



**Genossenschaft Dreieck,
Zürich**

Bericht der Revisionsstelle an
die Generalversammlung

Jahresrechnung 2023



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der **Genossenschaft Dreieck, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Dreieck für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle eingeschränkt geprüft, die am 13. April 2023 eine nicht modifizierte Prüfungsaussage zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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 Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 26. April 2024

Beilagen:

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

Bilanz per 31. Dezember	2023	2022
	CHF	CHF
Verweis im Anhang		
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	733'794.53	1'072'186.58
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	42'549.30	65'424.50
./. Delkredere	-10'000.00	-14'000.00
Übrige kurzfristige Forderungen		
- gegenüber Dritten	5'637.20	636.15
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	104'544.85	130'394.14
Aktive Rechnungsabgrenzungen	83'961.95	61'235.70
Total Umlaufvermögen	960'487.83	1'315'877.07
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	1) 278'000.00	278'000.00
Mobile Sachanlagen	90'996.45	102'339.45
Immobilien		
- Grundstücke	4'029'145.56	4'029'145.56
- Gebäude auf eigenem Land	16'116'586.24	16'117'340.79
./. Wertberichtigungen (kumulierte Abschreibungen)	-1'228'983.00	-1'067'816.00
- Gebäude im Baurecht	16'600'757.38	16'600'002.83
./. Wertberichtigungen (Heimfallfonds)	-3'717'700.00	-3'551'500.00
- Baukonten	2) 995'006.65	3'600.00
Total Anlagevermögen	33'163'809.28	32'511'112.63
Total Aktiven	34'124'297.11	33'826'989.70

Bilanz per 31. Dezember	2023	2022
	Verweis im Anhang	
	CHF	CHF
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	258'699.20	110'094.20
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten	251'060.00	251'060.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten	0.00	10'474.70
- gegenüber Mietern / Genossenschaf tern	11'089.65	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	3) 251'326.22	342'279.01
Total kurzfristiges Fremdkapital	<u>772'175.07</u>	<u>713'907.91</u>
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken)	21'606'480.00	21'857'540.00
- gegenüber Mietern / Genossenschaf tern (Darlehen)	1'950'145.55	2'010'000.00
Erneuerungsfonds	4) 6'525'213.24	6'023'213.24
Total langfristiges Fremdkapital	<u>30'081'838.79</u>	<u>29'890'753.24</u>
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteilkapital	2'869'000.00	2'699'340.87
Gesetzliche Gewinnreserven	27'900.00	27'800.00
Solidaritätsfonds	5) 84'439.67	77'022.17
Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	418'065.51	416'688.45
- Jahresverlust / -gewinn	-129'121.93	1'477.06
Total Eigenkapital	<u>3'270'283.25</u>	<u>3'222'328.55</u>
Total Passiven	<u>34'124'297.11</u>	<u>33'826'989.70</u>

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember		2023	2022
	Verweis im Anhang	CHF	CHF
Nettoliegenschaftenertrag	6)	2'031'126.95	2'013'702.07
Übriger betrieblicher Ertrag		13'542.98	14'590.58
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		2'044'669.93	2'028'292.65
Liegenschaftenunterhalt		-311'445.45	-268'248.97
Personalaufwand Unterhalt		-143'375.20	-104'594.20
Einlagen Erneuerungsfonds		-502'000.00	-465'900.00
Nebenkostenaufwand		-3'424.55	0.00
Abgaben, Gebühren, Liegenschaftensicherungen		-27'390.85	-28'114.35
Aufwand Gästezimmer / Kantine		-5'455.95	-8'548.45
Betrieblicher Nettoerfolg		1'051'577.93	1'152'886.68
Personalaufwand Verwaltung, Vorstand	7)	-216'484.75	-256'936.67
Verwaltungs-, Beratungs-, Büroaufwand		-199'990.89	-181'935.00
Genossenschafteraufwand, Kommunikation, Anlässe		-20'837.10	-45'209.45
Übriger betrieblicher Aufwand		-38'865.90	-45'497.58
Abschreibungen	8)	-338'710.00	-339'851.05
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		236'689.29	283'456.93
Finanzaufwand	9)	-367'186.77	-312'036.97
Finanzertrag		2'100.20	1'834.70
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg	10)	0.00	33'716.05
Jahresergebnis vor Steuern		-128'397.28	6'970.71
Direkte Steuern		-724.65	-5'493.65
Jahresverlust / -gewinn		-129'121.93	1'477.06

