



Jahresrechnung 2025

Inhalt
Bilanz per 31.12.2025 mit Vorjahresvergleich
Erfolgsrechnung 2025 mit Budget- und Vorjahresvergleich
Anhang zur Jahresrechnung 2025 mit Antrag für Gewinnverwendung
Revisionsbericht
Budget 2026 mit Vorjahresvergleich

		Saldo 2025	Saldo 2024
AKTIVEN			
10	Umlaufvermögen		
1000	Kasse	463.75	548.75
1010	PostFinance	39'938.45	20'754.85
1020	RB Kontokorrent	187'313.64	150'478.55
1021	RB Firmen Sparkonto	50'308.36	2'527.65
1025	Festgeldanlagen	0.00	500'000.00
Total	Flüssige Mittel	278'024.20	674'309.80
1140	Debitoren gegenüber Dritten	1'716.50	7'891.70
Total	Debitoren gegenüber Dritten	1'716.50	7'891.70
1176	Verrechnungssteuer	782.76	146.41
Total	Kurzfristige Forderungen gegenüber staatlichen Stellen	782.76	146.41
1200	Heizölvorrat	100'938.12	112'810.62
Total	Vorräte	100'938.12	112'810.62
1300	Aktive Rechnungsabgrenzung	99.25	0.00
Total	Aktive Rechnungsabgrenzungen	99.25	0.00
Total	Umlaufvermögen	381'560.83	795'158.53
14	Anlagevermögen		
140	Finanzanlagen		
1400	Wertschriften	10'700.00	10'700.00
Total	Wertschriften	10'700.00	10'700.00
1510	Mobilien und Einrichtungen	4'200.00	4'200.00
1519	Abschreibungen und Wertberichtigungen Mobilien und Einrichtungen	-3'350.00	-2'950.00
Total	Mobilien und Einrichtungen	850.00	1'250.00
1610.1	18-Familienhaus Hiltimattstrasse 2-6	3'215'165.05	3'215'165.05
1610.2	12-Familienhaus Hiltimattstrasse 8-10	2'226'834.20	2'226'834.20
1610.3	8-Familienhaus Moosstrasse 14	1'541'464.80	1'541'464.80
1610.4	24-Familienhaus Moosstrasse 16	4'994'888.80	4'994'888.80
1610.5	18-Familienhaus Moosstrasse 18-22	3'963'020.85	3'963'020.85
1610.6	Sammelgarage Hiltimattstrasse	450'000.00	450'000.00
1610.7	Sammelgarage Moosstrasse	359'000.00	359'000.00
1610.8	Velo- und Mofaräume	484'614.60	484'614.60
1610.9	Verbindungsweg Tiefgarage	134'638.04	134'638.04
Total	Wohnliegenschaften	17'369'626.34	17'369'626.34
1619	Abschreibungen und Wertberichtigungen Liegenschaften	-4'728'265.00	-4'598'265.00
Total	Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Liegenschaften	-4'728'265.00	-4'598'265.00
Total	Immobilien Sachanlagen	12'641'361.34	12'771'361.34
Total	Anlagevermögen	12'652'911.34	12'783'311.34
Total	Aktiven	13'034'472.17	13'578'469.87

PASSIVEN		Saldo 2025	Saldo 2024
2	Passiven		
20	Kurzfristiges Fremdkapital		
2000	Kreditoren	12'434.57	7'800.90
2001	Kreditor VST	16'714.95	16'888.10
2010	Sammelkonto Mieter	97'648.00	94'403.00
Total	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	126'797.52	119'092.00
2300	Passive Rechnungsabgrenzung	2'500.00	6'109.00
Total	Passive Rechnungsabgrenzungen	2'500.00	6'109.00
Total	Kurzfristiges Fremdkapital	129'297.52	125'201.00
24	Langfristiges Fremdkapital		
2400	Depositenkonto	3'991'226.95	3'968'370.25
2440	Hypothek Raiffeisenbank	6'270'000.00	7'430'000.00
Total	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	10'261'226.95	11'398'370.25
2607	Rückstellung Gnossi-Fest	1'500.00	1'500.00
Total	Rückstellungen	1'500.00	1'500.00
2700	Erneuerungsfonds	2'250'000.00	1'680'000.00
Total	Erneuerungsfonds	2'250'000.00	1'680'000.00
Total	Langfristiges Fremdkapital	12'512'726.95	13'079'870.25
28	Genossenschaftsanteile Mitglieder		
2800	Genossenschaftsanteile Mitglieder	329'000.00	324'000.00
2900	Gesetzliche Reserven	3'000.00	1'000.00
2990	Gewinn-/Verlustvortrag	46'398.62	16'545.74
2991	Jahresgewinn	14'049.08	31'852.88
Total	Total Eigenkapital	392'447.70	373'398.62
Total	Passiven	13'034'472.17	13'578'469.87

