



**Stiftung Wohnungsbau Rüslikon,
Rüslikon**

Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision
an den Stiftungsrat

Jahresrechnung 2018



KPMG AG
Audit

Badenerstrasse 172
CH-8004 Zürich

Postfach
CH-8036 Zürich

Telefon +41 58 249 31 07
Telefax +41 58 249 48 67
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 2018 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, 15. April 2019

Beilage:
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Bilanz per 31. Dezember	2018	2017
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	495,271.84	847,077.17
Aktive Rechnungsabgrenzungen	301,721.99	320,859.65
	<u>796,993.83</u>	<u>1,167,936.82</u>
Anlagevermögen		
Sachanlagen		
- Liegenschaft Bahnhofstrasse 38	5,500,000.00	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	0.00
- Baukosten Schönenstrasse 44/46	1,209,863.96	610,540.45
- Baukosten Bahnweg 6+8 (Im Weingarten)	7,965,978.62	3,809,419.82
- abzüglich Abschreibungen auf Liegenschaften	-1,053,000.00	-873,900.00
	<u>39,853,266.71</u>	<u>29,691,144.95</u>
	<u><u>40,650,260.54</u></u>	<u><u>30,859,081.77</u></u>

Bilanz per 31. Dezember	2018	2017
	CHF	CHF
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	16,412,500.00	13,550,000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	73,341.80	80,380.81
	<u>16,485,841.80</u>	<u>13,630,380.81</u>
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	13,534,000.00	7,350,000.00
Langfristige Rückstellungen		
- Legat Vogel und Wattenwyl	239,695.00	239,695.00
- Rückstellungen Reparatur- und Erneuerungsfonds	5,203,965.65	4,831,790.65
	<u>18,977,660.65</u>	<u>12,421,485.65</u>
	<u>35,463,502.45</u>	<u>26,051,866.46</u>
Eigenkapital		
Stiftungskapital	50,000.00	50,000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
- Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	4,757,215.31	4,370,635.24
- Jahresgewinn	379,542.78	386,580.07
	<u>5,186,758.09</u>	<u>4,807,215.31</u>
	<u>40,650,260.54</u>	<u>30,859,081.77</u>

Erfolgsrechnung	2018	2017
	CHF	CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
- Liegenschaftsertrag	1,714,545.80	1,609,167.50
- Einnahmen Hauswartung	8,467.40	5,499.85
Total Betriebsertrag	<u>1,723,013.20</u>	<u>1,614,667.35</u>
Liegenschaftsaufwand	-317,492.46	-423,802.85
Übriger betrieblicher Aufwand	2.1 -254,703.17	-230,346.79
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	-179,100.00	-133,500.00
Veränderung Erneuerungsfonds		
- Einlage in Erneuerungsfond	-372,175.00	-335,305.00
- Entnahme aus Erneuerungsfonds	0.00	66,710.00
Total Betriebsaufwand	<u>-1,123,470.63</u>	<u>-1,056,244.64</u>
Betriebliches Ergebnis	599,542.57	558,422.71
Finanzaufwand	2.2 -219,999.79	-171,842.64
Jahresgewinn	<u><u>379,542.78</u></u>	<u><u>386,580.07</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. 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.

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

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	2018	2017
	CHF	CHF
2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen		
2.1 Übrige betriebliche Aufwendungen		
Aufwand Stiftungsrat	59,790.00	52,582.20
Hauswartung	64,140.90	70,755.20
Buchführung und Revision	17,027.35	18,019.80
Übriger Aufwand	113,744.92	88,989.59
	254,703.17	230,346.79
2.2 Finanzaufwand		
Zinsaufwand für Hypothekendarlehen	219,730.35	165,387.75
Bankzinsen	269.44	6,454.89
	219,999.79	171,842.64
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)	39,853,266.71	29,691,144.95
zur Sicherung von Hypotheken	29,946,500.00	20,900,000.00
3.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag		
Bis anhin war die Stiftung im Handelsregister als Stiftung i.S. von Art. 80ff. ZGB. eingetragen. Mit Datum 12. März 2018 hat das Handelsregister eine Mutation vorgenommen, wonach die Rechtsform der Stiftung neu ein Institut des öffentlichen Rechts ist.		
Die Umwandlung in eine privatrechtliche Stiftung gestützt auf Paragraph 67 ff des am 1. Januar 2018 in Kraft getretenen neuen Zürcher Gemeindegesetzes ist im Gange. Die entsprechende Urnenabstimmung über den Ausgliederungserlass findet am 19. Mai 2019 statt.		