



Ordentliche Revision 2023

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Kommentar zur Jahresrechnung 2023 durch Vorstand Markus Harsch | 2 |
| Jahresrechnung 2023 mit Ergänzung | 4 |
| Revisionsbericht zur ordentlichen Revision durch BDO AG | 14 |
| Revisionsbericht zur eingeschränkten Revision durch BDO AG | 16 |
| Rückmeldung zur Jahresrechnung 2023 durch Stadt Zürich | 17 |

JAHRESRECHNUNG 2023

KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG



Markus Harsch, Vorstand
Ressort Finanzen

Das Augenscheinliche zuerst: Weil uns wegen den gestiegenen Zins- und Baukosten ein etwas rauerer Wind entgegenweht als bisher, schliessen wir das Geschäftsjahr 2023 mit einem Verlust ab.

Unsere auf einen langen Zeithorizont ausgerichtete Baugenossenschaft ist mit einem grossen Frachtschiff auf dem weiten Meer vergleichbar. Ein Unwetter während der langen Reise bringt den schweren Kahn nicht so schnell vom Kurs ab. Vielleicht muss man zwischendurch etwas langsamer fahren oder einen Sturm umschiffen, aber das Ziel bleibt im Fokus und wird sicher erreicht. Auch für die Genossenschaft der Baufreunde bedeutet dies, dass wir in der aktuellen Situation die anvisierten Ziele nicht aus den Augen lassen und vertrauensvoll darauf zusteuern.

Notwendige Rücklagen und Abschreibungen konnten auch im Berichtsjahr erfolgen und die festgelegten Strategien müssen nicht korrigiert werden. Denn wir sind überzeugt, dass diese langfristig richtig, für die nachhaltige Entwicklung der Baufreunde notwendig und auch erreichbar sind.

Natürlich ist es dennoch keine Option, die anvisierten Ziele mit Hoffen und Nichtstun zu erreichen! Wo also

packen wir's an? Weil wir bei einem hohen Teil unserer Hypotheken langfristig gebunden sind, können wir das Ruder im Finanzierungsbereich nicht so schnell herumreissen. Selbstverständlich suchen wir auch dort laufend nach Optimierungsmöglichkeiten, wollen aber auch die Flexibilität und Nachhaltigkeit nicht aus den Augen verlieren. Somit zwingt uns die Entwicklung leider auch auf der Ertragsseite – d.h. bei den Mieten unserer Mitglieder – den Hebel anzusetzen. Wie mehrfach angekündigt, mussten wir unsere Kostenmieten deshalb per 1. April 2024 erhöhen. Damit können wir den gestiegenen Aufwand zumindest teilweise decken und bleiben «auf Kurs».

Nach dieser kurzen Zusammenfassung der Ereignisse einige Details für die besonders interessierten Schiffsratten, im vielleicht nicht immer verständlichen Seemannsgarn der Finanzleute:

Ein Lebenselixier jeder Unternehmung ist genügend Geld, um die Verpflichtungen zu decken. Unsere Liquidität ist nach wie vor ausreichend und wird auch im nächsten Jahr kein Problem darstellen. Aufgrund der hohen Zinskosten konnte im Berichtsjahr weniger Cashflow für die Amortisation von Hypotheken (vorgesehen war ca. CHF 5,4 Mio.) eingesetzt werden und zudem erfolgten auch noch Reduktionen von Depositeneinlagen. Deshalb werden die langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten per 31.12.2023 höher ausgewiesen als noch im Vorjahr. Details dazu werden in der Geldflussrechnung ausgewiesen. Unsere Schulden wurden jedoch im Jahr 2023 gesamthaft reduziert und im Folgejahr rechne ich damit, dass rund CHF 2,5 Mio. unserer Hypothekarschulden zurückbezahlt werden können.

