



Bilanz per 31.12.2024

Konten / Kontengruppen	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF	Veränderung CHF
Aktiven			
Flüssige Mittel	759'578.51	917'138.90	-157'560.39
Festgeld Anlage	-	500'000.00	-500'000.00
Wertschriften	38'323.00	35'530.00	2'793.00
Forderungen aus Leistungen gegenüber Mieter	1'479.35	4'849.00	-3'369.65
Übrige kurzfristige Forderungen (VST)	3'273.38	1'180.67	2'092.71
Heiz- und Betriebskosten	60'223.53	61'136.45	-912.92
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	10'690.95	47'868.80	-37'177.85
Total Umlaufvermögen	873'568.72	1'567'703.82	-694'135.10
Gebäude Lettenmatt	5'945'997.00	5'945'996.37	0.63
Land Lettenmatt	176'410.00	176'410.00	-
Wertberichtigung Lettenmatt	-1'308'000.00	-1'213'000.00	95'000.00
Gebäude Stallikonerstrasse	7'175'664.00	7'175'663.15	0.85
Land Stallikonerstrasse	29'180.00	29'180.00	-
Wertberichtigung Stallikonerstrasse	-1'667'000.00	-1'554'000.00	113'000.00
Gebäude Weissenbrunnen	2'184'646.00	2'184'645.85	0.15
Land Weissenbrunnen	51'125.00	51'125.00	-
Wertberichtigung Weissenbrunnen	-838'000.00	-810'000.00	28'000.00
Buchwert Liegenschaften	11'750'022.00	11'986'020.37	-235'998.37
Total Anlagevermögen	11'750'022.00	11'986'020.37	-235'998.37
Total Aktiven	12'623'590.72	13'553'724.19	-930'133.47



Bilanz per 31.12.2024

Konten / Kontengruppen	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF	Veränderung CHF
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	19'763.25	41'680.65	-21'917.40
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	-	100'000.00	-100'000.00
Vorausbezahlte Mietzinse	72'059.45	65'342.30	6'717.15
Vorausbezahlte Nebenkosten-Akonto	77'296.65	73'810.00	3'486.65
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	18'393.70	2'129.50	16'264.20
Total kurzfristiges Fremdkapital	187'513.05	282'962.45	-95'449.40
Hypotheken ZKB	9'700'000.00	10'625'000.00	-925'000.00
Erneuerungsfonds	2'108'428.00	2'020'657.00	87'771.00
Total langfristiges Fremdkapital	11'808'428.00	12'645'657.00	-837'229.00
Total Fremdkapital	11'995'941.05	12'928'619.45	-932'678.40
Anteilscheinkapital	287'500.00	291'300.00	-3'800.00
Gesetzliche Reserven	50'476.66	49'058.66	1'418.00
Gewinnvortrag Vorjahr	278'133.68	266'848.88	11'284.80
Jahreserfolg (Gewinn + / Verlust -)	11'539.33	17'897.20	-6'357.87
Total Eigenkapital	627'649.67	625'104.74	2'544.93
Total Passiven	12'623'590.72	13'553'724.19	-930'133.47



