



Unternehmensberatung
Wirtschaftsprüfung
Steuerberatung
Buchhaltung
Treuhand
Erbrecht

**Bericht der Revisionsstelle
zur Eingeschränkten Revision
der Jahresrechnung**

2018

der

Genossenschaft Lok-Remise

Uster

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Genossenschaft Lok-Remise Uster

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung/Betriebsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Lok-Remise Uster für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung (resp. der Vorstand) 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 bei der geprüften Genossenschaft 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 Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Effretikon, 5. März 2019

AT Avisio Treuhand AG

RAB-Nr. 502533



Dionys Breu

zugel. Revisor

RAB-Nr. 105'201

Beilagen:

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

Genossenschaft Lok-Remise Uster

BILANZ / JAHRESBILANZ per 31. Dezember 2018 und 2017

| AKTIVEN | 31. Dezember 2018 | | 31. Dezember 2017 | |
|--|-------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|
| UMLAUFVERMÖGEN | | | | |
| Flüssige Mittel | | 346'240 | | 324'370 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen / Vermietung abzüglich Delkredere | 0 | | 1'135 | |
| | <u>0</u> | 0 | <u>0</u> | 1'135 |
| Übrige kurzfristige Forderungen | | | | |
| Verrechnungssteuerguthaben | 916 | | 763 | |
| Kontokorrent Heiz- und Nebenkosten | 2'019 | | 12'980 | |
| Sonstige Forderungen | <u>0</u> | 2'935 | <u>0</u> | 13'743 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | | <u>1'013</u> | | <u>0</u> |
| TOTAL UMLAUFVERMÖGEN | | <u>350'189</u> | | <u>339'248</u> |
| ANLAGEVERMÖGEN | | | | |
| Finanzanlagen | | | | |
| Sparkonto Erneuerungsfonds | | 567'256 | | 498'584 |
| Mobile Sachanlagen | | | | |
| Mobiliar und Einrichtungen | 1 | | 1 | |
| Modelleisenbahn | <u>1</u> | 2 | <u>1</u> | 2 |
| Immobilien Sachanlagen | | | | |
| Remisen und Wohnungen aus Sanierung abzüglich Heimfallfonds | 322'367 | | 322'367 | |
| | <u>-307'367</u> | 15'000 | <u>-292'367</u> | 30'000 |
| TOTAL ANLAGEVERMÖGEN | | <u>582'258</u> | | <u>528'586</u> |
| TOTAL AKTIVEN | | <u><u>932'447</u></u> | | <u><u>867'834</u></u> |

Genossenschaft Lok-Remise Uster

| PASSIVEN | 31. Dezember 2018 | 31. Dezember 2017 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL | | |
| Schulden aus Lieferungen und Leistungen | 7'816 | 0 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | | |
| Kontokorrent Heiz- und Nebenkosten | 0 | 0 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | | |
| Transitorische Passiven | 25'356 | 2'000 |
| Erhaltene Erträge des Folgejahres | 8'401 | 6'751 |
| | 33'757 | 8'751 |
| TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL | 41'573 | 8'751 |
| LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL | | |
| Rückstellungen Erneuerungsfonds | 635'485 | 566'972 |
| TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL | 635'485 | 566'972 |
| TOTAL FREMDKAPITAL | 677'058 | 575'723 |
| EIGENKAPITAL/GENOSSENSCHAFTSVERMÖGEN | | |
| Anteilscheinkapital | 70'300 | 71'000 |
| Reserven | | |
| Gesetzliche Gewinnreserve | 0 | 0 |
| Freiwillige Gewinnreserve | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Bilanzgewinn | | |
| Vortrag vom Vorjahr | 221'111 | -20'083 |
| Jahresreinverlust/-ertrag | -36'022 | 241'194 |
| | 185'089 | 221'111 |
| TOTAL EIGENKAPITAL/GENOSSENSCHAFTSVERMÖGEN | 255'389 | 292'111 |
| TOTAL PASSIVEN | 932'447 | 867'834 |

Genossenschaft Lok-Remise Uster

ERFOLGSRECHNUNG / BETRIEBSRECHNUNG

für die auf den 31. Dezember 2018 und 2017 abgeschlossenen Geschäftsjahre

| | 2018 | | 2017 | |
|---------------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| Nettoerlös aus Mietzinsen | | | | |
| Wohnungen | 67'764 | | 68'824 | |
| Gewerbliche Räume | 45'652 | | 46'760 | |
| Parkplätze | <u>3'960</u> | 117'376 | <u>3'990</u> | 119'574 |
| Zuwendungen | | | | |
| Spenden | 200 | | 375 | |
| Sponsoring | <u>0</u> | 200 | <u>0</u> | 375 |
| Übriger Ertrag | | | | |
| Veranstaltungen | 0 | | 0 | |
| Broschüren | 0 | | 0 | |
| Bereinigung Anteilscheinkapital | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| TOTAL ERTRAG | | 117'576 | | 119'949 |
| Personalaufwand | | <u>0</u> | | <u>0</u> |
| BRUTTOGEWINN | | 117'576 | | 119'949 |