Auch die letzten Baukonten unserer jüngsten Siedlung in Arbon konnten abgeschlossen und den Anlagewerten zugeschlagen werden, sodass nur noch kleinere Vorhaben als «im Bau» in der Bilanz stehen. Dies, bevor

dann die grösseren Brocken Roswiesen und Holzmatt angegangen werden. Als mobile Sachanlagen wurde der Umbau unserer Geschäftsstelle aktiviert und er wird sachgemäss über mehrere Jahre dienen und abgeschrieben.

Die Einlagen in die Erneuerungsfonds für unsere Siedlungen erfolgten aufgrund der eingeschlagenen Strategie und im Ausmass der steuerlich zugelassenen Maximalen. Weil einzelne Fonds bereits 15 Prozent der Versicherungswerte erreichen, wurden diese – und die Fonds für Arbon, welche steuerlich ebenfalls nicht anerkannt werden – nicht geäuft.

Der erstmals in der Erfolgsrechnung ausgewiesene «Aufwand Projekte und Genossenschaftsentwicklung» beinhaltet Aufwendungen für die Akquisition von rund 150 Wohnungen, welche südlich von Zürich liegen. Dank unseren Bemühungen waren wir zwar in der engeren Auswahl, kamen jedoch leider schliesslich nicht zum «Handkuss». Wir sind stets bestrebt, die Genossenschaft weiterzuentwickeln und konnten mit der Bewerbung wertvolle Erfahrungen sammeln sowie uns gut für künftige Chancen positionieren.

Der gegenüber dem Vorjahr höhere Genossenschaftsaufwand beinhaltet die Kosten für «mehr als Wohnen» zugunsten unserer Mitglieder, wie beispielsweise die Ausgaben für die attraktive Generalversammlung, Anlässe in den Siedlungen, Entschädigungen für Mitarbeitende und Kommissionen, die bereits vorgestellte Mieterbefragung sowie Ausgaben für unsere Kommunikationsplattformen Screens, Homepage und «Euses Dihei». Viele Mitglieder wünschen sich mehr Information und Kommunikation und wir sind deshalb überzeugt, dass die damit verbundenen Kosten diesem Wunsch entsprechen, gut investiertes Geld darstellen und dass sich diese Anstrengungen nachhaltig positiv auf unser Genossenschaftsleben auswirken.

Weil der Finanzaufwand gegenüber dem Vorjahr um CHF 1,9 Mio. angestiegen ist – was immerhin einer Steigerung um rund 48 % entspricht – nahmen wir in diesem Jahr weniger Abschreibungen vor, um die Jahresrechnung einigermaßen im Lot zu halten. Dies dürfte im schwierig bleibenden Zinsumfeld auch im Folgejahr so bleiben. Wir sind überzeugt, dass uns genügend Zeit bleibt, um dies zu kompensieren. Diese Abweichung von der Stetigkeit wird im Anhang zur Jahresrechnung detailliert offengelegt.

Erfreulich entwickelt hat sich die Vermietungssituation der neuen Siedlungen in Arbon. Die Leerstände konnten mit viel Aufwand und Geschick der Geschäftsstelle um CHF 100 000 reduziert werden. Unsere «Vermietung» arbeitet auch weiterhin erfolgreich daran, Ausfälle möglichst zu reduzieren.

Für das nächste Geschäftsjahr rechnen wir weiterhin mit herausfordernden Zinssätzen und die Baukosten dürften ebenfalls auf hohem Niveau verharren. Beides betrifft die Baufreunde «tagtäglich»: Wir müssen für unsere Hypotheken, den Unterhalt und die Erneuerung unserer Häuser mehr Geld ausgeben. Weil wir nach dem Prinzip der Kostenmiete funktionieren, werden wir steigende Kosten auch auf die Mieten umlegen müssen. Wir werden dies – wie schon im letzten Jahr – mit Augenmass und in gemächlichem Tempo tun. Wir wollen die MS Baufreunde damit langfristig auf Kurs halten, um gemeinsam wohlbehalten im Zielhafen einzulaufen!

