



**Genossenschaft Dreieck,
Zürich**

Bericht der Revisionsstelle an
die Generalversammlung

Jahresrechnung 2024



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 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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, 23. April 2025

Beilagen:

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

Bilanz per 31. Dezember	2024	2023
Verweis im Anhang	CHF	CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'125'726.06	733'794.53
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	7'847.25	42'549.30
./. Delkredere	-400.00	-10'000.00
Übrige kurzfristige Forderungen		
- gegenüber Dritten	2'196.35	5'637.20
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	99'623.45	104'544.85
Aktive Rechnungsabgrenzungen	64'562.00	83'961.95
	<hr/>	<hr/>
Total Umlaufvermögen	1'299'555.11	960'487.83
	<hr/>	<hr/>
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	1) 278'000.00	278'000.00
Mobile Sachanlagen	83'720.70	90'996.45
Immobilien		
- Grundstücke	4'029'145.56	4'029'145.56
- Gebäude auf eigenem Land	16'116'586.24	16'116'586.24
./. Wertberichtigungen (kumulierte Abschreibungen)	-1'390'150.00	-1'228'983.00
- Gebäude im Baurecht	16'600'757.38	16'600'757.38
./. Wertberichtigungen (Heimfallfonds)	-3'883'900.00	-3'717'700.00
- Baukonten	2) 2'756'826.97	995'006.65
Nicht einbezahltes Genossenschaftsanteilkapital	15'950.00	0.00
	<hr/>	<hr/>
Total Anlagevermögen	34'606'936.85	33'163'809.28
	<hr/>	<hr/>
Total Aktiven	<u>35'906'491.96</u>	<u>34'124'297.11</u>

Bilanz per 31. Dezember	2024	2023
Verweis im Anhang	CHF	CHF
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	233'099.60	258'699.20
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten	251'060.00	251'060.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
- gegenüber Mietern / Genossenschaftlern	0.00	11'089.65
Passive Rechnungsabgrenzungen	3) 279'695.20	251'326.22
Total kurzfristiges Fremdkapital	<u>763'854.80</u>	<u>772'175.07</u>
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken)	22'855'420.00	21'606'480.00
- gegenüber Mietern / Genossenschaftlern (Darlehen)	1'850'000.00	1'950'145.55
Erneuerungsfonds	4) 7'123'718.89	6'525'213.24
Total langfristiges Fremdkapital	<u>31'829'138.89</u>	<u>30'081'838.79</u>
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteilkapital	2'986'500.00	2'869'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	27'900.00	27'900.00
Solidaritätsfonds	5) 91'752.17	84'439.67
Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	288'943.58	418'065.51
- Jahresverlust	-81'597.48	-129'121.93
Total Eigenkapital	<u>3'313'498.27</u>	<u>3'270'283.25</u>
Total Passiven	<u><u>35'906'491.96</u></u>	<u><u>34'124'297.11</u></u>

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember		2024	2023
	Verweis im Anhang	CHF	CHF
Nettoliegenschaftenertrag	6)	2'123'172.11	2'031'126.95
Übriger betrieblicher Ertrag		26'248.05	13'542.98
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		2'149'420.16	2'044'669.93
Liegenschaftenunterhalt		-230'191.55	-311'445.45
Personalaufwand Unterhalt		-143'387.45	-143'375.20
Einlagen Erneuerungsfonds		-652'500.00	-502'000.00
Nebenkostenaufwand		-31'177.00	-3'424.55
Abgaben, Gebühren, Liegenschaftensicherungen		-24'863.30	-27'390.85
Aufwand Gästezimmer / Kantine		-6'307.30	-5'455.95
Betrieblicher Nettoerfolg		1'060'993.56	1'051'577.93
Personalaufwand Verwaltung, Vorstand	7)	-193'507.30	-216'484.75
Verwaltungs-, Beratungs-, Büroaufwand		-177'449.05	-199'990.89
Genossenschafteraufwand, Kommunikation, Anlässe		-23'180.90	-20'837.10
Übriger betrieblicher Aufwand		-26'932.85	-38'865.90
Abschreibungen	8)	-339'427.75	-338'710.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		300'495.71	236'689.29
Finanzaufwand	9)	-378'345.79	-367'186.77
Finanzertrag		3'028.85	2'100.20
Jahresergebnis vor Steuern		-74'821.23	-128'397.28
Direkte Steuern		-6'776.25	-724.65
Jahresverlust		-81'597.48	-129'121.93