		ER 2025	Budget 2025	ER 2024
3	Ertrag aus Leistungen	1'342'241.42	1'339'054.00	1'326'447.66
30	Liegenschaftenertrag	1'151'390.60	1'147'634.00	1'135'203.50
300	Mietzinserträge	1'157'294.00	1'155'864.00	1'141'250.00
3000	Wohnungen	1'038'834.00	1'037'424.00	1'024'170.00
3001	TG-Abstellplätze	88'440.00	88'440.00	87'680.00
3002	Aussen-Abstellplätze	20'900.00	20'880.00	20'530.00
3003	Töffabstellplätze	5'760.00	5'760.00	5'760.00
3004	Bastel- und Kellerräume	3'360.00	3'360.00	3'110.00
309	Ertragsminderungen durch Leerstände und Mietzinsverluste	-5'903.40	-8'230.00	-6'046.50
3090	Leerstände Wohnungen	-918.40	-2'500.00	-476.50
3091	Leerstände TG-Abstellplätze	-605.00	-330.00	-550.00
3092	Leerstände Aussen-Abstellplätze	-3'800.00	-4'000.00	-3'780.00
3093	Leerstände Töffabstellplätze	-580.00	-1'400.00	-1'160.00
3094	Leerstände Bastel- und Kellerräume	0.00	0.00	-80.00
35	Übrige Erträge aus Leistungen	190'850.82	191'420.00	191'244.16
350	Übrige Erträge	190'850.82	191'420.00	191'244.16
3501	Pauschale NK-Zahlungen	161'672.00	161'820.00	161'745.00
3502	Waschtouch-Ladungen paystar	18'578.97	19'000.00	18'968.16
3503	Mobilfunkantenne Swisscom	10'599.85	10'600.00	10'531.00
	Ertrag aus Leistungen (Betrieblicher Ertrag aus Lieferung und Leistungen)	1'342'241.42	1'339'054.00	1'326'447.66
4	Liegenschaftsaufwand	-940'712.34	-953'950.00	-906'588.07
40	Betriebsaufwand	-940'712.34	-953'950.00	-906'588.07
400	Laufender Unterhalt und Reparaturen	-162'902.16	-182'000.00	-148'871.12
4000	Kleinreparaturen Wohnungen	-2'011.30	-4'000.00	-3'862.60
4001	Unterhalt und Ersatz Haushaltgeräte	-37'475.13	-40'000.00	-44'786.90
4002	Unterhalt Gebäude und Einrichtungen	-52'518.11	-80'000.00	-36'789.20
4003	Renovation Wohnungen	-44'420.10	-26'000.00	-37'313.65
4004	Unterhalt Umgebung	-26'477.52	-30'000.00	-26'118.77
4005	Spiel- und Gartengeräte	0.00	-2'000.00	0.00
410	Erneuerungsfonds	-570'000.00	-550'000.00	-610'000.00
4100	Erneuerungsfonds	-570'000.00	-550'000.00	-610'000.00
420	Erweiterter Unterhalt und Planungskosten	-32'865.49	-50'000.00	0.00
4201	Strangsanierung mit Küchen und Bäder	-32'865.49	-50'000.00	0.00
430	Versicherungen	-15'828.95	-24'450.00	-13'741.25
4300	Kantonale Gebäudeversicherungen	-12'723.95	-12'800.00	-12'117.05
4301	Gebäudesach- / Haftpflichtversicherungen	-3'105.00	-11'650.00	-1'624.20
450	Nebenkosten zu Lasten Eigentümer	-157'529.54	-146'300.00	-133'186.50
4500	Heizölverbrauch	-70'327.00	-70'000.00	-59'262.05
4501	übrige Heiz- und Warmwasserkosten	-23'465.49	-10'000.00	-8'496.55
4502	Allgemeiner Stromverbrauch	-16'687.05	-18'000.00	-19'882.45
4503	Wasser/Abwasser/Kehricht	-24'940.85	-25'000.00	-24'013.25
4504	Wartungs- + Serviceabonnemente (ohne Heizung)	-11'054.00	-11'300.00	-10'993.65
4505	Technischer Hauswart	-11'055.15	-12'000.00	-10'538.55
460	Vermietungsaufwand	-139.00	-200.00	-148.00
4600	Inserate- und Werbeaufwand	-139.00	-200.00	-148.00
470	Liegenschaftenverwaltung	-1'447.20	-1'000.00	-641.20
4701	Übrige Verwaltungskosten	-1'447.20	-1'000.00	-641.20
	Bruttoergebnis nach Aufwand Liegenschaften	401'529.08	385'104.00	419'859.59

