

**Revisionsstellenbericht
an die Generalversammlung der
Liberalen Baugenossenschaft
6340 Baar**

Jahresrechnung

1. Januar 2020 – 31. Dezember 2020

**Liberale Baugenossenschaft
c/o A & R Consulting GmbH
6341 Baar**

Jahresrechnung per 31. Dezember 2020

Inhalt:

				REVISIONSSTELLENBERICHT
Seite	1		:	Bilanz
Seite	2	-	3	: Erfolgsrechnung
Seite	4		:	Anhang zur Jahresrechnung
Seite	5		:	Geldflussrechnung
Seite	6		:	Vorschlag Gewinnverteilung
Seite	7	-	8	: Budget

An die Generalversammlung der
Liberale Baugenossenschaft
c/o A & R Consulting GmbH
6341 Baar

Cham, 26. März 2021

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der
Liberale Baugenossenschaft, 6341 Baar

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Liberalen Baugenossenschaft für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

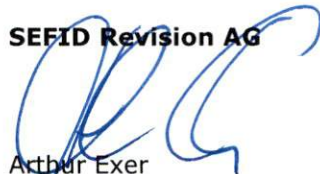
Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche 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 Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Ferner bestätigen wir, dass das Genossenschafterverzeichnis korrekt geführt wird.

SEFID Revision AG



Arthur Exer
dipl. Wirtschaftsprüfer
Revisionsexperte

Leitender Revisor

BILANZ PER 31.12.2020

(vor Gewinnverteilung)

AKTIVEN	RECHNUNG 2020			RECHNUNG 2019			PASSIVEN	RECHNUNG 2020			RECHNUNG 2019		
UMLAUFVERMOEGEN							KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL						
- Banken/liquide Mittel	1'484'321.27			1'150'409.12			- Kreditoren	48'241.22			73'326.85		
- Eidg. Steuerverwaltung	0.00			0.00			- Guthaben Mieter inkl. Sammelkonti Nebenkosten	12'703.45			11'628.40		
- Debitoren/Transitorische Aktiven	15'044.68			16'452.68			- Transitorische Passiven	151'748.40	212'693.07	1.5%	142'836.85	227'792.10	1.6%
- Debitoren Mieter inkl. Nebenkosten	4'896.50			12'867.30									
- Hauswartungs- und Heizmaterial	4.00	1'504'266.45	10.6%	4.00	1'179'733.10	8.3%	LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL						
							langfristige Verbindlichkeiten						
ANLAGEVERMOEGEN							- Drittdarlehen	42'000.00			373'000.00		
- Liegenschaft Schutzengelstr., Baar (Baurecht)	2'990'000.00			3'090'000.00			- Darlehen EGW	3'100'000.00	3'142'000.00	22.1%	3'100'000.00	3'473'000.00	24.3%
- Umbau Liegenschaft Schutzengelstr., Baar (2018)	360'000.00			400'000.00			Hypothekendarlehen						
- Liegenschaft Schürmatt, Baar (Baurecht)	9'379'000.00			9'609'000.00			- Hypotheken	6'200'000.00		43.6%	6'200'000.00		43.4%
- Beteiligungen	2.00	12'729'002.00	89.4%	3.00	13'099'003.00	91.7%	Wertberichtigungen						
							- Delkrederere	0.00		0.0%	0.00		0.0%
							Rückstellungen						
							- Mietzinsdifferenzfonds	243'000.00			238'000.00		
							- Rückstellung Heizung/Boiler Schutzengelstr., Baar	2'593.40			3'000.00		
							- Rückstellung Heizung/Boiler Schürmatt, Baar	2'500.00			2'400.00		
							- Erneuerungsfonds Schutzengelstr., Baar	450'000.00			375'000.00		
							- Erneuerungsfonds Schürmatt, Baar	806'000.00			721'000.00		
							- Rückstellung Zinsschwankungen	70'000.00	1'574'093.40	11.1%	70'000.00	1'409'400.00	9.9%
							EIGENKAPITAL						
							- Genossenschaftskapital	2'914'000.00			2'789'000.00		
							- Reserven (gesetzliche und statutarische)	89'000.00			84'000.00		
							- Gewinn-/Verlustvortrag (-)	49'941.55			27'627.48		
							Gewinn (+) /Verlust (-)	51'540.43	3'104'481.98	21.8%	67'916.52	2'968'544.00	20.8%
TOTAL AKTIVEN	14'233'268.45 100.0%			14'278'736.10 100.0%			TOTAL PASSIVEN	14'233'268.45 100.0%			14'278'736.10 100.0%		