Anhang zur Jahresrechnung	2024	2023
	CHF	CHF

Angewandte Grundsätze

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.

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.

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.

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.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.

Abweichung in der Stetigkeit der Darstellung

Aufgrund der sich abzeichnenden Fondsunterdeckung bei Abrechnung der Sanierung für die Liegenschaften Nietengasse im Jahr 2025 wurde eine a.o. Einlage in diesen Erneuerungsfonds vorgenommen. Um dies zu ermöglichen, wurde auf eine Äufnung für die Liegenschaften Stammdreieck verzichtet. Der Vorstand folgt damit der definierten Erneuerungsstrategie und ist überzeugt, dass zu deren Umsetzung auch in Zukunft ausreichend Rücklagen gebildet werden können.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

1) Finanzanlagen

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) Baukonten

Instandsetzung Nietengasse 5 / 7	1'797'394.12	258'642.75
Instandsetzung Stammdreieck	928'407.55	686'432.20
Dachterrasse Dienerstrasse 77	31'025.30	26'837.35
Fernwärme Dienestrasse	0.00	23'094.35
	2'756'826.97	995'006.65
	2'756'826.97	995'006.65

Anhang zur Jahresrechnung	2024	2023
	CHF	CHF
3) <u>Passive Rechnungsabgrenzungen</u>		
Vorauszahlungen von Mietern		
- für Mietzinsen	142'839.35	108'833.25
- für Heiz-/Nebenkostenakonti	129'355.85	132'281.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	7'500.00	10'211.97
	279'695.20	251'326.22
4) <u>Erneuerungsfonds</u>		
Bestand für Gebäude auf eigenem Land 1. Januar	1'260'779.53	937'779.53
Bestand für Gebäude im Baurecht 1. Januar	5'264'433.71	5'085'433.71
Ordentliche Einlagen für Gebäude auf eigenem Land	342'500.00	323'000.00
A.o. Einlagen für Gebäude auf eigenem Land	310'000.00	0.00
Ordentliche Einlagen für Gebäude im Baurecht	0.00	179'000.00
Entnahmen		
- Stammdreieck	-30'900.00	0.00
- Dienerstrasse	-23'094.35	0.00
Bestand am 31. Dezember	7'123'718.89	6'525'213.24
5) <u>Solidaritätsfonds</u>		
Bestand am 1. Januar	84'439.67	69'579.52
+ Einlagen / Beiträge von Mietern	7'312.50	7'442.65
./. Entnahmen	0.00	0.00
	91'752.17	84'439.67
6) <u>Nettoliegenschaftenertrag</u>		
Sollmietertrag		
- Wohnungen	1'415'679.60	1'334'330.10
- Gewerbeobjekte	560'255.50	542'254.00
- Parkplätze, Nebenräume, übrige Objekte	39'626.20	47'867.40
Ertrag aus Nebenkostenverrechnungen	66'141.40	80'378.70
Ertrag aus Photovoltaikanlagen	5'726.70	6'120.85
Ertrag Gästezimmer / Kantine	43'585.51	34'993.77
./. Mietzinszuschüsse	-500.00	-500.00
./. Leerstandsverluste	-15'971.95	-12'728.50
./. Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	8'629.15	-1'589.37
	2'123'172.11	2'031'126.95