		ER 2025	Budget 2025	ER 2024
5	Personalaufwand	-75'592.85	-57'450.00	-55'333.28
50	Personalaufwand	-75'592.85	-57'450.00	-55'333.28
500	Lohnaufwand	-75'592.85	-57'450.00	-55'333.28
5000	Entschädigung Vorstand	-44'050.00	-41'000.00	-41'200.00
5002	Entschädigung Umgebungsunterhalt	-6'407.50	-6'500.00	-6'837.50
5003	Entschädigung Baukommission	-11'200.00	0.00	0.00
5004	Entschädigung Leitbildkommission	-2'100.00	0.00	0.00
5070	AHV, IV, EO, ALV	-4'267.00	-3'600.00	-3'587.80
5071	Unfallversicherung	-410.15	-350.00	-340.85
5073	D&O Organhaftpflichtversicherung	-834.30	0.00	0.00
5075	Kurse, Aus- und Weiterbildungen	0.00	-1'500.00	0.00
5080	Pauschalspesen	-1'625.00	-1'500.00	-1'500.00
5090	Übriger Aufwand Verwaltung	-4'698.90	-3'000.00	-1'867.13
	Bruttoergebnis nach Personalaufwand	325'936.23	327'654.00	364'526.31
6	Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis	-309'411.00	-312'660.00	-326'886.83
65	Verwaltungs- und Informatikaufwand	-30'522.95	-32'570.00	-39'906.75
650	Verwaltungsaufwand	-26'244.70	-26'570.00	-34'472.45
6500	Büromaterial und Drucksachen	-2'091.25	-1'500.00	-3'009.50
6503	Fachliteratur und Abonnemente	-323.20	-350.00	-323.20
6510	Telefon und Internet	-1'850.45	-2'000.00	-1'870.55
6513	Portokosten	-100.60	-500.00	-407.70
6520	Jahresbeiträge Mitgliedschaften	-880.00	-720.00	-720.00
6530	Buchführung	-14'400.00	-14'400.00	-14'400.00
6532	Rechtsberatung	0.00	0.00	-4'785.00
6539	Jubiläums-Anlässe / Gnossi-Fest	0.00	0.00	-2'000.00
6541	Generalversammlung	-4'112.90	-4'500.00	-4'345.90
6542	Revisionsstelle	-2'486.30	-2'600.00	-2'610.60
657	Informatikaufwand	-4'278.25	-6'000.00	-5'434.30
6570	Software ImmoTop2	-3'735.05	-5'500.00	-4'450.20
6571	Website	-543.20	-500.00	-984.10
	Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen und Rückstellungen ("EBITDA")	295'413.28	295'084.00	324'619.56
68	Abschreibungen und Rückstellungen	-130'400.00	-130'400.00	-130'500.00
680	Abschreibungen	-130'400.00	-130'400.00	-130'500.00
6800	Abschreibung Liegenschaften	-130'000.00	-130'000.00	-130'000.00
6801	Abschreibung Mobilien	-400.00	-400.00	-500.00
	Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern ("EBIT")	165'013.28	164'684.00	194'119.56
69	Finanzaufwand und Finanzertrag	-148'488.05	-149'690.00	-156'480.08
690	Finanzaufwand	-150'724.45	-150'110.00	-156'898.32
6902	Zinsaufwand Hypotheken	-101'096.25	-100'000.00	-106'884.15
6930	Zinsaufwand Depositenkonten	-49'293.70	-50'000.00	-49'883.85
6940	PostFinance- / Bankspesen	-334.50	-110.00	-130.32
695	Finanzertrag	2'236.40	420.00	418.24
6960	Erträge aus Wertschriften des Anlagevermögens	2'236.40	420.00	418.24
	Betriebliches Ergebnis vor Steuern ("EBT")	16'525.23	14'994.00	37'639.48
8	Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag	-2'476.15	-3'000.00	-5'786.60
80	Betriebsfremder Aufwand und betriebsfremder Ertrag	0.00	0.00	-130.00
800	Betriebsfremder Aufwand	0.00	0.00	-130.00
8001	Periodenfremder Aufwand	0.00	0.00	-130.00
	Jahresgewinn oder Jahresverlust vor Steuern	16'525.23	14'994.00	37'509.48
89	Direkte Steuern	-2'476.15	-3'000.00	-5'656.60
8900	Steuern lfd. Geschäftsjahr	-2'485.00	-3'000.00	-5'651.65
8901	Steuern Vorjahre	8.85	0.00	-4.95
	Jahresgewinn oder Jahresverlust	14'049.08	11'994.00	31'852.88