ERFOLGSRECHNUNG 2020

	RECHNUNG 2020				BUDGET 2020				RECHNUNG 2019						
Schutzengelstrasse Baar															
- Netto-Mietzinseinnahmen Wohnungen/Nebenräume	289'794.00	90.0%			290'000.00	89.5%			282'175.00	89.4%					
- Netto-Mietzinseinnahmen Park- und Garagenplätze	33'714.00	10.0%			34'000.00	10.5%			33'609.00	10.6%					
- periodenfremde Mietzinseinnahmen und -verluste	1'006.60		324'514.60	100.0%			324'000.00	100.0%			315'784.00	100.0%			
- Finanzierungsaufwand	-75'487.15	-61.9%			-73'000.00	-58.9%			-77'292.00	-67.3%					
- Baurechtszinsen	-14'508.80	-11.9%			-15'000.00	-12.1%			-14'508.40	-12.6%					
- Reparaturen	-6'450.22	-5.3%			-8'000.00	-6.5%			-5'275.00	-4.6%					
- Liegenschaftsunterhalt	-583.75	-0.5%			-3'000.00	-2.4%									
- Abgaben/Gebühren/Versicherungen	-4'446.65	-3.6%			-7'000.00	-5.6%			-738.30	-0.6%					
- Verwaltungshonorar/Vermietungskosten	-17'513.55	-14.4%			-18'000.00	-14.5%			-16'992.55	-14.8%					
- Diverser Aufwand	-2'873.80	-2.4%	-121'863.92	-37.6%			-124'000.00	-38.3%			-114'806.25	-36.4%			
Liegenschaftserfolg Schutzengel			62.4%	202'650.68	31.6%			61.7%	200'000.00	31.4%			63.6%	200'977.75	30.4%
Schürmatt, Baar															
- Netto-Mietzinseinnahmen Wohnungen/Nebenräume	552'571.00	91.4%			554'000.00	91.4%			554'498.00	90.4%					
- Netto-Mietzinseinnahmen Park- und Garagenplätze	51'558.00	8.5%			52'000.00	8.6%			51'900.00	8.5%					
- periodenfremde Mietzinseinnahmen und -verluste	400.00	0.1%	604'529.00	100.0%			606'000.00	100.0%	7'267.11	1.2%	613'665.11	100.0%			
- Finanzierungsaufwand	-66'031.18	-39.9%			-71'000.00	-42.0%			-65'935.04	-42.8%					
- Baurechtszinsen	-20'090.00	-12.2%			-20'000.00	-11.8%			-20'090.00	-13.0%					
- Reparaturen	-27'167.22	-16.4%			-22'000.00	-13.0%			-21'291.95	-13.8%					
- Liegenschaftsunterhalt	-5'006.65	-3.0%			-12'000.00	-7.1%			-5'429.00	-3.5%					
- Abgaben/Gebühren/Versicherungen	-8'692.25	-5.3%			-10'000.00	-5.9%			-8'692.25	-5.6%					
- Verwaltungshonorar/Vermietungskosten	-32'612.70	-19.7%			-34'000.00	-20.1%			-32'591.40	-21.2%					
- Diverser Aufwand	-5'747.65	-3.5%	-165'347.65	-27.4%			-169'000.00	-27.9%			-154'029.64	-25.1%			
Liegenschaftserfolg Schürmatt			72.6%	439'181.35	68.4%			72.1%	437'000.00	68.6%			74.9%	459'635.47	69.6%
Liegenschaftserfolg (vor Abschreibungen)				641'832.03	100.0%				637'000.00	100.0%				660'613.22	100.0%

