



**Stiftung Wohnungsbau Rüslikon,  
Rüslikon**

**Bericht der Revisionsstelle  
zur eingeschränkten Revision  
an den Stiftungsrat**

Jahresrechnung 2016

DRAFT



**KPMG AG**

**Audit**

Badenerstrasse 172  
CH-8004 Zürich

Postfach  
CH-8036 Zürich

Telefon +41 58 249 31 31  
Telefax +41 58 249 44 06  
Internet [www.kpmg.ch](http://www.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 2016 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

Raphael Arnet  
*Zugelassener Revisionsexperte*  
*Leitender Revisor*

Michael Herzog  
*Zugelassener Revisionsexperte*

Zürich, xx. April 2017

*Beilagen:*

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

| <b>Bilanz per 31. Dezember</b>                                      | <b>2016</b>                 | <b>2015</b>                 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
|   | CHF                         | CHF                         |
| <b>AKTIVEN</b>  |                             |                             |
| <b>Umlaufvermögen</b>   |                             |                             |
| Flüssige Mittel   | 606'215.27                  | 1'187'047.64                |
| Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten                   | 0.00                        | 77.05                       |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen  | 91'734.69                   | 178'193.50                  |
|   | <u>697'949.96</u>           | <u>1'365'318.19</u>         |
| <b>Anlagevermögen</b>   |                             |                             |
| <b>Sachanlagen</b>  |                             |                             |
| - Liegenschaft Schönenstrasse 26                                    | 723'171.45                  | 723'171.45                  |
| - Liegenschaft Schönenstrasse 44                                    | 1'626'200.00                | 1'626'200.00                |
| - Liegenschaft Schönenstrasse 46                                    | 1'582'000.00                | 1'582'000.00                |
| - Liegenschaft Hintergasse 10                                       | 1'141'130.00                | 1'141'130.00                |
| - Liegenschaften Feldimoos 2/4, Loosstrasse 2/4<br>und Eggstrasse 9 | 9'416'740.70                | 9'416'740.70                |
| - Liegenschaft Pilgerweg 45   | 2'400'000.00                | 2'400'000.00                |
| - Liegenschaft im Weingarten  | 1'016'800.00                | 0.00                        |
| - Liegenschaft Weingartenstrasse 10                                 | 1'000.00                    | 1'000.00                    |
| - Baukosten Schönenstrasse 26                                       | 6'024'296.85                | 2'364'574.50                |
| - Baukosten Schönenstrasse 44/46                                    | 376'634.85                  | 2'670.05                    |
| - Baukosten Im Weingarten   | 1'273'620.68                | 185'724.23                  |
| - Baukosten Weingartenstrasse 10                                    | 1'737'197.81                | 80'434.55                   |
| - abzüglich Abschreibungen auf Liegenschaften                       | -740'400.00                 | -651'600.00                 |
|   | <u>26'578'392.34</u>        | <u>18'872'045.48</u>        |
|   | <u><u>27'276'342.30</u></u> | <u><u>20'237'363.67</u></u> |

| <b>Bilanz per 31. Dezember</b>                   | <b>2016</b>          | <b>2015</b>          |
|--|----------------------|----------------------|
|  | CHF                  | CHF                  |
| <b>PASSIVEN</b>                                  |                      |                      |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                |                      |                      |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten      | 4'500'000.00         | 4'450'000.00         |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                    | 86'919.70            | 26'611.05            |
|  | <u>4'586'919.70</u>  | <u>4'476'611.05</u>  |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                |                      |                      |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten      | 13'465'896.71        | 6'838'529.75         |
| Langfristige Rückstellungen                      |                      |                      |
| - Legat Vogel und Wattenwyl                      | 239'695.00           | 441'695.00           |
| - Rückstellungen Reparatur- und Erneuerungsfonds | 4'563'195.65         | 4'302'590.95         |
|  | <u>18'268'787.36</u> | <u>11'582'815.70</u> |
|  | <u>22'855'707.06</u> | <u>16'059'426.75</u> |
| <b>Eigenkapital</b>                              |                      |                      |
| Stiftungskapital                                 | 50'000.00            | 50'000.00            |
| Freiwillige Gewinnreserven                       |                      |                      |
| - Bilanzgewinn                                   |                      |                      |
| - Gewinnvortrag                                  | 4'127'936.92         | 3'824'969.54         |
| - Jahresgewinn                                   | 242'698.32           | 302'967.38           |
|  | <u>4'420'635.24</u>  | <u>4'177'936.92</u>  |
|  | <u>27'276'342.30</u> | <u>20'237'363.67</u> |

Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon, Rüschlikon

| <b>Erfolgsrechnung</b>  | <b>2016</b>              | <b>2015</b>              |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | CHF                      | CHF                      |
| Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen                                  |                          |                          |
| - Liegenschaftsertrag   | 1'290'180.90             | 1'266'260.50             |
| <b>Total Betriebsertrag</b>   | <u>1'290'180.90</u>      | <u>1'266'260.50</u>      |
| Liegenschaftsaufwand  | -402'519.66              | -350'191.30              |
| Übriger betrieblicher Aufwand   | 2.1 -161'883.95          | -129'571.12              |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen auf<br>Positionen des Anlagevermögens | -88'800.00               | -88'800.00               |
| Veränderung Erneuerungsfonds  |                          |                          |
| - Einlage Erneuerungsfond   | -260'604.70              | -271'051.50              |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>  | <u>-913'808.31</u>       | <u>-839'613.92</u>       |
| <b>Betriebliches Ergebnis</b>   | 376'372.59               | 426'646.58               |
| Finanzertrag  | 2'760.60                 | 3'201.55                 |
| Finanzaufwand   | 2.2 -136'434.87          | -126'880.75              |
| <b>Jahresgewinn</b>   | <u><u>242'698.32</u></u> | <u><u>302'967.38</u></u> |

## 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.

### 1.3 Stiftungszweck

Die Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon 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 und Wohnliegenschaften im Bau. Die Sachanlagen werden zu Anschaffungswerten bilanziert.

Die kumulierten Abschreibungen werden als Wertberichtigung dargestellt. Die Wohnliegenschaften werden ordentlich um 0.5 % abgeschrieben, sofern der wertvermehrende Unterhalt in der Berichtsperiode nicht aktiviert, sondern direkt in der Erfolgsrechnung erfasst wird.

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

|                                  |             |             |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Anhang der Jahresrechnung</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|----------------------------------|-------------|-------------|

---

**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.

**2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen**

|   | CHF        | CHF        |
|---|------------|------------|
| <b>2.1 Übrige betriebliche Aufwendungen</b> |            |            |
| Aufwand Stiftungsrat                        | 61'048.55  | 55'711.35  |
| Buchführung und Revision                    | 16'740.00  | 14'023.80  |
| Übriger Aufwand                             | 84'095.40  | 59'835.97  |
|   | 161'883.95 | 129'571.12 |
|   | 161'883.95 | 129'571.12 |
| <b>2.2 Finanzaufwand</b>                    |            |            |
| Zinsaufwand für Hypothekendarlehen          | 128'371.05 | 120'575.70 |
| Verzinsung des Legats                       | 5'521.20   | 6'005.90   |
| Bankzinsen                                  | 2'542.62   | 299.15     |
|   | 136'434.87 | 126'880.75 |
|   | 136'434.87 | 126'880.75 |

**3. Weitere Angaben**

**3.1 Vollzeitstellen**

Die Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon beschäftigt keine Angestellten.

**3.5 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendete Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt**

|                              |               |               |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Liegenschaften (Buchwert)    | 26'578'392.34 | 18'872'045.48 |
|                              | 26'578'392.34 | 18'872'045.48 |
| zur Sicherung von Hypotheken | 17'965'896.71 | 11'250'000.00 |
|                              | 17'965'896.71 | 11'250'000.00 |
|                              | 17'965'896.71 | 11'250'000.00 |