| | 2 0 1 8 | | 2 0 1 7 | |
|--|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| Liegenschaftsaufwand | | | | |
| Unterhalt Remise und Wohnungen | 52'949 | | 48'723 | |
| Unterhalt Umgebung | 500 | | 839 | |
| Liegenschaftenverwaltung | 1'500 | | 1'500 | |
| Liegenschaftenverwaltung | <u>2'364</u> | 57'314 | <u>0</u> | 51'062 |
| Sachversicherungen, Gebühren, Abgaben | | | | |
| Gebäudeversicherung GVZ | 2'923 | | 2'923 | |
| Gebäudesach- und Haftpflicht | 3'644 | | 3'644 | |
| Unfallversicherung | <u>0</u> | 6'567 | <u>322</u> | 6'889 |
| Energie- und Entsorgungsaufwand | | 0 | | 0 |
| Verwaltungsaufwand | | | | |
| Buchhaltung | 1'500 | | 1'500 | |
| Revisionsstelle | 2'128 | | 1'974 | |
| Büromaterial, Drucksachen, Porti | 0 | | 0 | |
| Entschädigung Vorstand | 2'500 | | 2'500 | |
| Verbandsbeiträge | 140 | | 130 | |
| Generalversammlung | 126 | | 384 | |
| Übriger Verwaltungsaufwand | <u>200</u> | 6'593 | <u>15</u> | 6'503 |
| Werbeaufwand | | 0 | | 0 |
| Sonstiger betrieblicher Aufwand | | <u>0</u> | | <u>0</u> |
| TOTAL ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND | | <u>70'474</u> | | <u>64'454</u> |
| BETRIEBSERGEBNIS VOR FONDSEINLAGEN UND ABSCHREIBUNGEN | | 47'102 | | 55'495 |
| Einlagen Erneuerungsfonds | | -68'513 | | -68'513 |
| Abschreibungen Remisen und Wohnungen | | <u>-15'000</u> | | <u>-15'000</u> |
| BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG | | -36'412 | | -28'018 |
| Finanzerfolg | | | | |
| Finanzaufwand | -48 | | -52 | |
| Finanzertrag | <u>438</u> | 390 | <u>125</u> | 73 |
| BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN | | -36'022 | | -27'945 |
| Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg | | | | |
| periodenfremder Aufwand | 0 | | 0 | |
| periodenfremder Ertrag | <u>0</u> | 0 | <u>269'139</u> | 269'139 |
| JAHRESREINVERLUST/-ERTRAG VOR STEUERN | | -36'022 | | 241'194 |
| Direkte Steuern (Steuerbefreiung) | | <u>0</u> | | <u>0</u> |
| JAHRESREINVERLUST/-ERTRAG | | <u>-36'022</u> | | <u>241'194</u> |

Genossenschaft Lok-Remise Uster

ANHANG

zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2018

31. Dezember 2018

31. Dezember 2017

Firma

Genossenschaft Lok-Remise Uster
8610 Uster ZH

Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

| | | |
|---------------------------------------|-----|-----|
| Durchschnittlicher Mitarbeiterbestand | 0.5 | 0.5 |
|---------------------------------------|-----|-----|

Revision

Die Genossenschaft untersteht der Eingeschränkten Revision
Revisionsstelle: AT Avisio Treuhand AG, 8307 Effretikon ZH

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

Die Rechnungslegung erfordert von der Verwaltung Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwertungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Die Verwaltung entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Brandversicherungswerte der Sachanlagen (freiwillige Angabe)

| | | |
|--|-----------|-----------|
| pro memoria: Liegenschaften 1A , 1B , 1C (im Baurecht) | 9'135'100 | 9'135'100 |
|--|-----------|-----------|

Rückstellungen Erneuerungsfonds: Zuweisung/Einlage in Sparkonto

Die jährlich zu bildende Rückstellung in der Höhe von 0,75 % des Gebäudeversicherungswertes GVZ (Gebäudeversicherung des Kantons Zürich) wurde im Berichtsjahr verbucht.

Die Zuweisung resp. Einlage in das Sparkonto Erneuerungsfonds bei der Zürcher Kantonalbank wird zu Beginn des folgenden Geschäftsjahres erfolgen.

Genossenschaft Lok-Remise Uster

ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

Gemäss Antrag der Verwaltung resp. des Vorstandes soll der Jahresreinverlust per 31. Dezember 2018 wie folgt verwendet werden:

| | 31. Dezember 2018 | 31. Dezember 2017 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vortrag vom Vorjahr | 221'111 | -20'083 |
| Jahresreinverlust/-ertrag | <u>-36'022</u> | <u>241'194</u> |
| Bilanzgewinn | 185'089 | 221'111 |
| Zuweisung an die Gewinnreserve | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Vortrag auf neue Rechnung | <u>185'089</u> | <u>221'111</u> |