



**Bilanz per 31.12.2025**

Konten / Kontengruppen	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF	Veränderung CHF
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel	1'109'734.95	759'578.51	350'156.44
Festgeld Anlage	-	-	-
Wertschriften	39'894.00	38'323.00	1'571.00
Forderungen aus Leistungen gegenüber Mieter	232.00	1'479.35	-1'247.35
Übrige kurzfristige Forderungen (VST)	-	3'273.38	-3'273.38
Heiz- und Betriebskosten	62'406.20	60'223.53	2'182.67
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	8'563.50	10'690.95	-2'127.45
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1'220'830.65</b>	<b>873'568.72</b>	<b>347'261.93</b>
Gebäude Lettenmatt	6'003'919.00	5'945'997.00	57'922.00
Land Lettenmatt	176'410.00	176'410.00	-
Wertberichtigung Lettenmatt	-1'402'000.00	-1'308'000.00	94'000.00
Gebäude Stallikonerstrasse	7'191'998.00	7'175'664.00	16'334.00
Land Stallikonerstrasse	29'180.00	29'180.00	-
Wertberichtigung Stallikonerstrasse	-1'778'000.00	-1'667'000.00	111'000.00
Gebäude Weissenbrunnen	2'207'584.00	2'184'646.00	22'938.00
Land Weissenbrunnen	51'125.00	51'125.00	-
Wertberichtigung Weissenbrunnen	-865'000.00	-838'000.00	27'000.00
Buchwert Liegenschaften	11'615'216.00	11'750'022.00	-134'806.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>11'615'216.00</b>	<b>11'750'022.00</b>	<b>-134'806.00</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>12'836'046.65</b>	<b>12'623'590.72</b>	<b>212'455.93</b>



**Bilanz per 31.12.2025**

Konten / Kontengruppen	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF	Veränderung CHF
<b>Passiven</b>			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	35'450.95	19'763.25	15'687.70
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	-	-	-
Vorausbezahlte Mietzinse	72'012.80	72'059.45	-46.65
Vorausbezahlte Nebenkosten-Akonto	77'460.00	77'296.65	163.35
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	2'059.50	18'393.70	-16'334.20
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>186'983.25</b>	<b>187'513.05</b>	<b>-529.80</b>
Hypotheken ZKB	9'700'000.00	9'700'000.00	-
Erneuerungsfonds	2'313'428.00	2'108'428.00	205'000.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>12'013'428.00</b>	<b>11'808'428.00</b>	<b>205'000.00</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>12'200'411.25</b>	<b>11'995'941.05</b>	<b>204'470.20</b>
Anteilscheinkapital	287'500.00	287'500.00	-
Gesetzliche Reserven	51'076.66	50'476.66	600.00
Gewinnvortrag Vorjahr	284'002.61	278'133.68	5'868.93
Jahreserfolg (Gewinn + / Verlust -)	13'056.13	11'539.33	1'516.80
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>635'635.40</b>	<b>627'649.67</b>	<b>7'985.73</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>12'836'046.65</b>	<b>12'623'590.72</b>	<b>212'455.93</b>



### Erfolgsrechnung per 31.12.2025

Konten / Kontengruppen	2025 CHF	2024 CHF	Veränderung CHF
Mietzinserträge	844'558.35	844'170.00	388.35
Ertragsminderungen (Leerstände, Verluste)	-3'780.00	-5'412.95	-1'632.95
Diverse Einnahmen	4'380.65	4'535.50	-154.85
<b>Total Betriebsertrag netto</b>	<b>845'159.00</b>	<b>843'292.55</b>	<b>1'866.45</b>
Unterhalt, Reparaturen und Ersatz	-113'736.45	-131'044.09	-17'307.64
Einlage Erneuerungsfonds	-205'000.00	-184'000.00	21'000.00
Kehricht, Wasser und Strom	-27'611.53	-23'429.25	4'182.28
Gebäudeversicherungen	-15'459.40	-15'760.20	-300.80
Total Liegenschaftsaufwand	-361'807.38	-354'233.54	7'573.84
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>483'351.62</b>	<b>489'059.01</b>	<b>-5'707.39</b>
Vorstandsentschädigungen	-50'762.50	-50'242.50	520.00
Sozialleistungen	-4'017.55	-4'346.25	-328.70
Entschädigung an die Prüfstelle	-1'900.00	-1'500.00	400.00
Verwaltungsaufwand	-9'772.28	-9'907.35	-135.07
Übriger Aufwand	-562.24	-613.19	-50.95
Total Verwaltungsaufwand	-67'014.57	-66'609.29	405.28
Abschreibungen (Wertberichtigung Liegensch.)	-232'000.00	-236'000.00	-4'000.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsaufwand</b>	<b>184'337.05</b>	<b>186'449.72</b>	<b>-2'112.67</b>
Total Zinsaufwand	-168'483.45	-169'068.15	-584.70
<b>Betriebsergebnis vor div. Erfolg und Steuern</b>	<b>15'853.60</b>	<b>17'381.57</b>	<b>-1'527.97</b>
Finanzerfolg	1'643.53	8'772.16	-7'128.63
Ausserordentlicher Erfolg (- Kosten / + Ertrag)	-500.00	-8'822.05	8'322.05
Steuern	-3'941.00	-5'792.35	-1'851.35
<b>Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)</b>	<b>13'056.13</b>	<b>11'539.33</b>	<b>1'516.80</b>