Unser Ausguck meldet als nächste Untiefen auf unserer Seeroute die Erneuerungen der Siedlungen Roswiesen und Holzmatt. Es gilt, diese auch unter finanziellen Aspekten im Radar richtig zu analysieren, kompetent einzuschätzen und erfolgreich zu umschiffen. Die ganze Besatzung, vom Navigationsoffizier bis zum Schatzmeister, ist dafür gut gerüstet und an Deck bereit.

Ich hoffe, Ihnen damit einen Überblick zur Finanzlage geben zu können. Noch mehr Informationen zu unseren Genossenschaftsfinanzen gibt's am eigens dafür angesetzten Finanzanlass und in gebotener Kürze in den Ausführungen an der Generalversammlung.

In diesem Sinne: Baufreunde Ahoi – die Reise geht noch lange weiter, genug Wind im Segel und der nächste Tag bringt vielleicht mehr Sonnenschein am Horizont ...!



| Bilanz per 31. Dezember | 2023 | 2022 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | Verweis im Anhang | |
| | CHF | CHF |
| AKTIVEN | | |
| Umlaufvermögen | | |
| Flüssige Mittel | 2'492'797.05 | 1'787'773.19 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | |
| - gegenüber Mietern | 27'400.95 | 39'569.10 |
| Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten | 144'598.85 | 134'229.35 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 137'113.04 | 149'791.12 |
| Total Umlaufvermögen | <u>2'801'909.89</u> | <u>2'111'362.76</u> |
| Anlagevermögen | | |
| Finanzanlagen | ¹⁾ 2'437'499.75 | 2'597'499.95 |
| Sachanlagen | | |
| Immobilien | | |
| - Grundstücke | 29'032'450.30 | 29'032'450.30 |
| - Liegenschaften mit eigenem Land | 311'799'434.57 | 310'473'300.32 |
| ./. Wertberichtigungen (Abschreibungen) | -40'779'980.00 | -38'008'280.00 |
| - Baukonten | ²⁾ 65'334.05 | 1'247'128.01 |
| Mobilien, Geräte, Einrichtungen | 441'700.00 | 86'600.00 |
| Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile | 9'000.00 | 23'520.00 |
| Total Anlagevermögen | <u>303'005'438.67</u> | <u>305'452'218.58</u> |
| Total Aktiven | <u><u>305'807'348.56</u></u> | <u><u>307'563'581.34</u></u> |

| Bilanz per 31. Dezember | 2023 | 2022 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | Verweis im Anhang | |
| | CHF | CHF |
| PASSIVEN | | |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | |
| - gegenüber Dritten | 129'349.65 | 72'628.30 |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | |
| - gegenüber Dritten | 2'459'400.00 | 5'439'400.00 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | | |
| - gegenüber Dritten | 61'235.20 | 58'935.30 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 3) 1'625'535.08 | 1'571'042.46 |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | <u>4'275'519.93</u> | <u>7'142'006.06</u> |
| Langfristiges Fremdkapital | | |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | |
| - gegenüber Dritten (Hypotheken) | 254'168'900.00 | 252'648'300.00 |
| - gegenüber Genossenschaftern (Depositenkasse) | 14'956'344.58 | 16'411'228.25 |
| Rückstellungen | | |
| - Wartung / Unterhalt | 53'785.80 | 35'156.00 |
| - Personalfonds | 4) 50'000.00 | 50'000.00 |
| - Mietzinsausfallfonds | 5) 100'000.00 | 100'000.00 |
| Erneuerungsfonds | 6) 24'025'985.03 | 22'942'595.25 |
| Total langfristiges Fremdkapital | <u>293'355'015.41</u> | <u>292'187'279.50</u> |
| Eigenkapital | | |
| Genossenschaftsanteilkapital | | |
| - Mitgliedschaftsanteile | 308'900.00 | 284'900.00 |
| - Wohnungsanteile | 7'262'500.00 | 7'189'000.00 |
| Gesetzliche Gewinnreserven | 460'000.00 | 450'000.00 |
| Bilanzgewinn | | |
| - Gewinnvortrag | 300'395.78 | 293'840.91 |
| - Jahresverlust / -gewinn | -154'982.56 | 16'554.87 |
| Total Eigenkapital | <u>8'176'813.22</u> | <u>8'234'295.78</u> |
| Total Passiven | <u>305'807'348.56</u> | <u>307'563'581.34</u> |

| Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember | | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|----------------------|----------------------|
| | Verweis im Anhang | CHF | CHF |
| Nettomietsertrag | 7) | 14'422'475.20 | 14'275'459.50 |
| Ertrag aus Nebenkostenverrechnungen | | 468'404.32 | 463'610.96 |
| Übriger betrieblicher Ertrag | 8) | 15'433.20 | 17'301.65 |
| Betrieblicher Gesamtnettoertrag | | 14'906'312.72 | 14'756'372.11 |
| Liegenschaftenerhaltung | | -1'744'045.00 | -1'747'844.17 |
| Personalaufwand Unterhalt | | -512'772.00 | -529'886.05 |
| Einlagen Erneuerungsfonds | | -2'019'400.00 | -2'256'000.00 |
| Nebenkostenaufwand | | -564'909.35 | -598'691.60 |
| Aufwand Projekte, Genossenschaftsentwicklung | 9) | -14'750.00 | 0.00 |
| Betrieblicher Nettoerfolg | | 10'050'436.37 | 9'623'950.29 |
| Personalaufwand Verwaltung, Vorstand | 9) | -950'006.65 | -862'711.35 |
| Verwaltungs-, Beratungs-, Büroaufwand | | -230'902.43 | -193'117.16 |
| Genossenschaftseraufwand, Kommunikation, Anlässe | | -245'657.82 | -139'705.40 |
| Abschreibungen | | | |
| - Liegenschaften mit eigenem Land | | -2'771'700.00 | -4'054'100.00 |
| - Mobilien, Geräte, Einrichtungen | | -76'011.80 | -51'167.10 |
| Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern | | 5'776'157.67 | 4'323'149.28 |
| Finanzaufwand | 10) | -5'934'815.98 | -4'015'319.59 |
| Finanzertrag | | 30'752.80 | 31'369.23 |
| Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg | 11) | 0.00 | -186'500.00 |
| Jahresergebnis vor Steuern | | -127'905.51 | 152'698.92 |
| Direkte Steuern | | -27'077.05 | -136'144.05 |
| Jahresverlust / -gewinn | | -154'982.56 | 16'554.87 |

Anhang zur Jahresrechnung

Angewandte Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe aus der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden. Die Abschreibungen erfolgen nach steuerlich zulässigen Sätzen, welche auch die handelsrechtlichen Gegebenheiten berücksichtigen, die Finanzanlagen und mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden auch als "Mieter" bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert. Gefährdete Forderungen würden einzeln wertberichtigt.

Hypotheken, Darlehen und die Depositenkasse werden - selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt - als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Positionen abgebildet. Im Folgejahr zu leistende oder vorgesehene Amortisationen werden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Die Einlagen in die Erneuerungsfonds sind gemäss Art. 21 der Statuten auf die Erneuerungsstrategie abzustimmen. Der Vorstand ist überzeugt, dass die jährliche Zuweisung gemäss den steuerlichen Richtlinien und den Bestimmungen der Stadt Zürich von 1 % des Gebäudeversicherungswerts dieser angemessenen Rechnung trägt. Den Erneuerungsfonds werden die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen. Weil die steuerlichen Richtlinien des Kantons Thurgau ausschliesslich Abschreibungen oder Erneuerungsfondseinlagen zum Abzug zulassen, wird bezüglich der in Arbon gelegenen Liegenschaften auf Erneuerungsfonds verzichtet und diesem Umstand durch höhere jährliche Abschreibungen der Gebäude Rechnung getragen.