Anhang zur Jahresrechnung	2023	2022
	CHF	CHF
Angewandte Grundsätze		
<p>Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die Abschreibungen erfolgen nach steuerlich zulässigen Sätzen, welche auch die handelsrechtlichen Gegebenheiten berücksichtigen. Die mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben.</p> <p>Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafterinnen und 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.</p> <p>Hypotheken und Darlehen 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.</p> <p>In die Erneuerungsfonds wird jährlich in der Regel 1% des Gebäudeversicherungswertes bzw. ggf. vertraglich vereinbarte Beträge eingelegt, bis diese 15 % davon erreichen. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet. Ausserordentlichem Erneuerungsbedarf wird mit entsprechenden Einlagen Rechnung getragen.</p> <p>Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.</p>		
Abweichung in der Stetigkeit der Darstellung		
<p>Aufgrund der Umstellung des Rechnungswesens und des Wechsels der Revisionsstelle wurde die Darstellung der Jahresrechnung verändert, wobei die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst abgebildet sind. In einzelnen Bereichen kann die Vergleichbarkeit dennoch eingeschränkt sein. Für das Geschäftsjahr 2022 gilt unverändert die an der Generalversammlung vom 20. Juni 2023 genehmigte Jahresrechnung.</p>		
Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung		
1) <u>Finanzanlagen</u>		
Anteile anderer Wohnbaugenossenschaften	268'000.00	268'000.00
Anteile übriger Institutionen	10'000.00	10'000.00
	278'000.00	278'000.00
	278'000.00	278'000.00
2) <u>Baukonten</u>		
Instandsetzung Nietengasse 5 / 7	258'642.75	3'600.00
Instandsetzung Stammdreieck	686'432.20	0.00
Dachterrasse Dienerstrasse 77	26'837.35	0.00
Fernwärme Dienestrasse	23'094.35	0.00
	995'006.65	3'600.00
	995'006.65	3'600.00

Anhang zur Jahresrechnung	2023	2022
	CHF	CHF
3) <u>Passive Rechnungsabgrenzungen</u>		
Vorauszahlungen von Mietern		
- für Mietzinsen	108'833.25	135'982.45
- für Heiz-/Nebenkostenakonti	132'281.00	129'859.01
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	10'211.97	76'437.55
	<u>251'326.22</u>	<u>342'279.01</u>
4) <u>Erneuerungsfonds</u>		
Bestand für Gebäude auf eigenem Land 1. Januar	937'779.53	765'530.63
Bestand für Gebäude im Baurecht 1. Januar	5'085'433.71	4'929'942.43
Ordentliche Einlagen für Gebäude auf eigenem Land	323'000.00	295'900.00
Ordentliche Einlagen für Gebäude im Baurecht	179'000.00	170'000.00
Entnahmen		
- Stammdreieck	0.00	-14'508.72
- Dienerstrasse	0.00	-116'441.60
- Nietengasse	0.00	-1'719.30
- Herdernstrasse	0.00	-5'490.20
Bestand am 31. Dezember	<u>6'525'213.24</u>	<u>6'023'213.24</u>
5) <u>Solidaritätsfonds</u>		
Bestand am 1. Januar	77'022.17	69'579.52
+ Einlagen / Beiträge von Mietern	7'417.50	7'442.65
./. Entnahmen	0.00	0.00
	<u>84'439.67</u>	<u>77'022.17</u>
6) <u>Nettoliegenschaftenertrag</u>		
Sollmietertrag		
- Wohnungen	1'334'330.10	1'333'339.30
- Gewerbeobjekte	542'254.00	549'526.00
- Parkplätze, Nebenräume, übrige Objekte	47'867.40	44'999.00
Ertrag aus Nebenkostenverrechnungen	80'378.70	61'706.80
Ertrag aus Photovoltaikanlagen	6'120.85	7'015.95
Ertrag Gästezimmer / Kantine	34'993.77	36'081.32
./. Mietzinszuschüsse	-500.00	0.00
./. Leerstandsverluste	-12'728.50	-14'966.30
./. Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	-1'589.37	-4'000.00
	<u>2'031'126.95</u>	<u>2'013'702.07</u>

