



Bilanz per 31.12.2023

Konten / Kontengruppen	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
<b>Aktiven</b>			
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
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1'567'703.82</b>	<b>1'382'678.47</b>	<b>185'025.35</b>
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
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>11'986'020.37</b>	<b>12'144'514.82</b>	<b>-158'494.45</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>13'553'724.19</b>	<b>13'527'193.29</b>	<b>26'530.90</b>



Bilanz per 31.12.2023

Konten / Kontengruppen	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
<b>Passiven</b>			
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
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>12'928'619.45</b>	<b>12'909'924.25</b>	<b>18'695.20</b>
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
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>625'104.74</b>	<b>617'269.04</b>	<b>7'835.70</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>13'553'724.19</b>	<b>13'527'193.29</b>	<b>26'530.90</b>



## Erfolgsrechnung 2023

Konten / Kontengruppen	2023 CHF	2022 CHF	Veränderung CHF
Mietzinserträge	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
<b>Total Betriebsertrag netto</b>	<b>844'495.55</b>	<b>842'190.65</b>	<b>2'304.90</b>
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
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>436'731.07</b>	<b>435'226.45</b>	<b>1'504.62</b>
Vorstandsentschädigungen	-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
<b>Betriebsergebnis vor Zinsaufwand</b>	<b>125'068.17</b>	<b>177'013.94</b>	<b>-51'945.77</b>
Total Zinsaufwand	-148'091.85	-144'369.50	3'722.35
<b>Betriebsergebnis vor div. Erfolg und Steuern</b>	<b>-23'023.68</b>	<b>32'644.44</b>	<b>-55'668.12</b>
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
<b>Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)</b>	<b>17'897.20</b>	<b>20'919.69</b>	<b>-3'022.49</b>

## 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 eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

Die Mietzinsabgrenzungen werden unter "Vorausbezahlte Mietzinse" berücksichtigt.

<b>Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Bilanz</b>	<b>2023 CHF</b>	<b>2022 CHF</b>
<u>Flüssige Mittel</u>		
PostFinance: Geschäftskonto	15'325	94'414
Zürcher Kantonalbank: Firmenkonto	194'985	940'969
Raiffeisenbank: Firmenkonto	706'829	214'441
<b>Total Flüssige Mittel</b>	<b>917'139</b>	<b>1'249'824</b>
<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
<b>Bestand am 31.12.</b>	<b>2'020'657</b>	<b>1'868'000</b>
<u>Langfristiges verzinsliches Fremdkapital</u>		
Hypotheken	10'725'000	10'825'000
Amortisationen Folgejahr	-100'000	-100'000
<b>Total langfristiges verzinsliches Fremdkapital</b>	<b>10'625'000</b>	<b>10'725'000</b>

## Anhang zur Jahresrechnung 2023 (Fortsetzung)

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

### 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 101m <sup>2</sup> Land verkauft und im Gegenzug hat die Baugenossenschaft Reppisch 13m <sup>2</sup> von der Gemeinde Birmensdorf erworben. Aus der Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem ursprünglichen Kaufpreis für das Land resultiert ein ausserordentlicher Erfolg.	43'550	0
---	--------	---



## Anhang zur Jahresrechnung 2023 (Fortsetzung)

### 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 2023 (Schluss)**

<b>Gesetzlich nicht vorgeschriebene Sachverhalte</b>	<b>2023 CHF</b>	<b>2022 CHF</b>
<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
<b>Total Gebäudeversicherungswerte</b>	<b>17'330'810</b>	<b>15'639'224</b>
<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
<b>Total Wohnungen</b>	<b>51</b>	<b>51</b>



**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
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>284'746.08</b>	<b>271'620.03</b>
<b>Antrag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinnes:</b>		
Einlage in gesetzliche Reserven (5.0 %)	1'418.00	1'046.00
Verzinsung des Anteilscheinkapitals (1.75 %)	5'194.40	3'725.15
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>278'133.68</b>	<b>266'848.88</b>

**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