ERFOLGSRECHNUNG 2020

	RECHNUNG 2020		BUDGET 2020		RECHNUNG 2019	
Uebertrag						
Liegenschaftserfolg (vor Abschreibungen)	641'832.03	100.0%	637'000.00	100.0%	660'613.22	100.0%
Abschreibungen und Rückstellungen						
- Abschreibungen Schutzengelstrasse	-140'000.00	-26.2%	-140'000.00	-26.4%	-101'226.10	-18.9%
- Erneuerungsfonds Schutzengelstrasse	-75'000.00	-14.0%	-75'000.00	-14.2%	-80'000.00	-14.9%
- Abschreibungen Schürmatt	-230'000.00	-43.0%	-230'000.00	-43.4%	-240'000.00	-44.8%
- Erneuerungsfonds Schürmatt	-85'000.00	-15.9%	-85'000.00	-16.0%	-95'000.00	-17.7%
- Rückstellung Mietzinsdifferenzen Schürmatt	-5'000.00	-0.9%			-5'000.00	-0.9%
- Abschreibung Projektaufwand	-535'000.00	-83.4%	-530'000.00	-83.2%	-14'426.20	-2.7%
Liegenschaftserfolg (nach Abschreibungen)	106'832.03	16.6%	107'000.00	16.8%	124'960.92	18.9%
Verwaltungsaufwand						
- Buchführungs-/Revisions- und Sekretariatskosten	-16'612.10	-34.0%	-18'000.00	-38.3%	-16'693.65	-36.9%
- übriger Aufwand	-32'252.65	-66.0%	-29'000.00	-61.7%	-28'496.00	-63.1%
Finanzerfolg						
- Finanzaufwand	-836.95	21.2%	-1'000.00	-100.0%	-852.40	106.6%
- Finanzertrag	4'779.75	-121.2%	-1'000.00	-0.2%	52.80	6.6%
Betriebsergebnis	61'910.08	9.6%	59'000.00	9.3%	78'971.67	12.0%
Ausserordentlicher Erfolg						
- Diverser Erfolg	425.40					
Steuern						
- Bundes-, Kantons- und Gemeindesteuern	-10'795.05	100.0%	-10'000.00	100.0%	-11'055.15	100.0%
Unternehmenserfolg	51'540.43	8.0%	49'000.00	7.7%	67'916.52	10.3%

ANHANG zur Jahresrechnung 2020 der Liberalen Baugenossenschaft, Baar

	2020	2019
1. Gesamtbetrag der Eventualverpflichtungen		
a) Bürgschaften zu Gunsten Dritter	CHF 0	CHF 0
b) Garantieverpflichtungen zu Gunsten Dritter	CHF 0	CHF 0
<i>negativer Wiederbeschaffungswert Payer-Swap, CHF 3'140'000, Zinssatz 1.52%, Laufzeit 16.07.2020-16.07.2030</i>	CHF 607'708	CHF 587'409
c) Pfandbestellungen zu Gunsten Dritter	CHF 0	CHF 0
2. Gesamtbetrag der nicht frei verfügbaren Aktiven		
a) zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete oder abgetretene Aktiven		
<i>Mehrfamilienhaus 3, Schutzengelstrasse ("Sagenbrugg"), Baar (im Baurecht)</i>		
- Registerschuldbrief über CHF 3'100'000 z.G. der EGW Emissionszentrale der gemeinnützigen Wohnbauträger, belehnt per 31. Dezember mit:	CHF 3'100'000	CHF 3'100'000
- Register- und Papier-Schuldbriefe über CHF 1'200'000 z.G. der Credit Suisse, Zug, Eventualanprüche SWAP-Transaktion, belehnt per 31. Dezember mit:	CHF 0	CHF 0
<i>Mehrfamilienhäuser Schürmatt 2+4, Baar (im Baurecht)</i>		
- Schuldbriefe über Fr. 9'500'000 z.G. der Zuger KB, Zug, belehnt per 31. Dezember mit:	CHF 6'200'000	CHF 6'200'000
- Schuldbriefe über Fr. 720'000 z.G. "fonds de roulement", belehnt per 31. Dezember mit:	CHF 42'000	CHF 168'000
b) Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
3. Gesamtbetrag der nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten		
4. Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
- MFH's Schutzengelstrasse 37/39, Baar, per 31. Dezember:	CHF 5'000'000	CHF 5'000'000
- Einstellhalle/Tiefgarage Schutzengelstrasse, Baar, per 31. Dezember (Anteil 26/128stel)	CHF 3'110'000	CHF 3'110'000
- MFH's Schürmatt 2/4, Baar, per 31. Dezember:	CHF 10'269'000	CHF 10'269'000
- Einstellhalle/Tiefgarage Schürmatt, Baar, per 31. Dezember (Anteil 34/68stel):	CHF 2'053'000	CHF 2'053'000
5. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
6. Angaben zu den von der Gesellschaft ausgegebenen Anleiheobligationen (OR 663b, Ziffer 6)		
7. Angaben zu den wesentlichen Beteiligungen		
8. Auflösung von stillen Reserven		
9. Angaben über Gegenstand und Betrag von Aufwertungen		
10. Angaben über eigene Aktien		
11. Betrag der genehmigten und bedingten Kapitalerhöhung		
12. Andere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben		
<i>es bestehen keine vom Gesetz vorgeschriebenen weiteren Angaben</i>		

Geldflussrechnung 2020

(in CHF 1'000)

