



TREUHAND LAUFEN
— SCHUMACHER STÄHLI —

Wohngenossenschaft Himmelried
4204 Himmelried

**Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision
der Jahresrechnung 2025 nach OR**



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
Wohngenossenschaft Himmelried, Himmelried

Laufen, 4. März 2026

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Wohngenossenschaft Himmelried** für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle eingeschränkt geprüft, die am 8. März 2025 eine nicht modifizierte Prüfungsaussage zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

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. Demnach 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 entspricht.

Treuhand Laufen GmbH

Patrik Stähli
Revisionsexperte RAB
Leitender Revisor

Karin Schumacher
Revisionsexpertin RAB

 Mitglied von EXPERTsuisse

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

**Wohngenossenschaft Himmelried,
Himmelried**

Jahresrechnung 2025

Wohngenossenschaft Himmelried, Himmelried

Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

	<u>2025</u>	<u>%</u>	<u>2024</u>	<u>%</u>
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	99'556.89		48'160.11	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Gegenüber Dritten	76.10		1'200.25	
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	76.10	0 %	1'200.25	0 %
Wareninventar Dorftreff	11'364.25		11'734.15	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7'971.65		9'478.65	
Total Umlaufvermögen	118'968.89	3 %	70'573.16	2 %
Anlagevermögen				
Sachanlagen				
Mobile Sachanlagen				
Mobiliar und Einrichtungen	19'474.67		25'966.23	
Total Mobile Sachanlagen	19'474.67	0 %	25'966.23	1 %
Immobilien Sachanlagen				
Liegenschaft	3'463'982.22		3'463'982.22	
Wertberichtigung Liegenschaft	-69'279.64		-34'639.82	
Land	400'000.00		400'000.00	
Total Immobilien Sachanlagen	3'794'702.58	96 %	3'829'342.40	98 %
Total Sachanlagen	3'814'177.25	97 %	3'855'308.63	98 %
Total Anlagevermögen	3'814'177.25	97 %	3'855'308.63	98 %
Total Aktiven	3'933'146.14	100 %	3'925'881.79	100 %

Wohngenossenschaft Himmelried, Himmelried

Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

	<u>2025</u>	<u>%</u>	<u>2024</u>	<u>%</u>
Passiven				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Gegenüber Dritten	18'546.75		18'273.94	
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18'546.75	0 %	18'273.94	0 %
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Gegenüber Dritten	14'550.00		14'550.00	
Total Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	14'550.00	0 %	14'550.00	0 %
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten				
Gegenüber Dritten	40'000.00		0.00	
Total Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	40'000.00	1 %	0.00	0 %
Passive Rechnungsabgrenzungen	28'751.80		31'125.00	
Total Kurzfristiges Fremdkapital	101'848.55	3 %	63'948.94	2 %
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Gegenüber Dritten	1'058'625.00		1'073'175.00	
Gegenüber Banken	2'040'000.00		2'040'000.00	
Gegenüber Beteiligten und Organen	390'000.00		390'000.00	
Total Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3'488'625.00	89 %	3'503'175.00	89 %
Übrige langfristige Verbindlichkeiten				
Gegenüber Beteiligten und Organen	40'000.00		80'000.00	
Total Übrige langfristige Verbindlichkeiten	40'000.00	1 %	80'000.00	2 %
Total Langfristiges Fremdkapital	3'528'625.00	90 %	3'583'175.00	91 %
Total Fremdkapital	3'630'473.55	92 %	3'647'123.94	93 %

Wohngenossenschaft Himmelried, Himmelried

Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

	<u>2025</u>	<u>%</u>	<u>2024</u>	<u>%</u>
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital	292'500.00		288'000.00	
Bilanzgewinn/-verlust				
Vortrag vom Vorjahr	-9'242.15		-74'337.23	
Gewinn des Rechnungsjahres	19'414.74		65'095.08	
Total Bilanzgewinn	<u>10'172.59</u>	<u>0 %</u>	<u>-9'242.15</u>	<u>0 %</u>
Total Eigenkapital	<u>302'672.59</u>	<u>8 %</u>	<u>278'757.85</u>	<u>7 %</u>
Total Passiven	<u>3'933'146.14</u>	<u>100 %</u>	<u>3'925'881.79</u>	<u>100 %</u>

Wohngenossenschaft Himmelried, Himmelried

Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember abgeschlossene Geschäftsjahr (in Schweizer Franken)