Abweichung in der Stetigkeit der Bewertung

Aufgrund der gestiegenen Zinskosten hat der Vorstand beschlossen, die im Vorjahr als Ausgleich der fehlenden Erneuerungsfonds hoch angesetzten Abschreibungen für die Liegenschaften in Arbon im Geschäftsjahr 2023 zu reduzieren. Es entspricht dem Art. 11 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger und einer gängigen Praxis, dass in den ersten zehn Jahren nach Bezug der Wohnungen weniger Abschreibungen vorgenommen werden dürfen, um die Erfolgsrechnung zu entlasten. Damit wurde von der Stetigkeit der Bewertung und der beschlossenen Abschreibungsstrategie abgewichen, um ein günstigeres Jahresergebnis auszuweisen. Der Vorstand ist überzeugt, dass die Nutzungsdauer dieser Liegenschaften gesamthaft ausreichende Abschreibungen erlauben wird.

Anhang zur Jahresrechnung**2023****2022**

CHF

CHF

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung1) Finanzanlagen

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Darlehen Casa Giesserei AG, Arbon | 2'400'000.00 | 2'550'000.00 |
| Darlehen G&N Gastro GmbH | 17'499.75 | 27'499.95 |
| Anteil Baugenossenschaft mehr als wohnen | 20'000.00 | 20'000.00 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 2'437'499.75 | 2'597'499.95 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

2) Baukonten

| | | |
|--|-------------|--------------|
| Baukosten Gewerbeflächen Lakeside Baufeld A, Arbon | 0.00 | 1'237'186.00 |
| Photovoltaikanlagen verschiedene Siedlungen | 64'620.00 | 7'754.40 |
| Übrige Bauvorhaben | 714.05 | 2'187.61 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 65'334.05 | 1'247'128.01 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

3) Passive Rechnungsabgrenzungen

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Vorauszahlungen von Mietern | | |
| - für Mietzinsen | 589'283.00 | 614'791.40 |
| - für Heiz-/Nebenkostenkonti | 430'703.27 | 450'189.50 |
| Hypothekarzinsen (Marchzinsen) | 538'738.23 | 332'187.66 |
| Direkte Steuern Berichts- und Vorjahre | 0.00 | 110'000.00 |
| Übrige passive Rechnungsabgrenzungen | 66'810.58 | 63'873.90 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1'625'535.08 | 1'571'042.46 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

4) Personalfonds

| | | |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Bestand am 1. Januar | 50'000.00 | 50'000.00 |
| Einlagen / Entnahmen | 0.00 | 0.00 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Bestand am 31. Dezember | 50'000.00 | 50'000.00 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

Der Personalfonds wird gemäss Art. 21 der Statuten und dem entsprechenden Reglement geführt.

