

An die
Generalversammlung der
Baugenossenschaft Udligenswil
6044 Udligenswil

Rotkreuz, 4. März 2024

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision 2023

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

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 Fehlansagen 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.

Audvisa Revisions AG



Guido Schatt
Revisionsexperte RAB

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Bilanz per 31.12.2023

inkl. Vorjahresvergleich

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
AKTIVEN		
<i>Umlaufvermögen</i>		
Flüssige Mittel		
Postkonto	6'460.36	6'724.56
Kontokorrent BGU	332'810.09	268'511.66
Kontokorrent Küssnacherstrasse	213'644.07	149'325.66
Kontokorrent Breiteichli	278'812.94	171'307.00
Sparkonten	720'067.82	1'517'602.48
Festgeldanlage	800'000.00	0.00
	2'351'795.28	2'113'471.36
Wertschriften	16'000.00	16'000.00
Forderungen		
Debitor VST	1'610.26	195.21
	1'610.26	195.21
Vorräte		
Heizöl Küssnacherstrasse	34'494.90	15'371.00
	34'494.90	15'371.00
Aktive Rechnungsabgrenzung		
Noch nicht verrechnete Nebenkosten	16'269.25	19'882.15
Transitorische Aktiven	200.00	500.00
	16'469.25	20'382.15
	2'420'369.69	2'165'419.72
<i>Anlagevermögen</i>		
Liegenschaften		
Immobilien Küssnacherstrasse	2'848'800.00	2'892'200.00
Immobilien Breiteichli	3'182'000.00	3'230'400.00
Einstellplätze Brunnmatt	44'000.00	44'000.00
Neubau Udligenswil-Mitte	180'550.85	180'550.85
	6'255'350.85	6'347'150.85
	6'255'350.85	6'347'150.85
Total Aktiven	8'675'720.54	8'512'570.57

Bilanz per 31.12.2023

inkl. Vorjahresvergleich

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
PASSIVEN		
<i>Fremdkapital</i>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kreditoren	27'474.20	6'143.60
Mietzinsvorauszahlungen	92'356.55	92'026.90
	119'830.75	98'170.50
Passive Rechnungsabgrenzung	37'900.00	39'700.00
Langfristige Verbindlichkeiten		
Hypotheken Küssnacherstrasse	1'500'000.00	1'500'000.00
Hypotheken Breiteichli	2'450'000.00	2'450'000.00
	3'950'000.00	3'950'000.00
Rückstellungen		
Rückstellungen Tankrevision und Boilerentkalkung	6'170.00	5'570.00
Rückstellungen Renovationen / Erneuerungsfonds	308'667.00	308'667.00
	314'837.00	314'237.00
	4'422'567.75	4'402'107.50
<i>Eigenkapital</i>		
Gezeichnetes Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile	2'755'000.00	2'761'000.00
Bilanzerfolg		
Gesetzliche Reserven	136'508.50	126'460.00
Freie Reserven	1'143'380.62	1'022'032.70
Jahresgewinn	218'263.67	200'970.37
	4'253'152.79	4'110'463.07
Total Passiven	8'675'720.54	8'512'570.57

Betriebsrechnung 2023

inkl. Vorjahresvergleich

	2023	2022
Liegenschaftsrechnung	CHF	CHF
Liegenschaft Küssnachterstrasse		
Mietzinseinnahmen Wohnungen	255'807.00	253'356.00
Mietzinseinnahmen übrige	20'874.00	20'874.00
Mietzinsausfall	-1'395.00	-600.00
	275'286.00	273'630.00
Liegenschaft Breiteichli		
Mietzinseinnahmen Wohnungen	246'240.00	246'240.00
Mietzinseinnahmen übrige	26'640.00	26'640.00
Mietzinsausfall	-1'035.00	-1'380.00
	271'845.00	271'500.00
Mietzinseinnahmen Einstellhalle Brunnmatt	2'760.00	2'760.00
Liegenschaftsertrag	549'891.00	547'890.00
Betrieblicher Aufwand		
Liegenschaft Küssnachterstrasse		
Betrieb und Unterhalt	-60'718.28	-63'854.50
Nebenkostenaufwand	-0.60	-0.10
Gebäudeversicherung	-5'466.25	-4'945.40
Verwaltungskosten Dritter	-13'900.75	-13'649.10
Inseratekosten	0.00	-376.00
Diverser Aufwand	-766.08	-561.00
Hypothekarzinsen	-20'824.75	-19'417.60
Abschreibungen	-43'400.00	-44'000.00
	-145'076.71	-146'803.70
Liegenschaft Breiteichli		
Betrieb und Unterhalt	-20'812.10	-14'035.50
Nebenkostenaufwand	0.15	-0.10
Gebäudeversicherung	-5'110.70	-4'453.75
Verwaltungskosten Dritter	-13'313.40	-13'313.40
Diverser Aufwand	-117.60	-394.75
Hypothekarzinsen	-31'219.75	-32'680.00
Abschreibungen	-48'400.00	-49'100.00
	-118'973.40	-113'977.50
Einstellhallen Breiteichli/Brunnmatt		
Betrieb und Unterhalt	-85.05	-12'400.00
Nebenkostenaufwand	-210.10	-228.80
Gebühren und Beiträge	-520.00	-520.00
Verwaltungskosten Dritter	-120.00	-120.00
	-935.15	-13'268.80
Liegenschaftsaufwand	-264'985.26	-274'050.00
Ertrag Liegenschaftsrechnung	284'905.74	273'840.00