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2010-2015
+/- ausgewiesener Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	52	67	39	40	31	29	40	50	50	28	33	231
+ Zinsaufwand	142	143	194	219	212	211	209	235	233	88	80	1'056
+ laufende Steuern	11	11	7	6	4	8	8	7	7	6	3	39
+ Abschreibungen	370	341	403	323	325	325	325	326	326	86	86	1'474
+/- Veränderung der latenten Steuern Ertrag (-) / Aufwand (-)												
+/- Zu- (+) / Abnahme (-) langfristige Rückstellungen/Fonds	165	-332	163	162	162	184	206	181	42	90	36	737
+/- Nicht liquiditätswirksamer Ertrag (-) / Aufwand (+)					2							
+/- Zu- (+) / Abnahme (-) stille Reserven (netto)									5			5
= cash flow aus operativer Tätigkeit vor Zinsen/Steuern	739	230	806	750	736	757	788	799	663	298	238	3'542
- bezahlte Fremdkapitalzinsen	-142	-143	-194	-219	-212	-211	-209	-235	-233	-88	-80	-1'056
- bezahlte Steuern	-11	-11	-7	-6	-4	-8	-8	-7	-7	-6	-3	-39
= cash flow brutto (NUV)	587	76	606	525	520	538	571	557	423	204	155	2'447
+/- Zu- (-) / Abnahme (+) Debitoren	11	-1	-4	4	-2	1	13	-12	-4	13	-19	-9
+/- Zu- (-) / Abnahme (+) übrige Forderungen			2	-5	-8	10		-9	7			7
+/- Zu- (-) / Abnahme (+) Vorräte							5	-3	-2			0
+/- Zu- (+) / Abnahme (-) Kreditoren	-25	22	6	-11	-14	-90	-20	15	134	21	4	63
+/- Zu (+) / Abnahme (-) übrige weitere kurzfristige Verbindlichkeiten	10	1	-17	30	-13	2	-46	74	36	49	-289	-174
+/- Zu (+) / Abnahme (-) übrig. langfristiges FK (nicht zinstragend)		-504						1	1	1		3
+/- Zu (+) / Abnahme (-) stille Reserven (netto)												
= operativer cash (Fonds flüssige Mittel)	583	98	593	542	483	461	517	625	595	286	-151	2'334
- Zugang Immobilien		-157	-1'522							-6'760	-5'490	-12'250
+ Abgang Immobilien						91			695			786
- Zugang übrige Finanzanlagen												
+ Abgang übrige Finanzanlagen	0											
+/- Erhaltene Zinsen / Dividenden (+)												
+/- Korrektur zum cash flow aus Investitionstätigkeit						-2						-2
= cash flow aus Investitionstätigkeit (netto)	0	-157	-1'522			89			695	-6'760	-5'490	-11'465
+ Aufnahme verzinsliches kurzfristiges Fremdkapital												
- Rückzahlung verzinsliches kurzfristiges Fremdkapital												
+ Aufnahme verzinsliches langfristiges Fremdkapital			1'100							6'300	4'668	10'968
- Rückzahlung verzinsliches langfristiges Fremdkapital	-331	-117	-42	-1'042	-42	-561	-742	-521	-1'000			-2'824
- Genossenschaftszins (Vorjahr)	-41	-34	-32	-30	-30	-29	-46	-28	-22	-22	-13	-160
+/- Zu- (+) / Abnahme (-) Genossenschaftskapital	125	110	525	46	81	81	62	12	11	417	666	1'249
- Korrektur zum cash flow aus Finanzierungstätigkeit	-2	3	1									
= cash flow aus Finanzierungstätigkeit	-249	-38	1'552	-1'026	9	-509	-726	-537	-1'011	6'695	5'321	9'233
Nettoveränderung flüssige Mittel	334	-97	623	-484	492	41	-209	88	279	222	-320	102
Bestand flüssige Mittel	1'484	1'150	1'247	625	1'109	617	576					



ANTRAG GEWINNVERTEILUNG 2020

Gewinnvortrag	49'941.55
Gewinn 2020	<u>51'540.43</u>
zu verteilender Gewinn	101'481.98
Gesetzliche Reserven (5% gem. OR 860)	-5'000.00
Verzinsung 1.5% auf CHF 2'914'000	<u>-42'057.50</u> ¹
Vortrag neue Rechnung	<u>54'424.48</u>