Anhang zur Jahresrechnung 2025

Angaben gemäss Art. 959 c Abs. 1 ff OR und Art. 20 der Statuten (Jahresrechnung und Geschäftsjahr)

Der Anhang der Jahresrechnung ergänzt und erläutert die anderen Bestandteile der Jahresrechnung.

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

2. Angaben und Erläuterungen zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

Bilanz und Erfolgsrechnung werden mit Einzelkonten detailliert dargestellt. Zusätzliche Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen in der Bilanz und Erfolgsrechnung sind daher nicht erforderlich.

3. Gesamtbetrag der zur Sicherung von Verpflichtungen verpfändeten Aktiven

Zur Sicherstellung der Hypotheken bei der Raiffeisenbank Mutschellen sind folgende Grundpfandrechte verpfändet:

Immobilien	31.12.2025	31.12.2024
Bilanzwert	12'641'361.34	12'771'361.34
Grundpfandbelastung nominal	13'769'000.00	13'769'000.00
Grundpfandbelastung effektiv	7'430'000.00	7'430'000.00

MFH Hiltimattstrasse 2, 4 und 6 – LIG Niederrohrdorf 494

(anteilsberechtigigt an Unterflurgarage Nr. 826 zu 15/34)

CHF 950'000.00 Papier-Namenschuldbrief 1. Pfandstelle

CHF 2'050'000.00 Papier-Namenschuldbrief 2. Pfandstelle

MFH Hiltimattstrasse 8 und 10 – LIG Niederrohrdorf 776

(anteilsberechtigigt an Unterflurgarage Nr. 826 zu 10/34)

CHF 980'000.00 Papier-Namenschuldbrief 1. Pfandstelle

CHF 387'000.00 Papier-Namenschuldbrief 2. Pfandstelle

CHF 873'000.00 Papier-Inhaberschuldbrief 3. Pfandstelle

MFH Moosstrasse 14 – LIG Niederrohrdorf 775

(anteilsberechtigigt an Unterflurgarage Nr. 1036 zu 7/33)

CHF 700'000.00 Papier-Namenschuldbrief 1. Pfandstelle

CHF 301'000.00 Papier-Namenschuldbrief 2. Pfandstelle

CHF 199'000.00 Papier-Inhaberschuldbrief 3. Pfandstelle

MFH Moosstrasse 16 – LIG Niederrohrdorf 793

(anteilsberechtigigt an Unterflurgarage Nr. 1036 zu 20/33)

Gartenanlage – LIG Niederrohrdorf 792

CHF 2'481'000.00 Papier-Namenschuldbrief 1. Pfandstelle

CHF 1'530'000.00 Papier-Namenschuldbrief 2. Pfandstelle

MFH Moosstrasse 18, 20 und 22 – LIG Niederrohrdorf 783

(anteilsberechtigigt an Unterflurgarage Nr. 1036 zu 6/33 und an Unterflurgarage Nr. 826 zu 9/34))

CHF 1'358'000.00 Papier-Namenschuldbrief 1. Pfandstelle

CHF 920'000.00 Papier-Namenschuldbrief 2. Pfandstelle

CHF 1'040'000.00 Papier-Inhaberschuldbrief 3. Pfandstelle

4. Liegenschaften und deren Brandversicherungswerte (inkl. Umgebung)

MFH Hiltimattstrasse 2 / 4 / 6, Gebäude Nr. 491	CHF	6'884'000.00
MFH Hiltimattstrasse 8 / 10, Gebäude Nr. 492	CHF	4'290'000.00
MFH Moosstrasse 16, Gebäude Nr. 519	CHF	7'788'000.00
MFH Moosstrasse 18 / 20 / 22, Gebäude Nr. 520	CHF	6'558'000.00
MFH Moosstrasse 14, Gebäude Nr. 523	CHF	2'730'000.00
Autoeinstellhalle Hiltimattstrasse, Gebäude Nr. 521	CHF	1'280'000.00
Autoeinstellhalle Moosstrasse, Gebäude Nr. 522	CHF	1'263'000.00
Total Brandversicherungswerte	CHF	30'793'000.00