Betriebsrechnung 2023

inkl. Vorjahresvergleich

	2023	2022
	CHF	CHF
Übertrag Liegenschaftsrechnung	284'905.74	273'840.00
übriger Betriebsaufwand		
Betriebsaufwand allgemein	-1'632.50	-1'638.36
Sitzungsgelder, Generalversammlung, Revision	-20'571.55	-27'006.90
*GV inkl. Geschenke Jubiläum 50 Jahre BGU		
Übriger Büroaufwand inkl. Rechtskosten	-4'670.70	-4'608.05
Neubauprojekt	-7'927.50	0.00
	-34'802.25	-33'253.31
Bankspesen Betriebskonti	-202.85	-203.55
Bank- und Postspesen übrige Konti	-309.70	-120.00
Zinsertrag Betriebskonti	306.78	0.00
Zinsertrag übrige Konti	4'293.95	557.73
	4'088.18	234.18
Liegenschaftsrechnung vor Steuern	254'191.67	240'820.87
Steuern	-35'928.00	-39'850.50
Jahresgewinn	218'263.67	200'970.37

Anhang 2023

inkl. Vorjahresvergleich

Gesetzliche Pflichtangaben gemäss Schweiz. OR

31.12.2023

31.12.2022

CHF

CHF

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Grundsätze angewendet:

Sachanlagen:

Die immobilien Sachanlagen werden direkt abgeschrieben. Die Abschreibungen erfolgen nach der degressiven Methode. Allfällige Sofortabschreibungen im steuerlich zulässigen Rahmen werden nach Ermessen der Verwaltung vorgenommen.

2. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

keine

keine

3. Nettoauflösung stiller Reserven

keine

keine

4. Anzahl Mitarbeiter

kleiner als 10

kleiner als 10

5. Beteiligungen

keine

keine

6. Eigene Anteile

keine

keine

7. Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften und anderen Leasingverpflichtungen

keine

keine

8. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

keine

keine

9. Gesamtbetrag der für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten

keine

keine

10. Gesamtbetrag zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Liegenschaft Küssnacherstrasse	Buchwert	2'848'800	2'892'200
Grundpfandrechte - total nominell		3'300'000	3'300'000
Grundpfandrechte - belastet		1'500'000	1'500'000
Liegenschaft Breiteichli	Buchwert	3'182'000	3'230'400
Grundpfandrechte - total nominell		4'550'000	4'550'000
Grundpfandrechte - belastet		2'450'000	2'450'000
Einstellhalle Brunnmatt	Buchwert	44'000	44'000
Grundpfandrechte - total nominell		-	-
Grundpfandrechte - belastet		-	-

11. Eventualverbindlichkeiten

keine keine

12. Beteiligungsrechte und Optionen für Organe und Mitarbeitende

keine keine

13. Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

keine keine

14. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

keine keine

15. Bewertung von Aktiven zu Kurs- / Marktwerten

keine keine

16. Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

keine keine

Gewinnverwendung 2022

inkl. Vorjahresvergleich

	2023	2022
	CHF	CHF
Gewinn aus Liegenschaftsrechnung	218'263.67	200'970.37
Verfügbarer Gewinnsaldo	218'263.67	200'970.37
Gewinnverwendung		
Verzinsung Genossenschaftskapital zu 2.5%	69'333.85	69'573.95
Zuweisung an gesetzliche Reserven 5%	10'913.20	10'048.50
Zuweisung an freie Reserven	138'016.62	121'347.92
Jahresgewinn	218'263.67	200'970.37