


Das neue Revisionsrecht

Anleitung für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung
von gemeinnützigen Organisationen

Seit dem 1. Januar 2008 ist das neue Revisionsrecht in Kraft. Alle Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die keine ordentliche oder eingeschränkte Revision vornehmen, müssen ihre Jahresrechnung nach den in dieser Anleitung festgelegten Grundsätzen prüfen lassen.

Die Anleitung wurde vom Bundesamt für Wohnungswesen gemeinsam mit den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus erarbeitet.

 **wohnbaugenossenschaften schweiz**
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

**WOHNEN
SCHWEIZ**
Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives de Construction



1. Gesetzliche Grundlagen

Die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung ist in den Artikeln 40 Absatz 4 der Wohnraumförderungsverordnung, Artikel 59a Absatz 4 der Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz sowie in Artikel 17 Absatz 3 der Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals geregelt. Sie findet Anwendung, wenn eine mit Hilfe des Bundes geförderte Organisation keine ordentliche oder eingeschränkte Revision vornehmen muss.

2. Zweck

Diese Anleitung hält fest, welche Grundsätze die prüfende Person (nachstehend Revisor genannt) bei der prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung zu beachten hat. Zudem wird der Inhalt des vom Revisor zu erstellenden Berichtes umschrieben. Grundlage bildet der Schweizerische Prüfungsstandard 910¹ (PS).

3. Prüfungshandlungen

Die erforderlichen Nachweise erlangt der Revisor durch Einsichtnahmen, Beobachtungen, Befragungen und analytische Prüfungshandlungen (PS 520).

Der Revisor prüft die wesentlichen Unterlagen, insbesondere im Hinblick auf auffällige Veränderungen (Vergleich mit früheren Perioden, Benchmarking). Er analysiert die erforderlichen Kennzahlen (Ertragskraft, Eigenkapitalbasis, Liquidität) und nimmt Einsicht in die massgebenden Verträge sowie in aktuelle Zwischenabschlüsse und neueste Protokolle, um auch die Ereignisse nach dem Bilanzstichtag beurteilen zu können.

Zur Wesentlichkeit hat der Revisor dieselben Überlegungen anzustellen, wie wenn er ein Prüfungsurteil abgeben würde (PS 320).

Der Revisor befragt die Verantwortlichen des Finanz- und Rechnungswesens und soweit notwendig andere relevante Personen über Beschlüsse und Ereignisse, die den Abschluss möglicherweise beeinflussen. Er erkundigt sich insbesondere nach den angewandten Grundsätzen der Rechnungslegung, nach Änderungen der Geschäftstätigkeit sowie der Rechnungslegungsgrundsätze, auffälligen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr, nach Ereignissen nach dem

Bilanzstichtag, welche eine Berichtigung oder Offenlegung im Abschluss erfordern sowie nach Eventualverbindlichkeiten und zukünftigen finanziellen Verpflichtungen (Befragungen und analytische Prüfungshandlungen gemäss PS 520). Gelangt der Revisor zur Annahme, dass die Unterlagen oder Informationen wesentliche Fehlaussagen enthalten, muss er zusätzliche oder ausgedehntere Prüfungshandlungen durchführen.

Bei der nachfolgenden Liste handelt es sich um gebräuchliche Prüfungshandlungen. Diese sind weder abschliessend noch sollen sie bei jeder Prüfung durchgeführt werden.

¹ Zu beziehen bei der Treuhand Kammer, Schweizerische Kammer der Wirtschaftsprüfer, Steuerexperten und Treuhandexperten, Limmatquai 120, Postfach 1477, 8021 Zürich oder unter www.treuhand-kammer.ch