	2025	%	2024	%
Betrieblicher Ertrag				
Ertrag aus Vermietungen	137'136.20		114'940.55	
Ertrag aus Dorftreff Bistro und Laden	188'757.79		170'647.69	
Ertrag aus Übrigem	-170.60		-1'881.63	
Total Betrieblicher Ertrag	325'723.39	100 %	283'706.61	100 %
Direkter Aufwand				
Aufwand aus Dorftreff Bistro und Laden	-116'917.94		-103'739.93	
Aufwand aus Liegenschaft	-23'661.85		-7'485.75	
Total Direkter Aufwand	-140'579.79	-43 %	-111'225.68	-39 %
Bruttoergebnis I	185'143.60	57 %	172'480.93	61 %
Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	-44'515.75		-43'983.15	
Sozialversicherungen	-4'330.45		-4'248.55	
Übriger Personalaufwand	-1'470.00		-390.00	
Total Personalaufwand	-50'316.20	-15 %	-48'621.70	-17 %
Bruttoergebnis II	134'827.40	41 %	123'859.23	44 %
Übriger betrieblicher Aufwand				
Raumaufwand	-14'351.35		-14'490.41	
Energie- und Entsorgungsaufwand	-2'400.40		-3'513.00	
Unterhalt, Reparaturen, Leasing	-9'141.53		-4'258.92	
Geschäftsversicherungen	-300.00		-451.70	
Werbeaufwand	-613.00		-1'462.30	
Verwaltungs- und Informatikaufwand				
Büromaterial, Porti, Telekommunikation	-1'203.75		-1'114.25	
Beiträge und Gebühren	-318.50		-468.50	
Entschädigung Verwaltung	-2'640.00		-3'182.85	
Generalversammlung	-539.90		-924.05	
Buchführung, Revision, Beratung	-3'938.15		-4'164.95	
Total Verwaltungs- und Informatikaufwand	-8'640.30	-3 %	-9'854.60	-3 %
Total Übriger betrieblicher Aufwand	-35'446.58	-11 %	-34'030.93	-12 %
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	99'380.82	31 %	89'828.30	32 %

Wohngenossenschaft Himmelried, Himmelried

Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember abgeschlossene Geschäftsjahr

(in Schweizer Franken)

	<u>2025</u>	<u>%</u>	<u>2024</u>	<u>%</u>
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-41'131.38		-41'131.38	
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)	58'249.44	18 %	48'696.92	17 %
Finanzaufwand	-49'056.15		-61'730.39	
Finanzertrag	27.40		106.20	
Ergebnis vor Steuern	9'220.69	3 %	-12'927.27	-5 %
Ausserordentlicher Ertrag	10'194.05		77'513.30	
Ergebnis vor Steuern	19'414.74	6 %	64'586.03	23 %
Direkte Steuern	0.00		509.05	
Gewinn des Rechnungsjahres	19'414.74	6 %	65'095.08	23 %

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2025

(in Schweizer Franken)

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Grundsätze angewendet:

Die Rechnungslegung erfordert von der Verwaltung Schätzungen und Beurteilungen, welche in der 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.

2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
3 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt (Buchwerte)		
Immobiler Sachanlagen	3'794'703	3'829'342
Schuldbriefsumme nominell verpfändet	3'110'000	3'110'000
Kreditsumme effektiv beansprucht	3'110'000	3'110'000

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
4 Anzahl Mitarbeiter		
Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt		
Bis zehn Vollzeitstellen	x	x

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2025

(in Schweizer Franken)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
5 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Keine	0	0
Total Aufwand	0	0
Stiftungsbeiträge	10'000	70'000
Versicherungsleistungen	194	2'413
Einmalrückvergütung Photovoltaikanlage	0	5'100
Total Ertrag	10'194	77'513
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	10'194	77'513
6 Sonstige Angaben		
Keine weiteren Angaben nach OR Art. 959 c		

Wohngenossenschaft Himmelried, Himmelried

Antrag der Verwaltung über die Verwendung des Bilanzgewinns per 31. Dezember (in Schweizer Franken)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Vortrag vom Vorjahr	-9'242.15	-74'337.23
Gewinn des Rechnungsjahres	19'414.74	65'095.08
Zur Verfügung der Genossenschaftsversammlung	10'172.59	-9'242.15
Vortrag auf die neue Rechnung	10'172.59	-9'242.15