



Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon, Rüschlikon

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten
Revision an den Stiftungsrat

Jahresrechnung 2019



KPMG AG
Räffelstrasse 28
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 2019 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, 1. April 2020

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Bilanz per 31. Dezember	2019	2018
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	435,111.09	495,271.84
Aktive Rechnungsabgrenzungen	279,092.66	301,721.99
	<u>714,203.75</u>	<u>796,993.83</u>
Anlagevermögen		
Sachanlagen		
- Liegenschaft Bahnhofstrasse 38	5,500,000.00	5,500,000.00
- Liegenschaft Bahnhofstrasse 41	3,750,000.00	0.00
- Liegenschaft Schönenstrasse 26	6,850,798.96	6,850,798.96
- 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
- Ueberbauung Feldimoos	9,416,740.70	9,416,740.70
- Liegenschaft Pilgerweg 45	2,400,000.00	2,400,000.00
- Liegenschaft Bahnweg 6+8 (im Weingarten)	1,016,800.00	1,016,800.00
- Liegenschaft Weingartenstrasse 10	2,111,415.02	2,111,415.02
- Baukosten Hintergasse 10	85,339.45	85,339.45
- Baukosten Schönenstrasse 44/46	1,490,430.92	1,209,863.96
- Baukosten Pilgerweg 45	75,113.12	0.00
- Baukosten Bahnweg 6+8 (Im Weingarten)	11,755,575.12	7,965,978.62
- abzüglich Abschreibungen auf Liegenschaften	-1,269,600.00	-1,053,000.00
	<u>47,531,943.29</u>	<u>39,853,266.71</u>
	<u><u>48,246,147.04</u></u>	<u><u>40,650,260.54</u></u>

Bilanz per 31. Dezember	2019	2018
	CHF	CHF
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	18,440,500.00	16,412,500.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	198,732.80	73,341.80
	<u>18,639,232.80</u>	<u>16,485,841.80</u>
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	18,190,000.00	13,534,000.00
Langfristige Rückstellungen		
- Legat Vogel und Wattenwyl	239,695.00	239,695.00
- Solidaritätsfonds (Fonds für Härtefälle)	105,400.00	0.00
- Reparatur- und Erneuerungsfonds	5,521,587.95	5,203,965.65
	<u>24,056,682.95</u>	<u>18,977,660.65</u>
	<u>42,695,915.75</u>	<u>35,463,502.45</u>
Eigenkapital		
Stiftungskapital	50,000.00	50,000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
- Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	5,136,758.09	4,757,215.31
- Jahresgewinn	363,473.20	379,542.78
	<u>5,550,231.29</u>	<u>5,186,758.09</u>
	<u>48,246,147.04</u>	<u>40,650,260.54</u>

Erfolgsrechnung	2019	2018
	CHF	CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
- Liegenschaftsertrag	2,108,854.35	1,714,545.80
- Einnahmen Hauswartung	2,790.00	8,467.40
Total Betriebsertrag	2,111,644.35	1,723,013.20
Liegenschaftsaufwand	-518,832.07	-317,492.46
Übriger betrieblicher Aufwand	2.1 -339,347.55	-254,703.17
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	-216,600.00	-179,100.00
Veränderung Reparatur- und Erneuerungsfonds		
- Einlage	-409,755.00	-372,175.00
- Entnahme	92,132.70	0.00
Veränderung Solidaritätsfonds		
- Einlage	-105,400.00	0.00
Total Betriebsaufwand	-1,497,801.92	-1,123,470.63
Betriebliches Ergebnis	613,842.43	599,542.57
Finanzaufwand	2.2 -250,369.23	-219,999.79
Jahresgewinn	363,473.20	379,542.78

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 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 Immobilien-portefeuille 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. Das Reglement für die Verwendung dieser Mittel ist in Bearbeitung.

Anhang der Jahresrechnung	2019	2018
	CHF	CHF
2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen		
2.1 Übrige betriebliche Aufwendungen		
Aufwand Stiftungsrat	63,975.00	59,790.00
Hauswartung	185,861.80	64,140.90
Buchführung und Revision	16,348.85	17,027.35
Übriger Aufwand	73,161.90	113,744.92
	<u>339,347.55</u>	<u>254,703.17</u>
2.2 Finanzaufwand		
Zinsaufwand für Hypothekendarlehen	249,374.14	219,730.35
Bankzinsen	995.09	269.44
	<u>250,369.23</u>	<u>219,999.79</u>
3. Weitere Angaben		
3.1 Vollzeitstellen		
Die Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon beschäftigt weniger als 10 Angestellte.		
3.2 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendete Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Liegenschaften (Buchwert)	<u>47,531,943.29</u>	<u>39,853,266.71</u>
zur Sicherung von Hypotheken	<u>36,630,500.00</u>	<u>29,946,500.00</u>

3.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 11. März 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation den Ausbruch des Coronavirus (COVID-19) aufgrund seiner schnellen, weltweiten Verbreitung zur Pandemie erklärt. Inzwischen sind mehr als 150 Länder vom Coronavirus betroffen. Viele Staaten verabschieden strengere Massnahmen, um den Coronavirus einzudämmen oder dessen Ausbreitung zu verlangsamen. Aktuell steigt die wirtschaftliche Unsicherheit deutlich an, was sich beispielsweise in volatilen Marktpreisen und Wechselkursen zeigt.

Für den Abschlussstichtag zum 31. Dezember 2019 gelten der Coronavirus und die ergriffenen Gegenmassnahmen als ausweispflichtige Ereignisse. Die Stiftung Wohnungsbau Rüschnikon hat folgende Regelungen getroffen:

Branchen, welche von BR-Beschluss vom 16.03.2020 betroffen sind, fallen nur bei Anfrage des Mieters automatisch unter den Solidaritätsfonds. Dabei soll die Miete für die Dauer des Shutdowns erlassen werden - davon ausgeschlossen sind aber die Nebenkosten.

Branchen, welche nicht von diesem Beschluss betroffen sind, können sich mit einem schriftlichen Gesuch an die Stiftung Wohnungsbau Rüschnikon wenden. Dabei sind die nachstehenden Punkte schriftlich zu formulieren bzw. offen zu legen:

- a. Antrag mit Begründung der beanspruchten Mietreduktion
- b. Erwartungshaltung ggü der Höhe einer Mietreduktion
- c. Erwartungshaltung ggü der Dauer der Mietreduktion
- d. Offenlegung der finanziellen Situation der Firma und deren Inhaber bzw. der Einzelpersonen
- e. Offenlegung/Begründung der Auswirkung aufgrund COVID-19

Durch die Bildung des Solidaritätsfonds hat die Stiftung Wohnungsbau Rüschnikon für derartige Vorfälle bereits vorgesorgt.

Bis zum heutigen Zeitpunkt ist ein Ausfall zu verzeichnen.

Daher ergeben sich keine Auswirkungen auf Ansatz und Bewertung von Vermögenswerten und Schulden.