Erfolgsrechnung per 31.12.2024

Konten / Kontengruppen	2024 CHF	2023 CHF	Veränderung CHF
Mietzinserträge	844'170.00	844'520.00	-350.00
Ertragsminderungen (Leerstände, Verluste)	-5'412.95	-5'561.85	-148.90
Diverse Einnahmen	4'535.50	5'537.40	-1'001.90
Total Betriebsertrag netto	843'292.55	844'495.55	-1'203.00
Unterhalt, Reparaturen und Ersatz	-131'044.09	-195'469.88	-64'425.79
Einlage Erneuerungsfonds	-184'000.00	-175'000.00	9'000.00
Kehricht, Wasser und Strom	-23'429.25	-22'959.85	469.40
Gebäudeversicherungen	-15'760.20	-14'334.75	1'425.45
Total Liegenschaftsaufwand	-354'233.54	-407'764.48	-53'530.94
Betrieblicher Nettoerfolg	489'059.01	436'731.07	52'327.94
Vorstandsentschädigungen	-50'242.50	-51'220.00	-977.50
Sozialleistungen	-4'346.25	-4'380.30	-34.05
Entschädigung an die Prüf stelle	-1'500.00	-1'300.00	200.00
Verwaltungsaufwand	-9'907.35	-11'953.20	-2'045.85
Übriger Aufwand	-613.19	-2'809.40	-2'196.21
Total Verwaltungsaufwand	-66'609.29	-71'662.90	-5'053.61
Abschreibungen (Wertberichtigung Liegensch.)	-236'000.00	-240'000.00	-4'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsaufwand	186'449.72	125'068.17	61'381.55
Total Zinsaufwand	-169'068.15	-148'091.85	20'976.30
Betriebsergebnis vor div. Erfolg und Steuern	17'381.57	-23'023.68	40'405.25
Finanzerfolg	8'772.16	4'452.33	4'319.83
Ausserordentlicher Erfolg (- Kosten / + Ertrag)	-8'822.05	43'550.00	-52'372.05
Steuern	-5'792.35	-7'081.45	-1'289.10
Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)	11'539.33	17'897.20	-6'357.87



Anhang zur Jahresrechnung 2024

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend werden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet.

Im Jahr 2023 erfolgte die Landwertausscheidung mit Unterstützung von "Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger". Die Landwerte wurden dabei anhand der damaligen Kaufverträge ermittelt. Inskünftig können dementsprechend auf dem Gebäude 2 % abgeschrieben werden.

Hypotheken werden - selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt - als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten (Fremdkapital) abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen hingegen werden als kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

In den Erneuerungsfonds wird jährlich in der Regel 1 % des Gebäudeversicherungswerts eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

Die Mietzinsabgrenzungen werden unter "Vorausbezahlte Mietzinse" berücksichtigt.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Bilanz	2024	2023
	CHF	CHF
<u>Flüssige Mittel</u>		
PostFinance: Geschäftskonto	83'041	15'325
Zürcher Kantonalbank: Firmenkonto	79'720	194'985
Raifeissenbank: Firmenkonto	596'818	706'829
Total Flüssige Mittel	759'579	917'139
<u>Erneuerungsfonds</u>		
Bestand 1.1.	2'020'657	1'868'000
Einlage (1 % vom Gebäudeversicherungswert)	184'000	175'000
Entnahme für Bauprojekt Küchensanierung Weissenbrunnen (50%)	-	-22'343
Entnahme für Bauprojekt Ersatz Schiebetüren Stallikonerstrasse (90%)	-9'470	-
Entnahme für Bauprojekt Fassadenrenovation Stallikonerstrasse (90%)	-76'068	-
Bestand am 31.12.	2'119'119	2'020'657



Anhang zur Jahresrechnung 2024 (Fortsetzung)

			2024	2023
			CHF	CHF
<u>Langfristiges verzinsliches Fremdkapital</u>				
Festhypothek ZKB	01.04.2022 - 28.03.2024	1.00%	-	125'000
Festhypothek ZKB	19.12.2016 - 19.12.2024	1.20%	-	500'000
Festhypothek ZKB	19.12.2016 - 19.12.2024	1.20%	-	400'000
Festhypothek ZKB	28.03.2017 - 28.03.2025	1.40%	2'000'000	2'000'000
Festhypothek ZKB	31.07.2017 - 28.03.2025	1.44%	1'000'000	1'000'000
Festhypothek ZKB	30.04.2015 - 30.04.2025	1.69%	1'000'000	1'000'000
Festhypothek ZKB	01.02.2018 - 30.01.2026	1.40%	1'000'000	1'000'000
Festhypothek ZKB	02.09.2020 - 02.09.2026	0.85%	500'000	500'000
Festhypothek ZKB	10.10.2023 - 10.10.2028	2.45%	2'000'000	2'000'000
Festhypothek ZKB	08.07.2019 - 06.07.2029	1.10%	1'800'000	1'800'000
Festhypothek ZKB	22.12.2023 - 22.12.2034	2.30%	400'000	400'000
Total langfristiges verzinsliches Fremdkapital			9'700'000	10'725'000

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

Abschreibungen (Wertberichtigungen Gebäude)