## Anhang zur Jahresrechnung 2025

### 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.

<b>Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Bilanz</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<u>Flüssige Mittel</u>		
PostFinance: Geschäftskonto	10'574	83'041
Zürcher Kantonalbank: Firmenkonto	111'152	79'720
Raifeissenbank: Firmenkonto	988'009	596'818
<b>Total Flüssige Mittel</b>	<b>1'109'735</b>	<b>759'579</b>
<u>Nachweis Entwicklung Gebäudewerte</u>		
Gebäude 1.1.	15'306'307	15'306'307
Land 1.1.	256'715	256'715
Wertberichtigung 1.1.	-3'813'000	-3'577'000
Wertberichtigung (2 % vom Gebäude)	-232'000	-236'000
Aktivierung Installation Wasserenthärtungsanlagen Weissenbrunnen und Stallikonerstrasse (100%)	29'763	-
Aktivierung Installation Taubenschutz Weissenbrunnen (100%)	9'508	-
Aktivierung Installation PV-Anlage Lettenmatt (100%)	57'922	-
<b>Bestand am 31.12.</b>	<b>11'615'216</b>	<b>11'750'022</b>
<u>Erneuerungsfonds</u>		
Bestand 1.1.	2'108'428	2'020'657
Einlage (1 % vom Gebäudeversicherungswert)	205'000	184'000
Entnahme für Bauprojekt Ersatz Schiebetüren Stallikonerstrasse (90%)	-	-10'653
Entnahme für Bauprojekt Fassadenrenovation Stallikonerstrasse (90%)	-	-85'576
<b>Bestand am 31.12.</b>	<b>2'313'428</b>	<b>2'108'428</b>



**Anhang zur Jahresrechnung 2025 (Fortsetzung)**

			<b>2025</b>	<b>2024</b>
			<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<u>Langfristiges verzinsliches Fremdkapital</u>				
Festhypothek ZKB	28.03.2017 - 28.03.2025	1.40%	-	2'000'000
Festhypothek ZKB	31.07.2017 - 28.03.2025	1.44%	-	1'000'000
Festhypothek ZKB	30.04.2015 - 30.04.2025	1.69%	-	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	28.03.2025 - 28.03.2033	1.80%	2'000'000	-
Festhypothek ZKB	28.03.2025 - 28.03.2034	1.85%	1'000'000	-
Festhypothek ZKB	22.12.2023 - 22.12.2034	2.30%	400'000	400'000
Festhypothek ZKB	30.04.2025 - 30.04.2035	1.90%	1'000'000	-
<b>Total langfristiges verzinsliches Fremdkapital</b>			<b>9'700'000</b>	<b>9'700'000</b>

**Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Erfolgsrechnung**

**Abschreibungen (Wertberichtigungen Gebäude)**

Abschreibung Liegenschaft Lettenmattstrasse	94'000	95'000
Abschreibung Liegenschaft Stallikonerstrasse	111'000	113'000
Abschreibung Liegenschaft Weissenbrunnenstrasse	27'000	28'000
<b>Total Abschreibungen (Wertberichtigungen Liegenschaften)</b>	<b>232'000</b>	<b>236'000</b>

**Anzahl Vollzeitstellen**

Im Jahresdurchschnitt in beiden Jahren nicht über 10

**Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen**

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	11'615'216	11'750'022
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	9'700'000



<b>Anhang zur Jahresrechnung 2025 (Fortsetzung)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Ausserordentlicher Erfolg</b>		
Differenz Rückstellung Prüfgebühr	-500	-
E-Mobilität Liegenschaft Stallikonerstrasse: Förderbeitrag für die Ladestationen des Kanton Zürich	-	3'000
Bereinigung Kanton Gemeinde-, Staats- und Bundessteuern aus Vorjahren	-	-11'822
<b>Total ausserordentlicher Erfolg (- Kosten / + Ertrag)</b>	<b>-500</b>	<b>-8'822</b>

### **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**

Die fällige Hypothek von CHF 500'000.- per 02.09.2026 wird gemäss Vorstandsbeschluss zurückbezahlt.



## Anhang zur Jahresrechnung 2025 (Schluss)

<b>Gesetzlich nicht vorgeschriebene Sachverhalte</b>	<b>2025 CHF</b>	<b>2024 CHF</b>
<u>Gebäudeversicherungswerte</u>		
- Lettenmattstrasse 23 (Mehrfamilienhaus)	6'617'661	6'560'661
- Stallikonerstrasse 33 (Mehrfamilienhaus)	4'610'000	3'730'678
- Stallikonerstrasse 35 (Mehrfamilienhaus)	5'536'750	4'267'765
- Weissenbrunnenstrasse 2 und 4 (Mehrfamilienhaus)	3'782'499	3'782'499
<b>Total Gebäudeversicherungswerte</b>	<b>20'546'910</b>	<b>18'341'603</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**

	2025 CHF	2024 CHF
Bilanzgewinn am 1. Januar	284'002.61	278'133.68
Jahresgewinn	13'056.13	11'539.33
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>297'058.74</b>	<b>289'673.01</b>
<b>Antrag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinnes:</b>		
Einlage in gesetzliche Reserven (mindestens 5.0 %)	600.00	600.00
Verzinsung des Anteilscheinkapitals (1.5 %)	4'312.50	5'070.40
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>292'146.24</b>	<b>284'002.61</b>

**ABSCHIED DES VORSTANDES**

Die vorliegende Jahresrechnung 2025 wurde am 15. April 2026 durch den Vorstand geprüft, als in Ordnung befunden und wird der Generalversammlung zur Abnahme empfohlen.

Birmensdorf, 15. April 2026

Baugenossenschaft Reppisch

Präsidentin:

Claire-Lise Thilo-Falbiard

Finanzverwalter:

Stefan Greber