

Bericht der Revisionsstelle

zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung über die Prüfung der

Jahresrechnung 2024

01.01.2024 – 31.12.2024

Wohngenossenschaft Himmelried

Hauptstrasse 74

4204 Himmelried

An die
Generalversammlung der
Wohngenossenschaft Himmelried
Hauptstrasse 74
4204 Himmelried

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohngenossenschaft Himmelried für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Laufen, 8. März 2025

Jeker Treuhand GmbH

Christina Schutz Jeker
zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Urban Jeker
zugelassener Revisor

Beilage:
Jahresrechnung

Bilanz

in CHF

Aktiven	31.12.2024		31.12.2023	
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	48'160.11		103'340.25	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Gegenüber Dritten	174.20 174.20		0.00 0.00	
Vorräte	11'734.15		9'145.00	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	9'393.80		1'748.45	
Total Umlaufvermögen	69'462.26	2%	114'233.70	3%
Anlagevermögen				
Mobile Sachanlagen Mobiliar und Einrichtung	25'966.23 25'966.23		28'504.40 28'504.40	
Immobilien Sachanlagen	3'829'342.40		3'762'976.42	
Liegenschaft	3'463'982.22		3'362'976.42	
Wertberichtigung Liegenschaft	-34'639.82		0.00	
Bauland	400'000.00		400'000.00	
Total Anlagevermögen	3'855'308.63	98%	3'791'480.82	97%
Total Aktiven	3'924'770.89	100%	3'905'714.52	100%

Bilanz

in CHF

Passiven	31.12.2024		31.12.2023	
Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15'094.70		25'703.05	
Gegenüber Dritten	13'480.10		11'109.40	
Gegenüber Beteiligten und Organen	0.00		14'468.05	
Erhaltene Anzahlungen	1'614.60		125.60	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	14'550.00		7'275.00	
Darlehen Dritte	14'550.00		7'275.00	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2'068.34		0.00	
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrwertsteuer	2'068.34		0.00	
Passive Rechnungsabgrenzungen	31'125.00		86'348.70	
Vorausbezahlte Mieten	9'050.00		7'350.00	
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	1'100.00		2'800.00	
Übrige Passive Rechnungsabgrenzungen	20'975.00		76'198.70	
Total kurzfristiges Fremdkapital	62'838.04	2%	119'326.75	3%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3'503'175.00		3'517'725.00	
Hypothek	2'040'000.00		2'040'000.00	
Darlehen Dritte	1'073'175.00		1'087'725.00	
Darlehen Beteiligte und Organe	390'000.00		390'000.00	
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	80'000.00		80'000.00	
Darlehen Beteiligte und Organe	80'000.00		80'000.00	
Total langfristiges Fremdkapital	3'583'175.00	91%	3'597'725.00	92%
Total Fremdkapital	3'646'013.04	93%	3'717'051.75	95%
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital	288'000.00		263'000.00	
Bilanzerfolg	-9'242.15		-74'337.23	
Verlustvortrag	-74'337.23		-35'142.19	
Jahresgewinn (VJ: Jahresverlust)	65'095.08		-39'195.04	
Total Eigenkapital	278'757.85	7%	188'662.77	5%
Total Passiven	3'924'770.89	100%	3'905'714.52	100%

Erfolgsrechnung

in CHF

	2024	2023
Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen	283'706.61	55'099.00
Ertrag aus Vermietung	114'940.55	16'700.00
Ertrag aus Dorftreff Bistro/Laden	170'647.69	33'273.65
Übrige betriebliche Erträge	-1'881.63	5'125.35
Direkter Aufwand	-111'225.68	-19'626.53
Liegenschaftsaufwand	-7'485.75	-2'137.70
Aufwand Dorftreff Bistro/Laden	-103'739.93	-17'488.83
Bruttoergebnis I	172'480.93	35'472.47
Personalaufwand	-48'621.70	-7'446.00
Lohnaufwand	-43'983.15	-6'800.00
Sozialversicherungsaufwand	-4'248.55	-646.00
Übriger Personalaufwand	-390.00	0.00
Bruttoergebnis II	123'859.23	28'026.47
Übriger betrieblicher Aufwand	-34'030.93	-25'607.88
Raumaufwand	-14'490.41	-2'983.55
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	-4'258.92	-2'506.03
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	-451.70	-593.00
Energie- und Entsorgungsaufwand	-3'513.00	0.00
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-9'854.60	-15'866.05
Werbeaufwand	-1'462.30	-3'659.25
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen EBITDA	89'828.30	2'418.59
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-41'131.38	0.00
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg EBIT	48'696.92	2'418.59
Finanzaufwand	-61'730.39	-43'172.75
Finanzertrag	106.20	209.12
Betriebliches Ergebnis vor Steuern EBT	-12'927.27	-40'545.04
Ausserordentlicher Ertrag	77'513.30	2'318.00
Jahresergebnis vor Steuern	64'586.03	-38'227.04
Direkte Steuern	509.05	-968.00
Jahresgewinn (VJ: Jahresverlust)	65'095.08	-39'195.04

Anhang

in CHF

2024

2023

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 Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert von der Verwaltung Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Die Verwaltung entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Genossenschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Verwaltungs- und Informatikaufwand	-9'855	-15'866
Büromaterial, Porti, Telefon	-1'114	-505
Beiträge und Spenden	-469	-298
Entschädigung Verwaltung	-3'183	-8'100
Generalversammlung	-924	-659
Buchführung, Revision, Rechts- und Beratungsaufwand	-4'165	-6'304

Anzahl Mitarbeiter

Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	zutreffend	zutreffend
Bis zehn Vollzeitstellen		
> 10 bis 50 Vollzeitstellen		
> 50 bis 250 Vollzeitstellen		
> 250 Vollzeitstellen		

Gesamtbetrag zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Bilanzwert Immobilien	3'829'342	3'762'976
Schuldbriefsumme nominell verpfändet	3'110'000	3'110'000
Kreditsumme effektiv beansprucht	3'110'000	3'110'000

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen, periodenfr. Positionen der Erfolgsrechnung

Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfr. Ertrag	77'513	2'318
Stiftungsbeiträge	70'000	0
Einmalrückvergütung Photovoltaikanlage	5'100	0
Versicherungsleistungen	2'413	0
Dienstbarkeitsentschädigung	0	2'318