Anhang zur Jahresrechnung	2024	2023
	CHF	CHF
7) <u>Darin enthalten Entschädigung der Vorstandsmitglieder</u>		
- Entschädigung für Vorstandstätigkeit (zulässig gem. Reglement der Stadt)	22'890.00	27'115.00
- Entschädigung Vorstand für Mitarbeit in der Bau- kommission (in Baukonten verbucht)	0.00	24'884.50
	<u>22'890.00</u>	<u>51'999.50</u>
Einzelne Mitglieder des Vorstands beziehen zudem pauschale Spesenabgeltungen oder verrichten weitere entgeltliche Arbeiten für die Genossenschaft.		
<u>Entschädigung Revisionsstelle (Vorjahreshonorar)</u>	<u>7'615.10</u>	<u>16'037.85</u>
8) <u>Abschreibungen</u>		
Abschreibung mobile Sachanlagen	12'060.75	11'343.00
Ordentliche Abschreibungen		
- von Gebäuden auf eigenem Land	161'167.00	161'167.00
- von Gebäuden im Baurecht	166'200.00	166'200.00
	<u>339'427.75</u>	<u>338'710.00</u>
9) <u>Finanzaufwand</u>		
Baurechtszinsen	67'449.00	67'449.00
Hypothekar- und Bankzinsen an Dritte	291'592.83	287'145.40
Darlehenszinsen an Mieter / Genossenschafter	17'990.05	11'235.20
Übriger Finanzaufwand	1'313.91	1'357.17
	<u>378'345.79</u>	<u>367'186.77</u>
Anzahl Vollzeitstellen	weniger als 10	weniger als 10
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	2'156'844.51	2'224'293.51
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	2024	2023
	CHF	CHF
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Restbuchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	34'229'266.15	32'794'812.83
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	30'365'000.00	29'715'000.00
- hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	28'375'000.00	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	23'106'480.00	21'857'540.00

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	2024	2023
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	288'943.58	418'065.51
Jahresverlust	-81'597.48	-129'121.93
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	<u>207'346.10</u>	<u>288'943.58</u>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	0.00	0.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	207'346.10	288'943.58
Total verfügbarer Bilanzgewinn	<u>207'346.10</u>	<u>288'943.58</u>

Geldflussrechnung	2024	2023
	CHF	CHF
Jahresverlust	-81'597.48	-129'121.93
+ Abschreibungen mobile Sachanlagen	+12'060.75	+11'343.00
+ Abschreibungen Gebäude	+327'367.00	+327'367.00
+ Einlagen Erneuerungsfonds	+652'500.00	+502'000.00
- Entnahme Erneuerungsfonds	-53'994.35	+0.00
+/- Veränderung Solidaritätsfonds	+7'312.50	+7'417.50
+ Zinsen Depositenkasse	+17'990.05	+11'235.20
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	+881'638.47	+730'240.77
+/- Veränderung Ford., Verbindlichkeiten, Abgrenzungen	+44'543.98	+75'264.35
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	+926'182.45	+805'505.12
+/- Veränderung Finanzanlagen	+0.00	+0.00
- Investitionen in Gebäude und Grundstücke	-1'761'820.32	-991'406.65
- Investitionen in Mobile Sachanlagen	-4'785.00	+0.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-1'766'605.32	-991'406.65
+/- Veränderung Depositenkasse	-118'135.60	-71'089.65
+/- Veränderung Hypotheken	+1'248'940.00	-251'060.00
+/- Veränderung Anteilkapital	+101'550.00	+169'659.13
- Verzinsung Anteilkapital	+0.00	+0.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	+1'232'354.40	-152'490.52
Veränderung flüssige Mittel	+391'931.53	-338'392.05
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Bestand 31.12.	1'125'726.06	733'794.53
Bestand 1.1.	733'794.53	1'072'186.58
Veränderung flüssige Mittel	+391'931.53	-338'392.05