonds

Dem Reparatur- und Erneuerungsfonds werden jährlich 1% des Gebäudeversicherungswertes der vermieteten Wohnliegenschaften zugewiesen. Zusätzlich wird der Reparatur- und Erneuerungsfonds mit dem durchschnittlichen Zinssatz der Stiftung verzinst.

Grössere Reparaturen und Erneuerungen im Zusammenhang mit den Liegenschaften werden anschliessend dem Reparatur- und Erneuerungsfonds belastet. Sämtliche Einlagen und Entnahmen werden in der Erfolgsrechnung brutto ausgewiesen.

1.5 Solidaritätsfonds (Fonds für Härtefälle)

Gemäss Beschluss des Stiftungsrates vom 15. November 2019 werden ab 2019 für Härtefälle 5% vom Mietertrag dem Solidaritätsfonds zugewiesen.

Anhang der Jahresrechnung	2021	2020
	CHF	CHF
2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen		
2.1 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Bankkontokorrente	349'116.45	-
Hypothekardarlehen	19'542'500.00	18'102'500.00
	19'891'616.45	18'102'500.00
	19'891'616.45	18'102'500.00
2.2 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Liegenschaftenabrechnungen	167'496.74	282'614.24
Kaufpreis für die sechs neuen Liegenschaften	-	12'390'900.00
Sonstige Abgrenzungen	26'349.17	55'546.25
	193'845.91	12'729'060.49
	193'845.91	12'729'060.49
2.3 Übrige betriebliche Aufwendungen		
Aufwand Stiftungsrat	80'160.00	73'425.00
Hauswartung	240'535.85	134'659.35
Buchführung und Revision	18'475.95	16'597.65
Übriger Aufwand	148'598.90	50'415.72
	487'770.70	275'097.72
	487'770.70	275'097.72
2.4 Finanzaufwand		
Zinsaufwand für Hypothekardarlehen	398'689.60	283'544.35
Bankzinsen	3'408.90	320.24
	402'098.50	283'864.59
	402'098.50	283'864.59

Anhang der Jahresrechnung	2021	2020
	CHF	CHF
3. Weitere Angaben		
3.1 Vollzeitstellen		
Die Stiftung Wohnungsbau Rüslikon beschäftigt weniger als 10 Angestellte.		
3.2 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendete Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Liegenschaften (Buchwert)	68'720'101.88	62'760'381.15
zur Sicherung von Hypotheken	57'034'250.00	39'784'500.00