5. Aufwertungen und/oder Auflösung von stillen Reserven

keine

6. Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung

Der Vorstand hat sich anhand des bestehenden Risikokatalogs mit der Risikobeurteilung auseinandergesetzt und für das als existenzgefährdende Erdbebenrisiko eine Erdbebenversicherung abgeschlossen.

7. Anzahl Mitarbeitende

Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10.

8. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Jahresergebnisses

	2025	2024
Gewinn- / Verlustvortrag	46'398.62	16'545.74
Jahresergebnis	<u>14'049.08</u>	<u>31'852.88</u>
Bilanzgewinn	60'447.70	48'398.62
Zuweisung an gesetzliche Reserven (5 % vom Jahresergebnis)	<u>-1'000.00</u>	<u>-2'000.00</u>
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	59'447.70	46'398.62

Revisionsbericht

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Niederrohrdorf, Niederrohrdorf

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Niederrohrdorf, Niederrohrdorf für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und Statuten entsprechen.

Schott Treuhand AG

Baden-Dättwil, 10. Februar 2026



Markus Schott

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

RAB-Nr. 100 692

		Budget 2026	ER 2025
3	Ertrag aus Leistungen	1'337'610.00	1'342'241.42
30	Liegenschaftenertrag	1'147'010.00	1'151'390.60
300	Mietzinserträge	1'155'460.00	1'157'294.00
3000	Wohnungen	1'037'000.00	1'038'834.00
3001	TG-Abstellplätze	88'440.00	88'440.00
3002	Aussen-Abstellplätze	20'900.00	20'900.00
3003	Töffabstellplätze	5'760.00	5'760.00
3004	Bastel- und Kellerräume	3'360.00	3'360.00
309	Ertragsminderungen durch Leerstände und Mietzinsverluste	-8'450.00	-5'903.40
3090	Leerstände Wohnungen	-2'500.00	-918.40
3091	Leerstände TG-Abstellplätze	-550.00	-605.00
3092	Leerstände Aussen-Abstellplätze	-4'000.00	-3'800.00
3093	Leerstände Töffabstellplätze	-1'400.00	-580.00
35	Übrige Erträge aus Leistungen	190'600.00	190'850.82
350	Übrige Erträge	190'600.00	190'850.82
3501	Pauschale NK-Zahlungen	161'000.00	161'672.00
3502	Waschtouch-Ladungen paystar	19'000.00	18'578.97
3503	Mobilfunkantenne Swisscom	10'600.00	10'599.85
	Betrieblicher Ertrag aus Lieferung und Leistungen	1'337'610.00	1'342'241.42
4	Liegenschaftsaufwand	-917'300.00	-940'712.34
40	Betriebsaufwand	-917'300.00	-940'712.34
400	Laufender Unterhalt und Reparaturen	-159'000.00	-162'902.16
4000	Kleinreparaturen Wohnungen	-2'000.00	-2'011.30
4001	Unterhalt und Ersatz Haushaltgeräte	-30'000.00	-37'475.13
4002	Unterhalt Gebäude und Einrichtungen	-70'000.00	-52'518.11
4003	Renovation Wohnungen	-30'000.00	-44'420.10
4004	Unterhalt Umgebung	-25'000.00	-26'477.52
4005	Spiel- und Gartengeräte	-2'000.00	0.00
410	Erneuerungsfonds	150'000.00	-570'000.00
4100	Erneuerungsfonds	150'000.00	-570'000.00
420	Erweiterter Unterhalt und Planungskosten	-735'000.00	-32'865.49
4201	Strangsanierung mit Küchen und Bäder	-735'000.00	-32'865.49
430	Versicherungen	-22'700.00	-15'828.95
4300	Kantonale Gebäudeversicherungen	-18'300.00	-12'723.95
4301	Gebäudesach- / Haftpflichtversicherungen	-4'400.00	-3'105.00
450	Nebenkosten zu Lasten Eigentümer	-149'300.00	-157'529.54
4500	Heizölverbrauch	-65'100.00	-70'327.00
4501	übrige Heiz- und Warmwasserkosten	-20'000.00	-23'465.49
4502	Allgemeiner Stromverbrauch	-16'000.00	-16'687.05
4503	Wasser/Abwasser/Kehricht	-25'000.00	-24'940.85
4504	Wartungs- + Serviceabonnemente (ohne Heizung)	-11'200.00	-11'054.00
4505	Technischer Hauswart	-12'000.00	-11'055.15
460	Vermietungsaufwand	-300.00	-139.00
4600	Inserate- und Werbeaufwand	-300.00	-139.00
470	Liegenschaftsverwaltung	-1'000.00	-1'447.20
4701	Übrige Verwaltungskosten	-1'000.00	-1'447.20
	Bruttoergebnis nach Aufwand Liegenschaften	420'310.00	401'529.08