¹ Verzinsung auf Durchschnittskapital

BUDGET 2021

	BUDGET 2021				RECHNUNG 2020				
Schutzengelstrasse Baar									
- Netto-Mietzinseinnahmen Wohnungen/Nebenräume	289'000.00	90.0%			289'794.00	90.0%			
- Netto-Mietzinseinnahmen Park- und Garagenplätze	33'000.00	10.0%			33'714.00	10.0%			
- periodenfremde Mietzinseinnahmen und -verluste			322'000.00	100.0%	1'006.60		324'514.60	100.0%	
- Finanzierungsaufwand	-76'000.00	-60.0%			-75'487.15	-61.9%			
- Baurechtszinsen	-15'000.00	-10.0%			-14'508.80	-11.9%			
- Reparaturen	-8'000.00	-10.0%			-6'450.22	-5.3%			
- Liegenschaftsunterhalt	-1'000.00				-583.75	-0.5%			
- Abgaben/Gebühren/Versicherungen	-4'500.00				-4'446.65	-3.6%			
- Verwaltungshonorar/Vermietungskosten	-18'000.00	-10.0%			-17'513.55	-14.4%			
- Diverser Aufwand	-3'000.00		-125'500.00	-39.0%	-2'873.80	-2.4%	-121'863.92	-37.6%	
Liegenschaftserfolg Schutzengel			61.0%	196'500.00	30.5%		62.4%	202'650.68	31.6%
Schürmatt, Baar									
- Netto-Mietzinseinnahmen Wohnungen/Nebenräume	556'000.00	91.6%			552'571.00	91.4%			
- Netto-Mietzinseinnahmen Park- und Garagenplätze	51'000.00	8.4%			51'558.00	8.5%			
- periodenfremde Mietzinseinnahmen und -verluste			607'000.00	100.0%	400.00	0.1%	604'529.00	100.0%	
- Finanzierungsaufwand	-60'000.00	-40.0%			-66'031.18	-39.9%			
- Baurechtszinsen	-25'000.00	-20.0%			-20'090.00	-12.2%			
- Reparaturen	-28'000.00	-20.0%			-27'167.22	-16.4%			
- Liegenschaftsunterhalt	-5'000.00				-5'006.65	-3.0%			
- Abgaben/Gebühren/Versicherungen	-9'000.00	-10.0%			-8'692.25	-5.3%			
- Verwaltungshonorar/Vermietungskosten	-33'000.00	-20.0%			-32'612.70	-19.7%			
- Diverser Aufwand			-160'000.00	-26.4%	-5'747.65	-3.5%	-165'347.65	-27.4%	
Liegenschaftserfolg Schürmatt			73.6%	447'000.00	69.5%		72.6%	439'181.35	68.4%
Liegenschaftserfolg (vor Abschreibungen)				643'500.00	100.0%			641'832.03	100.0%

BUDGET 2021

	BUDGET 2021		RECHNUNG 2020	
Uebertrag Liegenschaftserfolg (vor Abschreibungen)	643'500.00	100.0%	641'832.03	100.0%
Abschreibungen und Rückstellungen				
- Abschreibungen Schutzengelstrasse	-140'000.00	-26.2%	-140'000.00	-26.2%
- Erneuerungsfonds Schutzengelstrasse	-75'000.00	-14.0%	-75'000.00	-14.0%
- Abschreibungen Schürmatt	-230'000.00	-43.0%	-230'000.00	-43.0%
- Erneuerungsfonds Schürmatt	-85'000.00	-15.9%	-85'000.00	-15.9%
- Rückstellung Mietzins- differenzen Schürmatt	-5'000.00	-0.9%	-5'000.00	-0.9%
- Abschreibung Projekt- aufwand	-535'000.00	-83.1%	-535'000.00	-83.4%
Liegenschaftserfolg (nach Abschreibungen)	108'500.00	16.9%	106'832.03	16.6%
Verwaltungsaufwand				
- Buchführungs-/Revisions- und Sekretariatskosten	-17'000.00	-38.6%	-16'612.10	-34.0%
- übriger Aufwand	-27'000.00	-61.4%	-32'252.65	-66.0%
	-44'000.00	-6.8%	-48'864.75	-7.6%
Finanzerfolg				
- Finanzaufwand	-1'000.00		-836.95	-21.2%
- Finanzertrag	-1'000.00	-0.2%	4'779.75	121.2%
			3'942.80	0.6%
Betriebsergebnis	63'500.00	9.9%	61'910.08	9.6%
Ausserordentlicher Erfolg				
- Diverser Erfolg			425.40	0.1%
			425.40	0.1%
Steuern				
- Bundes-, Kantons- und Gemeindesteuern	-11'000.00	-1.7%	-10'795.05	-1.7%
Unternehmenserfolg	52'500.00	8.2%	51'540.43	8.0%