



**Stiftung Wohnungsbau Rüslikon, Rüslikon**

Bericht der Revisionsstelle  
zur eingeschränkten Revision  
an den Stiftungsrat

Jahresrechnung 2023



**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 Rüschlikon, Rüschlikon**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon für das am 31. Dezember 2023 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 dem schweizerischen Gesetz, der Stiftungsurkunde und dem Reglement entspricht.

KPMG AG

Reto Kaufmann  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Ramon Leonardo Boccali

Zürich, 1. März 2024

Beilage:  
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Bilanz per 31. Dezember	2023	2022
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	1'108'067.52	1'874'823.79
Sonstige Forderungen	4'500.00	4'514.95
Aktive Rechnungsabgrenzungen	195'299.55	358'499.83
	<u>1'307'867.07</u>	<u>2'237'838.57</u>
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Sachanlagen</b>		
- Liegenschaft Alte Landstrasse 34	1'481'962.80	1'481'962.80
- Liegenschaft Bahnhofstrasse 43	1'822'689.70	1'822'689.70
- Liegenschaft Dorfstrasse 2/4	2'249'210.25	2'249'210.25
- Liegenschaft Dorfstrasse 3	2'281'007.85	2'281'007.85
- Liegenschaft Seestrasse 26	1'795'873.80	1'795'873.80
- Liegenschaft Seestrasse 38	2'778'013.10	2'778'013.10
- Liegenschaft Bahnhofstrasse 38	5'500'000.00	5'500'000.00
- Liegenschaft Bahnhofstrasse 41	3'920'034.35	3'750'000.00
- Liegenschaft Schönenstrasse 26	6'850'798.96	6'850'798.96
- Liegenschaft Schönenstrasse 44/46	16'287'963.81	3'208'200.00
- Liegenschaft Hintergasse 10	1'141'130.00	1'141'130.00
- Liegenschaft Pilgerweg 45	3'997'479.97	3'997'479.97
- Liegenschaft Bahnweg 6+8 (Im Weingarten)	13'120'773.63	13'098'773.63
- 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	0.00	13'843'491.46
- Baukosten Pilgerweg 45	0.00	0.00
- Baukosten "Seerosen"	129'653.45	6'380.80
- abzüglich Abschreibungen auf Liegenschaften	-2'510'100.00	-2'264'400.00
	<u>72'374'648.39</u>	<u>73'068'769.04</u>
<b>Fahrzeuge</b>	83'744.00	53'600.00
	<u>72'458'392.39</u>	<u>73'122'369.04</u>
	<u><u>73'766'259.46</u></u>	<u><u>75'360'207.61</u></u>

Bilanz per 31. Dezember		2023	2022
		CHF	CHF
<b>PASSIVEN</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.1	5'247'500.00	1'505'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.2	367'529.72	482'125.80
		<u>5'615'029.72</u>	<u>1'987'125.80</u>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		56'513'500.00	60'578'000.00
Langfristige Rückstellungen			
- Legat Vogel und Wattenwyl		0.00	239'695.00
- Solidaritätsfonds (Fonds für Härtefälle)		216'880.90	314'774.15
- Reparatur- und Erneuerungsfonds		5'076'524.10	5'780'302.15
		<u>61'806'905.00</u>	<u>66'912'771.30</u>
		<u>67'421'934.72</u>	<u>68'899'897.10</u>
<b>Eigenkapital</b>			
Stiftungskapital		50'000.00	50'000.00
Freiwillige Gewinnreserven			
- Bilanzgewinn			
- Gewinnvortrag		6'410'310.51	6'047'519.16
- Jahresgewinn		-115'985.77	362'791.35
		<u>6'344'324.74</u>	<u>6'460'310.51</u>
		<u>73'766'259.46</u>	<u>75'360'207.61</u>

Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon, Rüschlikon

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	CHF	CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
- Liegenschaftsertrag	3'315'676.55	2'965'496.50
- Einnahmen Hauswartung	19'398.00	15'207.00
<b>Total Betriebsertrag</b>	<u>3'335'074.55</u>	<u>2'980'703.50</u>
Liegenschaftsaufwand	-2'313'937.23	-1'920'363.78
Übriger betrieblicher Aufwand 2.3	-460'414.84	-473'862.40
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens 2.4	-478'686.00	-384'600.00
Veränderung Reparatur- und Erneuerungsfonds		
- Einlage	-806'795.00	-590'481.00
- Entnahme	1'510'573.05	1'284'932.60
Veränderung Solidaritätsfonds		
- Einlage	0.00	-148'300.00
- Entnahme	97'893.25	91'662.85
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<u>-2'451'366.77</u>	<u>-2'141'011.73</u>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	883'707.78	839'691.77
Finanzertrag	0.00	44.45
Finanzaufwand 2.5	-999'693.55	-476'944.87
<b>Jahresgewinn</b>	<u><u>-115'985.77</u></u>	<u><u>362'791.35</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 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.

#### 1.3 Sachanlagen

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

Bei den Liegenschaften werden die kumulierten Abschreibungen 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.

Die Fahrzeuge werden linear auf 5 Jahre abgeschrieben.

#### 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.

## **Anhang der Jahresrechnung**

---

### **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. Sämtliche Einlagen und Entnahmen werden in der Erfolgsrechnung brutto ausgewiesen.

Für das Geschäftsjahr 2023 hat der Stiftungsrat beschlossen, infolge der verschlechterten Zinslage und deren Auswirkung auf das Rechnungsergebnis auf eine Zuweisung zu verzichten.

Anhang der Jahresrechnung	2023	2022
	CHF	CHF
<b>2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen</b>		
<b>2.1 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Bankkontokorrente	0.00	0.00
Hypothekendarlehen	5'247'500.00	1'505'000.00
	<u>5'247'500.00</u>	<u>1'505'000.00</u>
<b>2.2 Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Liegenschaftenabrechnungen	345'217.06	273'437.98
Zinsen	0.00	62'824.95
Balkonsanierung Feldimoos	0.00	102'034.55
Sozialleistungen	1'806.60	31'378.60
Sonstige Abgrenzungen	20'506.06	12'449.72
	<u>367'529.72</u>	<u>482'125.80</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	<u>-</u>	<u>16'097.40</u>
<b>2.3 Übrige betriebliche Aufwendungen</b>		
Aufwand Stiftungsrat	81'870.00	93'165.00
Hauswartung	299'730.49	318'960.15
Buchführung und Revision	22'293.90	24'431.75
Übriger Aufwand	56'520.45	37'305.50
	<u>460'414.84</u>	<u>473'862.40</u>
<b>2.4 Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>		
Wertberichtigungen auf Liegenschaften	454'400.00	371'200.00
Abschreibungen auf Fahrzeuge	24'286.00	13'400.00
	<u>478'686.00</u>	<u>384'600.00</u>



<b>Anhang der Jahresrechnung</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	CHF	CHF
<b>2.5 Finanzaufwand</b>		
Zinsaufwand für Hypothekardarlehen	999'020.20	475'710.57
Bankzinsen	673.35	1'234.30
	<u>999'693.55</u>	<u>476'944.87</u>
<b>3. Weitere Angaben</b>		
<b>3.1 Vollzeitstellen</b>		
Die Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon beschäftigt weniger als 10 Angestellte.		
<b>3.2 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendete Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>		
Liegenschaften (Buchwert)	<u>72'374'648.39</u>	<u>73'068'769.04</u>
zur Sicherung von Hypotheken	<u>61'757'089.55</u>	<u>62'083'000.00</u>