



Bilanz per 31.12.2023

| Konten / Kontengruppen | 31.12.2023 CHF | 31.12.2022 CHF | Veränderung CHF |
|---|----------------------|----------------------|--------------------|
| Aktiven | | | |
| Flüssige Mittel | 917'138.90 | 1'249'824.17 | -332'685.27 |
| Festgeld Anlage | 500'000.00 | 0.00 | 500'000.00 |
| Wertschriften | 35'530.00 | 34'451.00 | 1'079.00 |
| Forderungen aus Leistungen gegenüber Mieter | 4'849.00 | 624.05 | 4'224.95 |
| Übrige kurzfristige Forderungen (VST) | 1'180.67 | 0.00 | 1'180.67 |
| Heiz- und Betriebskosten | 61'136.45 | 82'074.30 | -20'937.85 |
| Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen | 47'868.80 | 15'704.95 | 32'163.85 |
| Total Umlaufvermögen | 1'567'703.82 | 1'382'678.47 | 185'025.35 |
| Gebäude Lettenmatt | 5'945'996.37 | 6'129'056.37 | -183'060.00 |
| Land Lettenmatt | 176'410.00 | 0.00 | 176'410.00 |
| Wertberichtigung Lettenmatt | -1'213'000.00 | -1'116'000.00 | 97'000.00 |
| Gebäude Stallikonerstrasse | 7'175'663.15 | 7'214'363.45 | -38'700.30 |
| Land Stallikonerstrasse | 29'180.00 | 0.00 | 29'180.00 |
| Wertberichtigung Stallikonerstrasse | -1'554'000.00 | -1'439'000.00 | 115'000.00 |
| Gebäude Weissenbrunnen | 2'184'645.85 | 2'138'095.00 | 46'550.85 |
| Land Weissenbrunnen | 51'125.00 | 0.00 | 51'125.00 |
| Wertberichtigung Weissenbrunnen | -810'000.00 | -782'000.00 | 28'000.00 |
| Buchwert Liegenschaften | 11'986'020.37 | 12'144'514.82 | -158'494.45 |
| Total Anlagevermögen | 11'986'020.37 | 12'144'514.82 | -158'494.45 |
| Total Aktiven | 13'553'724.19 | 13'527'193.29 | 26'530.90 |



Bilanz per 31.12.2023

| Konten / Kontengruppen | 31.12.2023 CHF | 31.12.2022 CHF | Veränderung CHF |
|---|----------------------|----------------------|--------------------|
| Passiven | | | |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 41'680.65 | 74'097.50 | -32'416.85 |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 100'000.00 | 100'000.00 | 0.00 |
| Vorausbezahlte Mietzinse | 65'342.30 | 72'631.20 | -7'288.90 |
| Übrige passive Rechnungsabgrenzungen | 75'939.50 | 70'195.55 | 5'743.95 |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | 282'962.45 | 316'924.25 | -33'961.80 |
| Hypotheken ZKB | 10'625'000.00 | 10'725'000.00 | -100'000.00 |
| Erneuerungsfonds | 2'020'657.00 | 1'868'000.00 | 152'657.00 |
| Total langfristiges Fremdkapital | 12'645'657.00 | 12'593'000.00 | 52'657.00 |
| Total Fremdkapital | 12'928'619.45 | 12'909'924.25 | 18'695.20 |
| Anteilscheinkapital | 291'300.00 | 297'636.35 | -6'336.35 |
| Gesetzliche Reserven | 49'058.66 | 48'012.66 | 1'046.00 |
| Gewinnvortrag Vorjahr | 266'848.88 | 250'700.34 | 16'148.54 |
| Jahreserfolg (Gewinn + / Verlust -) | 17'897.20 | 20'919.69 | -3'022.49 |
| Total Eigenkapital | 625'104.74 | 617'269.04 | 7'835.70 |
| Total Passiven | 13'553'724.19 | 13'527'193.29 | 26'530.90 |



Erfolgsrechnung 2023

| Konten / Kontengruppen | 2023 CHF | 2022 CHF | Veränderung CHF |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|
| Mietzinsen | 844'520.00 | 844'770.00 | -250.00 |
| Ertragsminderungen (Leerstände, Verluste) | -5'561.85 | -7'395.00 | -1'833.15 |
| Diverse Einnahmen | 5'537.40 | 4'815.65 | 721.75 |
| Total Betriebsertrag netto | 844'495.55 | 842'190.65 | 2'304.90 |
| Hauswartung | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Unterhalt, Reparaturen und Ersatz | -195'469.88 | -211'063.40 | -15'593.52 |
| Einlage Erneuerungsfonds | -175'000.00 | -157'000.00 | 18'000.00 |
| Kehricht, Wasser und Strom | -22'959.85 | -24'969.05 | -2'009.20 |
| Gebäudeversicherungen | -14'334.75 | -13'931.75 | 403.00 |
| Total Liegenschaftsaufwand | -407'764.48 | -406'964.20 | 800.28 |
| Betrieblicher Nettoerfolg | 436'731.07 | 435'226.45 | 1'504.62 |
| Vorstandsschäden | -51'220.00 | -51'909.75 | -689.75 |
| Sozialleistungen | -4'380.30 | -5'883.05 | -1'502.75 |
| Entschädigung an die Revisionsstelle | -1'300.00 | -1'615.50 | -315.50 |
| Verwaltungsaufwand | -11'953.20 | -11'924.21 | 28.99 |
| Übriger Aufwand | -2'809.40 | -2'880.00 | -70.60 |
| Total Verwaltungsaufwand | -71'662.90 | -74'212.51 | -2'549.61 |
| Abschreibungen (Wertberichtigung Liegensch.) | -240'000.00 | -184'000.00 | 56'000.00 |
| Betriebsergebnis vor Zinsaufwand | 125'068.17 | 177'013.94 | -51'945.77 |
| Total Zinsaufwand | -148'091.85 | -144'369.50 | 3'722.35 |
| Betriebsergebnis vor div. Erfolg und Steuern | -23'023.68 | 32'644.44 | -55'668.12 |
| Finanzerfolg | 4'452.33 | -5'565.00 | 10'017.33 |
| Ausserordentlicher Erfolg (- Kosten / + Ertrag) | 43'550.00 | 0.00 | 43'550.00 |
| Steuern | -7'081.45 | -6'159.75 | 921.70 |
| Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust) | 17'897.20 | 20'919.69 | -3'022.49 |



