



Unternehmensberatung
Wirtschaftsprüfung
Steuerberatung
Buchhaltung
Treuhand
Erbrecht

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

2021

der

Genossenschaft Lok-Remise

Uster



**Bericht der Revisionsstelle
zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der**

Unternehmensberatung
Wirtschaftsprüfung
Steuerberatung
Buchhaltung
Treuhand
Erbrecht

**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 2021 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, 10. Mai 2022

AT Avisio Treuhand AG

CHE-109.308.284
RAB-Nr. 502'533


Dionys Breu
zugel. Revisor
RAB-Nr. 105'201

Beilagen:

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

Genossenschaft Lok-Remise Uster

BILANZ / JAHRESBILANZ per 31. Dezember 2021 und 2020

AKTIVEN	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020	
UMLAUFVERMÖGEN				
Flüssige Mittel		340'810		327'770
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen / Vermietung abzüglich Delkredere	0	0	7'332	7'332
	<u>0</u>		<u>0</u>	
Übrige kurzfristige Forderungen				
Verrechnungssteuerguthaben	0		100	
Kontokorrent Heiz- und Nebenkosten	0		0	
Sonstige Forderungen	0	0	0	100
	<u>0</u>		<u>0</u>	100
Aktive Rechnungsabgrenzung		0		322
		<u>0</u>		<u>322</u>
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		340'810		335'525
		<u>340'810</u>		<u>335'525</u>
ANLAGEVERMÖGEN				
Finanzanlagen				
Sparkonto Erneuerungsfonds		772'517		704'074
Mobile Sachanlagen				
Mobilier und Einrichtungen	1		1	
Modelleisenbahn	1	2	1	2
	<u>1</u>		<u>1</u>	
Immobilien Sachanlagen				
Remisen und Wohnungen aus Sanierung abzüglich Heimfallfonds	322'367		322'367	
	-322'366	1	-322'366	1
	<u>-322'366</u>		<u>-322'366</u>	<u>1</u>
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		772'520		704'077
		<u>772'520</u>		<u>704'077</u>
TOTAL AKTIVEN		1'113'329		1'039'601
		<u>1'113'329</u>		<u>1'039'601</u>

Genossenschaft Lok-Remise Uster

PASSIVEN	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020
 KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	0	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kontokorrent Heiz- und Nebenkosten	12'327	420
Passive Rechnungsabgrenzung		
Transitorische Passiven	8'000	15'555
Erhaltene Erträge des Folgejahres	9'556	9'519
	17'556	25'074
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	29'883	25'494
 LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Rückstellungen Erneuerungsfonds	841'025	772'512
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	841'025	772'512
TOTAL FREMDKAPITAL	870'908	798'006
 EIGENKAPITAL/GENOSSENSCHAFTSVERMÖGEN		
Anteilscheinkapital	69'900	70'000
Reserven		
Gesetzliche Gewinnreserve	0	0
Freiwillige Gewinnreserve	0	0
	0	0
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	171'596	188'745
Jahresreinertrag / -verlust	926	-17'149
	172'522	171'596
TOTAL EIGENKAPITAL/GENOSSENSCHAFTSVERMÖGEN	242'422	241'596
 TOTAL PASSIVEN	 1'113'329	 1'039'601

Genossenschaft Lok-Remise Uster

ERFOLGSRECHNUNG / BETRIEBSRECHNUNG

für die auf den 31. Dezember 2021 und 2020 abgeschlossenen Geschäftsjahre

	2 0 2 1		2 0 2 0	
Nettoerlös aus Mietzinsen				
Wohnungen	65'162		67'695	
Gewerbliche Räume	47'152		40'655	
Parkplätze	<u>3'960</u>	116'274	<u>3'960</u>	112'310
Zuwendungen				
Spenden	300		0	
Sponsoring	<u>0</u>	300	<u>0</u>	0
Übriger Ertrag				
Veranstaltungen	0		0	
Broschüren	0		0	
Bereinigung Anteilscheinkapital	<u>0</u>	0	<u>0</u>	0
TOTAL ERTRAG		116'574		112'310
Personalaufwand		<u>0</u>		<u>0</u>
BRUTTOGEWINN		116'574		112'310

	2 0 2 1		2 0 2 0	
Liegenschaftsaufwand				
Unterhalt Remise und Wohnungen	29'661		43'893	
Unterhalt Umgebung	2'229		500	
Liegenschaftenverwaltung	1'500		1'500	
Heiz- und Nebenkosten	<u>0</u>	33'390	<u>921</u>	46'814
Sachversicherungen, Gebühren, Abgaben				
Gebäudeversicherung GVZ	3'046		2'923	
Gebäudesach- und Haftpflicht	3'299		3'299	
Unfallversicherung	<u>322</u>	6'667	<u>322</u>	6'545
Energie- und Entsorgungsaufwand		0		0
Verwaltungsaufwand				
Buchhaltung	1'500		1'500	
Revisionsstelle	1'695		2'051	
Büromaterial, Drucksachen, Porti	0		0	
Entschädigung Vorstand	2'500		2'500	
Verbandsbeiträge	230		90	
Generalversammlung	798		1'474	
Übriger Verwaltungsaufwand	<u>0</u>	6'723	<u>0</u>	7'615
Werbeaufwand		0		0
Sonstiger betrieblicher Aufwand		<u>0</u>		<u>0</u>
TOTAL ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND		<u>46'780</u>		<u>60'974</u>
BETRIEBSERGEBNIS VOR FONDSEINLAGEN UND ABSCHREIBUNGEN		69'794		51'337
Einlagen Erneuerungsfonds		-68'513		-68'513
Abschreibungen Remisen und Wohnungen		<u>0</u>		<u>0</u>
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG		1'281		-17'176
Finanzerfolg				
Finanzaufwand	-430		-48	
Finanzertrag	<u>75</u>	<u>-355</u>	<u>75</u>	<u>27</u>
BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN		926		-17'149
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg				
periodenfremder Aufwand	0		0	
periodenfremder Ertrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
JAHRESREINERTRAG / -VERLUST VOR STEUERN		926		-17'149
Direkte Steuern (Steuerbefreiung)		<u>0</u>		<u>0</u>
JAHRESREINERTRAG / -VERLUST		926		-17'149

Genossenschaft Lok-Remise Uster

ANHANG

zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2021

31. Dezember 2021

31. Dezember 2020

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.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

- / keine

Vorjahr: Aufgrund der geltenden 'besonderen Lage' wegen des Coronavirus bestehen nach wie vor Versammlungs- und Veranstaltungsverbote resp. -einschränkungen.

Dies kann zur Folge haben, dass zukünftige Mieteinnahmen der Genossenschaft gefährdet sind.

Die Höhe dieser Mieteinbussen kann jedoch derzeit nicht abschliessend bestimmt 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 Jahresreinertrag per 31. Dezember 2021 wie folgt verwendet werden:

	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020
Vortrag vom Vorjahr	171'596	188'745
Jahresreinertrag / -verlust	<u>926</u>	<u>-17'149</u>
Bilanzgewinn	172'522	171'596
Zuweisung an die Gewinnreserve	<u>0</u>	<u>0</u>
Vortrag auf neue Rechnung	<u>172'522</u>	<u>171'596</u>