| Anhang zur Jahresrechnung | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| | CHF | CHF |
| 5) <u>Mietzinsausfallfonds</u> | | |
| Bestand am 1. Januar | 100'000.00 | 100'000.00 |
| Einlagen / Entnahmen | 0.00 | 0.00 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Bestand am 31. Dezember | 100'000.00 | 100'000.00 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| Der Mietzinsausfallfonds wird gemäss Art. 21 der Statuten und dem entsprechenden Reglement geführt. | | |
| 6) <u>Erneuerungsfonds</u> | | |
| Bestand am 1. Januar | 22'942'595.25 | 21'317'695.25 |
| Ordentliche Einlagen | 2'019'400.00 | 2'256'000.00 |
| Entnahmen | | |
| - Burriweg: Kanalspülungen | 0.00 | -5'900.00 |
| - Burriweg: Sanierung Unterstation, Ersatz Beleuchtung | -95'824.75 | 0.00 |
| - Holz matt I: Kanalspülungen | 0.00 | -19'000.00 |
| - Holz matt I: Ersatz Beleuchtung | -2'035.45 | 0.00 |
| - Holz matt II: Kanalspülungen | 0.00 | -11'900.00 |
| - Holz matt II: Ersatz Pumpe, Beleuchtung | -107'685.92 | 0.00 |
| - Altwiesen: Ersatz Pumpe, Gegensprechanlage | -8'217.80 | 0.00 |
| - Hirzenbach: Sturmschaden Fassade, Kanalspülungen | 0.00 | -75'000.00 |
| - Hirzenbach: Ersatz Beleuchtung | -21'015.38 | 0.00 |
| - Holz matt V: Dachsanierung, Holzboden Praxis | 0.00 | -52'600.00 |
| - Holz matt V: Fassade, Leitungsspülung, Torantrieb | -45'421.70 | 0.00 |
| - Roswiesen: Leitungsspülung, Ersatz Beleuchtung | -13'482.09 | 0.00 |
| - Luegisland: Sturmschaden Fassade, Wärmezähler | 0.00 | -216'500.00 |
| - Luegisland: Ventilation, Ersatz Beleuchtung | -54'099.49 | 0.00 |
| - Hätzlergasse: Ersatz Umwälz-, Trinkwasserpumpen | -46'583.85 | 0.00 |
| - Mötteliweg: Stahlstützen, Gartensitzplätze, Fassade | 0.00 | -250'200.00 |
| - Mötteliweg: Pumpen, Fassade, Sitzplätze, Beleuchtung | -541'643.79 | 0.00 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Bestand am 31. Dezember | 24'025'985.03 | 22'942'595.25 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 7) <u>Nettomiettertrag</u> | | |
| Sollmietertrag | | |
| - Wohnungen | 12'003'726.00 | 12'017'298.50 |
| - Parkplätze, Nebenräume | 802'888.00 | 798'678.00 |
| - Gewerbeobjekte | 1'803'960.00 | 1'742'442.00 |
| ./. Leerstandsverluste | -187'888.80 | -281'699.00 |
| ./. Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere | -210.00 | -1'260.00 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 14'422'475.20 | 14'275'459.50 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 8) <u>Übriger betrieblicher Ertrag</u> | | |
| Einspeisungsvergütungen Solaranlage | 15'433.20 | 17'301.65 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 15'433.20 | 17'301.65 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

| Anhang zur Jahresrechnung | 2023 | 2022 |
|---|---|----------------|
| | CHF | CHF |
| 9) <u>Entschädigung der Vorstandsmitglieder</u> | | |
| - Entschädigung für Vorstandstätigkeit (netto, nach Abzug Personalversicherungsbeiträge) | 95'946.80 | 95'777.30 |
| - Entschädigung Vorstand für Projekte, Immobilien-Akquisition, Entwicklung der Genossenschaft | 4'350.00 | 0.00 |
| - Entschädigung Vorstand für Mitarbeit in der Baukommission | 0.00 | 0.00 |
| | 100'296.80 | 95'777.30 |
| | 100'296.80 | 95'777.30 |
| 10) <u>Finanzaufwand</u> | | |
| Hypothekar- und Bankzinsen an Dritte | 5'763'609.11 | 3'840'962.83 |
| Depositenkassenzinsen an Genossenschafter | 167'953.85 | 171'021.55 |
| Übriger Finanzaufwand | 3'253.02 | 3'335.21 |
| | 5'934'815.98 | 4'015'319.59 |
| | 5'934'815.98 | 4'015'319.59 |
| Firma, Sitz | Genossenschaft der Baufreunde, Zürich UID CHE-102.422.766 | |
| Anzahl Mitarbeitende und Stellenprozente | | |
| - Liegenschaftenunterhalt | 6 (600 %) | 6 (600 %) |
| - Verwaltung | 5 (480 %) | 5 (480 %) |
| - Lernende (Berufslehr-Verbund Zürich) | 1 (100 %) | 1 (100 %) |
| Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen | | |
| Restbuchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften | 300'117'238.92 | 302'744'598.63 |
| darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell | 296'810'000.00 | 296'810'000.00 |
| - davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten | 296'810'000.00 | 296'810'000.00 |
| - davon in Eigenverwahrung (unverpfändet) | 0.00 | 0.00 |
| in Anspruch genommene, gesicherte Kredite | 256'628'300.00 | 258'087'700.00 |