Anhang zur Jahresrechnung 2023

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 eingelebt. 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 | 2023 CHF | 2022 CHF |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Flüssige Mittel</u> | | |
| PostFinance: Geschäftskonto | 15'325 | 94'414 |
| Zürcher Kantonalbank: Firmenkonto | 194'985 | 940'969 |
| Raiffeisenbank: Firmenkonto | 706'829 | 214'441 |
| Total Flüssige Mittel | 917'139 | 1'249'824 |
| <u>Erneuerungsfonds</u> | | |
| Bestand 1.1. | 1'868'000 | 1'767'000 |
| Einlage (1 % vom Gebäudeversicherungswert) | 175'000 | 157'000 |
| Entnahme für Bauprojekt Küchensanierung Weissenbrunnen | -22'343 | -56'000 |
| Bestand am 31.12. | 2'020'657 | 1'868'000 |
| <u>Langfristiges verzinsliches Fremdkapital</u> | | |
| Hypotheken | 10'725'000 | 10'825'000 |
| Amortisationen Folgejahr | -100'000 | -100'000 |
| Total langfristiges verzinsliches Fremdkapital | 10'625'000 | 10'725'000 |



Anhang zur Jahresrechnung 2023 (Fortsetzung)

| Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Erfolgsrechnung | 2023 CHF | 2022 CHF |
|---|----------------|----------------|
| Abschreibungen (Wertberichtigungen Gebäude) | | |
| Abschreibung Liegenschaft Lettenmattstrasse | 97'000 | 77'000 |
| Abschreibung Liegenschaft Stallikonerstrasse | 115'000 | 86'000 |
| Abschreibung Liegenschaft Weissenbrunnenstrasse | 28'000 | 21'000 |
| Total Abschreibungen (Wertberichtigungen Liegenschaften) | 240'000 | 184'000 |

Anzahl Vollzeitstellen

Im Jahresdurchschnitt in beiden Jahren nicht über 10

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

| | | |
|---|------------|------------|
| Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften * | 11'986'020 | 12'144'515 |
| Darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell | 13'690'000 | 13'690'000 |
| hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten | 13'690'000 | 13'690'000 |
| Kreditbeanspruchung am Bilanzstichtag | 10'725'000 | 10'825'000 |

* von den Baukosten Küchensanierung WB wurden 25% und damit CHF 11'171.45, PV-Anlage WB 100% und damit CHF 86'504.40 sowie E-Mobilität ST 100% und damit CHF 19'039.50 aktiviert.

Ausserordentlicher Erfolg

In der Liegenschaft Lettenmatt kam es zu einer Grenzbereinigung. Demzufolge wurde an die Gemeinde Birmensdorf 101m² Land verkauft und im Gegenzug hat die Baugenossenschaft Reppisch 13m² von der Gemeinde Birmensdorf erworben. Aus der Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem ursprünglichen Kaufpreis für das Land resultiert ein ausserordentlicher Erfolg.



Anhang zur Jahresrechnung 2023 (Fortsetzung)

Eventualverpflichtungen

Erneuerungsfonds

Die Einlagen in die Erneuerungsfonds entsprechen der steuerlich zulässigen und üblicherweise angewandten Aufnung 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 Aufnung 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 2023 (Schluss)

| Gesetzlich nicht vorgeschriebene Sachverhalte | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| | CHF | CHF |
| <u>Gebäudeversicherungswerte</u> | | |
| - Lettenmattstrasse 23 (Mehrfamilienhaus) | 6'229'872 | 5'650'990 |
| - Stallikonerstrasse 33 (Mehrfamilienhaus) | 3'542'577 | 3'175'199 |
| - Stallikonerstrasse 35 (Mehrfamilienhaus) | 4'052'583 | 3'633'015 |
| - Weissenbrunnen 2 und 4 (Mehrfamilienhaus) | 3'505'778 | 3'180'020 |
| Total Gebäudeversicherungswerte | 17'330'810 | 15'639'224 |
| <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

| | 2023 CHF | 2022 CHF |
|--|-------------------|-------------------|
| Bilanzgewinn am 1. Januar | 266'848.88 | 250'700.34 |
| Jahresgewinn | 17'897.20 | 20'919.69 |
| Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung | 284'746.08 | 271'620.03 |
| Antrag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinnes: | | |
| Einlage in gesetzliche Reserven (5.0 %) | 1'418.00 | 1'046.00 |
| Verzinsung des Anteilscheinkapitals (1.75 %) | 5'194.40 | 3'725.15 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 278'133.68 | 266'848.88 |

ABSCHIED DES VORSTANDES

Die vorliegende Jahresrechnung 2023 wurde am 17. April 2024 durch den Vorstand geprüft, als in Ordnung befunden und wird der Generalversammlung zur Abnahme empfohlen.

Birmensdorf, 17. April 2024

Baugenossenschaft Reppisch

Präsidentin:

Claire-Lise Thilo-Falbiard

Finanzverwalter:

Stefan Greber