		Budget 2026	ER 2025
5	Personalaufwand	-75'870.00	-75'592.85
50	Personalaufwand	-75'870.00	-75'592.85
500	Lohnaufwand	-75'870.00	-75'592.85
5000	Entschädigung Vorstand	-42'000.00	-44'050.00
5002	Entschädigung Umgebungsunterhalt	-6'500.00	-6'407.50
5003	Entschädigung Baukommission	-7'400.00	-11'200.00
5004	Entschädigung Leitbildkommission	-2'500.00	-2'100.00
5070	AHV, IV, EO, ALV	-4'500.00	-4'267.00
5071	Unfallversicherung	-450.00	-410.15
5073	D&O Organhaftpflichtversicherung	-1'020.00	-834.30
5075	Kurse, Aus- und Weiterbildungen	-1'500.00	0.00
5080	Pauschalspesen	-1'500.00	-1'625.00
5090	Übriger Aufwand Verwaltung	-8'500.00	-4'698.90
	Bruttoergebnis nach Personalaufwand	344'440.00	325'936.23
6	Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis	-337'150.00	-309'411.00
65	Verwaltungs- und Informatikaufwand	-61'050.00	-30'522.95
650	Verwaltungsaufwand	-40'750.00	-26'244.70
6500	Büromaterial und Drucksachen	-3'000.00	-2'091.25
6503	Fachliteratur und Abonnemente	-350.00	-323.20
6510	Telefon und Internet	-2'000.00	-1'850.45
6513	Portokosten	-500.00	-100.60
6520	Jahresbeiträge Mitgliedschaften	-900.00	-880.00
6530	Buchführung	-14'400.00	-14'400.00
6532	Rechtsberatung	-8'000.00	0.00
6539	Jubiläums-Anlässe / Gnossi-Fest	-4'500.00	0.00
6541	Generalversammlung	-4'500.00	-4'112.90
6542	Revisionsstelle	-2'600.00	-2'486.30
657	Informatikaufwand	-20'300.00	-4'278.25
6570	Software ImmoTop2	-5'000.00	-3'735.05
6571	Website	-10'000.00	-543.20
6572	beUnity-App	-5'300.00	0.00
	Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen und Rückstellungen ("EBITDA")	283'390.00	295'413.28
68	Abschreibungen und Rückstellungen	-130'300.00	-130'400.00
680	Abschreibungen	-130'300.00	-130'400.00
6800	Abschreibung Liegenschaften	-130'000.00	-130'000.00
6801	Abschreibung Mobilien	-300.00	-400.00
	Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern ("EBIT")	153'090.00	165'013.28
69	Finanzaufwand und Finanzertrag	-145'800.00	-148'488.05
690	Finanzaufwand	-146'250.00	-150'724.45
6902	Zinsaufwand Hypotheken	-106'000.00	-101'096.25
6930	Zinsaufwand Depositenkonten	-40'000.00	-49'293.70
6940	PostFinance- / Bankspesen	-250.00	-334.50
695	Finanzertrag	450.00	2'236.40
6960	Erträge aus Wertschriften des Anlagevermögens	450.00	2'236.40
	Betriebliches Ergebnis vor Steuern ("EBT")	7'290.00	16'525.23
8	Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag	-2'000.00	-2'476.15
89	Direkte Steuern	-2'000.00	-2'476.15
8900	Steuern lfd. Geschäftsjahr	-2'000.00	-2'485.00
8901	Steuern Vorjahre	0.00	8.85
	Jahresgewinn oder Jahresverlust	5'290.00	14'049.08