| Anhang zur Jahresrechnung | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| | CHF | CHF |
| Eventualverbindlichkeiten / Absicherungsgeschäfte | | |
| Zinsswaps | | |
| - Kontraktwert | 85'000'000.00 | 85'000'000.00 |
| - Wiederbeschaffungswert | -2'481'792.00 | 205'762.00 |
| Cross Currency Swap | | |
| - Kontraktwert (USD 76'563'536 / 81'226'667) | 69'290'000.00 | 76'150'000.00 |
| - Marktwert | -4'901'261.00 | -1'871'233.00 |

Mit der Zürcher Kantonalbank, Basler Kantonalbank, Credit Suisse (Schweiz) AG und UBS AG wurden ein Teil der Hypotheken mit Zinsabsicherungsgeschäften (Interest Rate Swap) über Hypothekar beträge von gesamthaft CHF 85 Mio. und USD 76,564 Mio. per Bilanzstichtag mit Laufzeiten bis maximal 2030 vereinbart. Die Refinanzierungskosten sind dadurch bereits zum Abschlusszeitpunkt kalkulierbar und gegen das Risiko steigender Zinsen abgesichert. Bei einer negativen Libor-Fixierung kann ein negativer Wiederbeschaffungswert entstehen bzw. es verteuern sich die künftigen Finanzierungskosten. Der Vorstand beobachtet laufend die Entwicklungen am Markt und ist der Ansicht, dass durch die vorgenommenen Absicherungen, die Auswirkung von Zinsschwankungen in den gewünschten Grenzen gehalten werden kann.

¹¹⁾ **Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:**

| | | |
|---|-------------|--------------------|
| Steuernachzahlungen Kanton Thurgau für Vorjahre | 0.00 | -186'500.00 |
| | <u>0.00</u> | <u>-186'500.00</u> |

Zusätzliche Erläuterungen / Risikobeurteilung des Vorstandes

Der Vorstand setzt sich regelmässig mit den Risiken der Genossenschaft auseinander und beurteilt diese laufend. Dazu hat er interne Kontrollprozesse und -dokumente implementiert. Ein systematisches und umfassend schriftlich dokumentiertes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung wird nicht geführt, weil dies im Sinne von Art. 728a ff. OR ausschliesslich für sehr grosse Unternehmen der Prüfpflicht durch die Revisionsstelle untersteht. Da die Genossenschaft der Baufreunde diese Grenzen deutlich unterschreitet und die ordentliche Revision erst nach Abschluss der Jahresrechnung 2023 durch einen Teil der Mitglieder verlangt wurde, konnten die Internen Kontrollen nicht mit angemessenem Aufwand nachträglich schriftlich dokumentiert werden. Deshalb konnte die Revisionsstelle die Existenz des Internen Kontrollsystems nicht überprüfen und in ihrem Bericht folglich nicht bestätigen. Der Vorstand ist der Überzeugung, dass die Internen Kontrollen den Risiken der Genossenschaft angemessen Rechnung tragen und Gewähr für die fehlerfreie Aufstellung der Jahresrechnung bieten.