Prüfungshandlungen	Erläuterungen
Allgemeine Prüfungshandlungen	Saldoüberträge aus geprüfter Rechnung des Vorjahres kontrollieren Abstimmung der Saldi der Hauptbuchkonten mit der zu prüfenden Jahresrechnung Periodizität der verbuchten Transaktionen Vollständigkeit der verbuchten Geschäftsvorfälle Umsetzung GV-Beschlüsse Vorjahr Beurteilung der Offenlegung und Darstellung des Abschlusses Einholung der Vollständigkeitserklärung von der Unternehmensleitung (jedes Jahr)
Flüssige Mittel	Saldokontrollen, Überprüfung ungewöhnlicher Buchungen auf Einzelkonti insbesondere Anfangs und Ende Jahr
Forderungen	Nachweis der Übereinstimmung von Haupt- und Nebenbuch, Veränderung zum Vorjahr, Bonität, Wertberichtigungspraxis
Finanzanlagen	Detailliste, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Behandlung von Gewinnen und Verlusten, Bonität
Sachanlagen und Abschreibungen	Inventarliste mit Anschaffungs- und Buchwerten, Bewertungsgrundlagen, Abschreibungspraxis, Unterhalts- und Investitionsbedarf
Rechnungsabgrenzungen, aktive und passive	Saldonachweise, Werthaltigkeit
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Nachweis der Übereinstimmung von Haupt- und Nebenbuch, Höhe der einzelnen Ausstände, Wertberichtigung, vollständige Erfassung
Darlehensverbindlichkeiten	Detailliste, Gliederung, Plausibilität zum Zinsaufwand
Rückstellungen	Saldonachweis, Vorjahresvergleich, Plausibilität, Rückstellungs- und Rechnungsabgrenzungsposten, Einhaltung von Vorgaben zum Erneuerungsfonds
Eigenkapital	Übereinstimmung mit den Statutenvorgaben
Mietzinserträge	Plausibilität mit dem Mieterspiegel, Mietzinsausfälle, Akontozahlungen
Übrige Konti Bilanz und Erfolgsrechnung	Summarische Durchsicht der Einzelkonti, Kontrolle von ausserordentlichen und ungewöhnlichen Buchungen
Anhang	Beurteilung der Vollständigkeit
Überschuldung	Festhalten im Prüfbericht und in Kenntnis setzen der Organe in Bezug auf die gesetzlichen Pflichten
Rechnungslegung	Gemäss Artikel 957-960e OR (Art. 39 Wohnraumförderungsverordnung WfV), Summarische Kontrolle
Antrag auf Verwendung des Bilanzgewinns	Gesetzes- und Statutenkonformität überprüfen

Der Revisor nimmt diejenigen Prüfungshandlungen vor, die notwendig sind, um sich ein Gesamturteil über den Wohnbauträger zu verschaffen.

Nicht verlangt wird insbesondere das Einholen von Debitoren- und Kreditorenbestätigungen, von Bank- sowie von Anwaltsbestätigungen und Expertengutachten. Auch das Beschaffen von Saldobestätigungen von Steuerämtern und für die MWST, AHV, SUVA, BVG/PK, etc. ist nicht erforderlich. Ebenso gehört eine vertiefte Prüfung der Mietzinskalkulation nicht zu den vorgeschriebenen Prüfungshandlungen.

4. Schlussfolgerungen und Berichterstattung

Der Bericht des Revisors über die prüferische Durchführung der Jahresrechnung muss eine klar formulierte negative Zusicherung über den Abschluss enthalten.

Der Revisor hat festzuhalten, dass er auf keine Sachverhalte gestossen ist, die ihn zum Schluss veranlassen, dass die Jahresrechnung nicht in allen wesentlichen Punkten den anzuwendenden Regeln über die Rechnungslegung und/oder der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem Gesetz und den Statuten des gemeinnützigen Wohnbauträgers entsprechen (negative Zusicherung).

Beispiel:

„Wir sind nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der Abschluss nicht den anzuwendenden Rechnungslegungsnormen entspricht“.

Ist der Revisor jedoch auf Sachverhalte gestossen, die ihn zum Schluss veranlassen, dass die obgenannten Anforderungen nicht in allen wesentlichen Punkten erfüllt werden, so sind diese darzulegen und eine entsprechende Meldung zu machen. Der Bericht enthält in diesem Fall eine Einschränkung der negativen Zusicherung (unter Hinweis auf den entsprechenden Sachverhalt) oder eine verneinende Aussage.

Beispiele:

„Wir sind - mit der vorstehend dargelegten Ausnahme - nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der Abschluss nicht den anzuwendenden Rechnungslegungsnormen entspricht“ (eingeschränkte Aussage).

„Die Jahresrechnung entspricht nicht in allen wesentlichen Punkten den anzuwendenden Rechnungslegungsnormen“ (verneinende Aussage).

„Der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns entspricht nicht dem Gesetz und den Statuten des gemeinnützigen Wohnbauträgers“ (verneinende Aussage).

Ergibt sich aus der prüferischen Durchsicht eine Überschuldung der gemeinnützigen Organisation, so wird diese im schriftlichen Bericht festgehalten; zusätzlich werden die Organe auf ihre gesetzlichen Pflichten aufmerksam gemacht.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Tel.: +41 58 480 91 11
Fax: +41 58 480 91 10
e-Mail: info@bwo.admin.ch
Internet: www.bwo.admin.ch