Anhang zur Jahresrechnung	2023	2022
	CHF	CHF
7) <u>Darin enthalten Entschädigung der Vorstandsmitglieder</u>		
- Entschädigung für Vorstandstätigkeit (zulässig gem. Reglement der Stadt Zürich CHF 71'769.60)	27'115.00	46'657.85
- Entschädigung Vorstand für Mitarbeit in der Baukommission (in Baukonten verbucht)	24'884.50	
	<u>51'999.50</u>	<u>46'657.85</u>
Einzelne Mitglieder des Vorstands beziehen zudem pauschale Spesenabgeltungen oder verrichten weitere entgeltliche Arbeiten für die Genossenschaft.		
<u>Entschädigung Revisionsstelle (Vorjahreshonorar)</u>	<u>16'037.85</u>	<u>17'092.80</u>
8) <u>Abschreibungen</u>		
Abschreibung mobile Sachanlagen	11'343.00	12'484.05
Ordentliche Abschreibungen		
- von Gebäuden auf eigenem Land	161'167.00	161'167.00
- von Gebäuden im Baurecht	166'200.00	166'200.00
	<u>338'710.00</u>	<u>339'851.05</u>
9) <u>Finanzaufwand</u>		
Baurechtszinsen	67'449.00	67'449.00
Hypothekar- und Bankzinsen an Dritte	287'145.40	234'432.85
Darlehenszinsen an Mieter / Genossenschafter	11'235.20	8'912.20
Übriger Finanzaufwand	1'357.17	1'242.92
	<u>367'186.77</u>	<u>312'036.97</u>
Anzahl Vollzeitstellen	weniger als 10	weniger als 10
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	2'224'293.51	2'291'742.51
Hochgerechnete Baurechtszinsen auf der Basis der aktuellen Faktoren, multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge. Infolge Veränderung der Anlagewerte, variabler Baurechtszinsen, Anpassung der Landwerte und Zinssätze u.ä. können sich die Baurechtszinsen bis Vertragsende noch wesentlich verändern.		

Anhang zur Jahresrechnung	2023	2022
	CHF	CHF
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Restbuchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	32'794'812.83	32'130'773.18
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	29'715'000.00	29'715'000.00
- hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	27'725'000.00	27'725'000.00
- hinterlegt zur Sicherstellung von Baurechtszinsen	600'000.00	600'000.00
- in Eigenverwahrung (unverpfändet)	1'390'000.00	1'390'000.00
in Anspruch genommene, gesicherte Kredite	21'857'540.00	22'108'600.00

¹⁰⁾ **Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung**

Entschädigung für die Einräumung einer Dienstbarkeit	0.00	30'180.00
Weitere unwesentliche Positionen	0.00	3'536.05
	<u>0.00</u>	<u>33'716.05</u>

Statutarisch vorgeschriebene oder freiwillige Angaben

Liegenschaftensbestand

Angabe der Brandversicherungswerte, der Nettoanlagewerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl gemäss den separaten Darstellungen im Geschäftsbericht.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	2023	2022
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	418'065.51	416'688.45
Jahresverlust / -gewinn	-129'121.93	1'477.06
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	<u>288'943.58</u>	<u>418'165.51</u>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	0.00	100.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	288'943.58	418'065.51
Total verfügbarer Bilanzgewinn	<u>288'943.58</u>	<u>418'165.51</u>

Geldflussrechnung	2023
	CHF
Jahresverlust / -gewinn	-129'121.93
+ Abschreibungen mobile Sachanlagen	+11'343.00
+ Abschreibungen Gebäude	+327'367.00
+ Einlagen Erneuerungsfonds	+502'000.00
+/- Veränderung Solidaritätsfonds	+7'417.50
+ Zinsen Depositenkasse	+11'235.20
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	+730'240.77
+/- Veränderung Ford., Verbindlichkeiten, Abgrenzungen	+75'264.35
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	+805'505.12
+/- Veränderung Finanzanlagen	+0.00
- Investitionen in Gebäude und Grundstücke	-991'406.65
- Investitionen in Mobile Sachanlagen	+0.00
- Entnahme Erneuerungsfonds	+0.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-991'406.65
+/- Veränderung Depositenkasse	-71'089.65
+/- Veränderung Hypotheken	-251'060.00
+/- Veränderung Anteilkapital	+169'659.13
- Verzinsung Anteilkapital	+0.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-152'490.52
Veränderung flüssige Mittel	-338'392.05
Nachweis Veränderung flüssige Mittel	
Bestand 31.12.	733'794.53
Bestand 1.1.	1'072'186.58
Veränderung flüssige Mittel	-338'392.05