| Geldflussrechnung | 2023 | 2022 |
|--|----------------------|----------------------|
| | CHF | CHF |
| Jahresverlust / -gewinn | -154'982.56 | +16'554.87 |
| + Abschreibungen mobile Sachanlagen | +76'011.80 | +51'167.10 |
| + Abschreibungen Gebäude | +2'771'700.00 | +4'054'100.00 |
| + Einlagen Erneuerungsfonds | +2'019'400.00 | +2'256'000.00 |
| + Veränderung Rückstellungen | +18'629.80 | +7'031.20 |
| + Zinsen Depositenkasse | +167'953.85 | +171'021.55 |
| Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen | +4'898'712.89 | +6'555'874.72 |
| +/- Veränderung Ford., Verbindlichkeiten, Abgrenzungen | +127'990.60 | -188'421.90 |
| Geldfluss aus Geschäftstätigkeit | +5'026'703.49 | +6'367'452.82 |
| +/- Veränderung Finanzanlagen | +160'000.20 | +182'500.25 |
| - Investitionen in Gebäude und Grundstücke | -144'340.29 | -446'297.01 |
| - Investitionen in Mobile Sachanlagen | -431'111.80 | -39'167.10 |
| - Entnahme Erneuerungsfonds | -936'010.22 | -631'100.00 |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit | -1'351'462.11 | -934'063.86 |
| +/- Veränderung Depositenkasse | -1'622'837.52 | -1'392'695.00 |
| +/- Veränderung Hypotheken | -1'459'400.00 | -8'439'400.00 |
| +/- Veränderung Anteilkapital | +112'020.00 | +204'830.00 |
| - Verzinsung Anteilkapital | +0.00 | -87'784.30 |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit | -2'970'217.52 | -9'715'049.30 |
| Veränderung flüssige Mittel | +705'023.86 | -4'281'660.34 |
| Nachweis Veränderung flüssige Mittel | | |
| Bestand 31.12. | 2'492'797.05 | 1'787'773.19 |
| Bestand 1.1. | 1'787'773.19 | 6'069'433.53 |
| Veränderung flüssige Mittel | +705'023.86 | -4'281'660.34 |

| Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| | CHF | CHF |
| Gewinnvortrag | 300'395.78 | 293'840.91 |
| Jahresverlust / -gewinn | -154'982.56 | 16'554.87 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt | <u>145'413.22</u> | <u>310'395.78</u> |

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven | 0.00 | 10'000.00 |
| Verzinsung der Genossenschaftsanteile | 0.00 | 0.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 145'413.22 | 300'395.78 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Total verfügbarer Bilanzgewinn | <u>145'413.22</u> | <u>310'395.78</u> |

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Genossenschaft der Baufreunde Zürich, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Genossenschaft der Baufreunde Zürich (die Gesellschaft) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr wurde eingeschränkt geprüft. Am 12. März 2024 wurde der Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2023 abgegeben. Die Generalversammlung hat am 20. Juni 2024 beschlossen, eine ordentliche Revision der Jahresrechnung 2023 durchzuführen.

Sonstige Informationen

Die Verwaltung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit - sofern zutreffend - anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTSuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Im Rahmen unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 haben wir festgestellt, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung in allen wesentlichen Bereichen nicht schriftlich dokumentiert ist.

Nach unserer Beurteilung entspricht das interne Kontrollsystem nicht dem schweizerischen Gesetz, weshalb wir die Existenz des internen Kontrollsystems für die Aufstellung der Jahresrechnung nicht bestätigen können.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 4. November 2024

BDO AG



Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



i.V. Raphael Hilbeck
Zugelassener Revisor

Beilagen
Jahresrechnung
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Tel. 044 444 35 55
www. bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Genossenschaft der Baufreunde Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Genossenschaft der Baufreunde Zürich für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 beim geprüften Unternehmen 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 12. März 2024

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

i. V. Raphael Hilbeck

Zugelassener Revisor



Genossenschaft Baufreunde
Binzmühlestrasse 321 a
8046 Zürich

Ihre Kontaktperson:
Karin Vasella-Kuhn
D +41 44 412 32 59
karin.vasella@zuerich.ch

Zürich, 19. November 2024 / vak

Rückmeldung zur Jahresrechnung 2023

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf das Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträgerschaften vom 21. Dezember 2005 (RR; AS 841.170) wurde die Jahresrechnung 2023 Ihrer Organisation durch die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen auf das Einhalten der entsprechenden Vorgaben durchgesehen. Wir haben dabei keine wesentlichen Feststellungen gemacht.

Für die sorgfältige und nachvollziehbare Rechnungsführung sowie für das Ausfüllen des neuen Formulars danken wir Ihnen bestens.

Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Karin Vasella-Kuhn
Fachstellenleitung