Abschreibung Liegenschaft Lettenmattstrasse			95'000	97'000
Abschreibung Liegenschaft Stallikonerstrasse			113'000	115'000
Abschreibung Liegenschaft Weissenbrunnenstrasse			28'000	28'000
Total Abschreibungen (Wertberichtigungen Liegenschaften)			236'000	240'000

Anzahl Vollzeitstellen

Im Jahresdurchschnitt in beiden Jahren nicht über 10

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften			11'750'022	11'986'020
Darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell			13'690'000	13'690'000
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten			13'690'000	13'690'000
Kreditbeanspruchung am Bilanzstichtag			9'700'000	10'725'000



Anhang zur Jahresrechnung 2024 (Fortsetzung)

Ausserordentlicher Erfolg

Grenzbereinigung Liegenschaft Lettenmatt: Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem ursprünglichen Kaufpreis für das Land	-	43'550
E-Mobilität Liegenschaft Stallikonerstrasse: Förderbeitrag für die Ladestationen des Kanton Zürich	3'000	-
Bereinigung Konten Gemeinde-, Staats- und Bundessteuern aus Vorjahren	-11'822	-
Total ausserordentlicher Erfolg (- Kosten / + Ertrag)	-8'822	43'550

Eventualverpflichtungen

Erneuerungsfonds

Die Einlagen in die Erneuerungsfonds entsprechen der steuerlich zulässigen und üblicherweise angewandten Äufnung von 1 % der Brandversicherungswerte. Der Vorstand ist der Ansicht, dass die aktuellen Einlagen in den Erneuerungsfonds eine angemessene Instandhaltung der Liegenschaften ermöglichen.

Abschreibungen (Wertberichtigungen Gebäude)

Die Abschreibungen entsprechen der steuerlich zulässigen Äufnung von 2.0 % vom Buchwert der Gebäude. Gemessen an der Nutzungsdauer der Liegenschaften werden die Abschreibungen als genügend hoch betrachtet.

Sonstige

Für beide Jahre keine

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Für beide Jahre keine



Anhang zur Jahresrechnung 2024 (Schluss)

Gesetzlich nicht vorgeschriebene Sachverhalte	2024 CHF	2023 CHF
<u>Gebäudeversicherungswerte</u>		
- Lettenmattstrasse 23 (Mehrfamilienhaus)	6'560'661	6'229'872
- Stallikonerstrasse 33 (Mehrfamilienhaus)	3'730'678	3'542'577
- Stallikonerstrasse 35 (Mehrfamilienhaus)	4'267'765	4'052'583
- Weissenbrunnen 2 und 4 (Mehrfamilienhaus)	3'782'499	3'505'778
Total Gebäudeversicherungswerte	18'341'603	17'330'810
<u>Anzahl Wohnungen (Wohnungsspiegel)</u>		
- 2.0- und 2.5-Zimmerwohnungen	20	20
- 3.0- und 3.5-Zimmerwohnungen	15	15
- 4.0- und 4.5-Zimmerwohnungen	11	11
- 5.0- und 5.5-Zimmerwohnungen	5	5
Total Wohnungen	51	51



Gewinnverwendung: Antrag des Vorstands an die Generalversammlung

	2024 CHF	2023 CHF
Bilanzgewinn am 1. Januar	278'133.68	266'848.88
Jahresgewinn	11'539.33	17'897.20
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	289'673.01	284'746.08
Antrag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinnes:		
Einlage in gesetzliche Reserven (mindestens 5.0 %)	600.00	1'418.00
Verzinsung des Anteilscheinkapitals (1.75 %)	5'070.40	5'194.40
Vortrag auf neue Rechnung	284'002.61	278'133.68

ABSCHIED DES VORSTANDES

Die vorliegende Jahresrechnung 2024 wurde am 07. Mai 2025 durch den Vorstand geprüft, als in Ordnung befunden und wird der Generalversammlung zur Abnahme empfohlen.

Birmensdorf, 07. Mai 2025

Baugenossenschaft Reppisch

Präsidentin:

Claire-Lise Thilo-Falbiard

Finanzverwalter:

Stefan Greber