

Eisenbahner-Baugenossenschaft Erstfeld

BILANZ per 31.12.		2025	2024
		CHF	CHF
AKTIVEN			
flüssige Mittel		929'944.01	664'374.96
kurzfristiges Termingeld	(1)	300'000.00	600'000.00
ausstehende Mieten		0.00	0.00
Nebenkostenabrechnung Jahresende		850.00	105.30
Forderungen gegenüber Dritten	(2)	8'625.45	183'823.57
Pelletsvorräte		18'504.20	8'237.75
aktive Rechnungsabgrenzung		0.00	0.00
Umlaufvermögen		1'257'923.66	1'456'541.58
langfristiges Termingeld	(1)	0.00	300'000.00
Anteile anderer Wohnbauträger	(3)	6'000.00	6'000.00
Finanzanlagen		6'000.00	306'000.00
Mobilien		1.00	1.00
Landwert		294'000.00	294'000.00
Anlagekosten Liegenschaften	(4)	30'220'419.40	30'088'419.40
Wertberichtigungen Liegenschaften	(4)	-11'448'419.40	-11'148'419.40
Baukonto Dachsanierungen (2024: Rollergarage)		538'767.20	6'118.05
Sachanlagen		19'604'768.20	19'240'119.05
nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		0.00	0.00
übrige Anlagen		0.00	0.00
Anlagevermögen		19'610'768.20	19'546'119.05
TOTAL AKTIVEN		20'868'691.86	21'002'660.63
PASSIVEN			
vorausbezahlte Mietzinse		100'506.50	89'849.90
ausstehende Rechnungen		31'010.67	79'386.69
Amortisation Hypotheken Folgejahr	(6)	0.00	100'000.00
passive Rechnungsabgrenzung		53'444.00	29'313.30
kurzfristiges Fremdkapital		184'961.17	298'549.89
Darlehenskasse	(5)	1'464'433.75	1'506'067.95
Hypotheken	(6)	17'800'000.00	17'800'000.00
Pflichtdarlehen Wohnungen		200'700.00	207'000.00
Erneuerungsfonds	(7)	941'526.50	913'026.50
Rückstellungen Heizung		8'578.05	9'521.90
langfristiges Fremdkapital		20'415'238.30	20'435'616.35
Genossenschaftsanteile Mitglieder	(9)	191'000.00	193'000.00
Reservefonds	(8)	75'494.39	73'496.39
Jahreserfolg		1'998.00	1'998.00
Eigenkapital		268'492.39	268'494.39
TOTAL PASSIVEN		20'868'691.86	21'002'660.63

Eisenbahner-Baugenossenschaft Erstfeld

ERFOLGSRECHNUNG 01.01. - 31.12.		2025	2024
		CHF	CHF
Mieterträge Wohnungen		1'284'121.00	1'286'676.00
Mieterträge Garagen, Abstellplätze		116'400.00	111'675.00
Mieterträge Kühlanlage		9'555.00	10'325.00
Uebrige Erträge	(10)	96'927.90	6'843.25
Betrieblicher Gesamtertrag		1'507'003.90	1'415'519.25
Liegenschaftenunterhalt		-916'072.10	-1'103'020.06
aktivierte Investitionen	(4)	132'000.00	110'000.00
Entnahmen aus Erneuerungsfonds	(7)	0.00	552'048.00
Einlagen in Erneuerungsfonds	(7)	-33'000.00	-296'000.00
Personalaufwand Betrieb	(11)	-51'504.90	-48'741.05
Versicherungen		-24'930.30	-26'505.10
Betriebskosten		-49'028.50	-54'653.91
Total Liegenschaftskosten		-942'535.80	-866'872.12
Betrieblicher Nettoerfolg		564'468.10	548'647.13
Personalaufwand Verwaltung	(12)	-33'372.90	-31'062.05
Verwaltungsaufwändungen		-20'992.68	-30'309.78
Total Verwaltung		-54'365.58	-61'371.83
Abschreibungen auf Liegenschaften	(4)	-300'000.00	-300'000.00
Abschreibungen auf Mobilien		0.00	-5'000.00
Total Wertberichtigung		-300'000.00	-305'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		210'102.52	182'275.30
Finanzaufwand Hypotheken		-210'350.75	-178'631.70
Finanzaufwand Darlehenskasse		-5'553.80	-14'899.60
Finanzertrag		8'703.26	18'243.05
übriger Finanzaufwand		-233.38	-4'319.20
Total Finanzaufwand		-207'434.67	-179'607.45
Jahresergebnis vor Steuern		2'667.85	2'667.85
Steuern		-669.85	-669.85
Jahresgewinn		1'998.00	1'998.00

(0) weitergehende Hinweise im Anhang

ANHANG**2025****2024**

CHF

CHF

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Das Umlaufvermögen und die Passiven sind zu Nominalwerten, die Sachanlagen zu den Anschaffungswerten bewertet.

Hypotheken werden -selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt- als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet, da sie laufend erneuert werden. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung**(1) Fest- und Termingeld**

kurzfristig (Restlaufzeit max. 1 Jahr)	300'000.00	600'000.00
langfristig (Restlaufzeit mehr als 1 Jahr)	0.00	300'000.00
Stand am 31. Dezember	300'000.00	900'000.00

(2) Forderungen gegenüber Dritten

Guthaben Verrechnungssteuern	4'126.55	8'553.47
Marchzinsen	2'880.00	6'080.00
Förderbeitrag Heizung (Klimaprämie)	0.00	166'952.00
Uebrig	1'618.90	2'238.10
Stand am 31. Dezember	8'625.45	183'823.57

(3) Anteile anderer Wohnbauträger

HBG, Zürich, seit 1957	1'000.00	1'000.00
EGW, Olten, seit 2013	5'000.00	5'000.00
Stand am 31. Dezember	6'000.00	6'000.00

(4) Liegenschaften: Buchwerte und Abschreibungen

Stand am 1. Januar	18'940'000.00	19'130'000.00
Aufwertungen Totalsanierungen	132'000.00	110'000.00
Abschreibungen	-300'000.00	-300'000.00
Stand am 31. Dezember; Anlagewert Immobilien	18'772'000.00	18'940'000.00

	2025	2024
	CHF	CHF
(5) Darlehenskasse		
Stand am 1. Januar	1'506'067.95	1'484'918.35
Veränderung	-47'188.00	6'250.00
Gutschrift Bruttozinsen	5'553.80	14'899.60
Stand am 31. Dezember	1'464'433.75	1'506'067.95

Die Darlehenskasse wird -obwohl durch die Einleger kurzfristig kündbar- als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder der Genossenschaft i.d.R. langfristig zur Verfügung stehen.

(6) Hypotheken		
Stand am 1. Januar	17'900'000.00	18'080'000.00
Veränderung	-100'000.00	-180'000.00
Stand am 31. Dezember	17'800'000.00	17'900'000.00

(7) Erneuerungsfonds		
<u>Erneuerungsfonds</u>		
Stand am 1. Januar	647'952.00	970'000.00
Einlage Rechnungsjahr	0.00	230'000.00
Entnahme Rechnungsjahr	0.00	-552'048.00
<u>Strassen- und Mauernfonds</u>		
Stand am 1. Januar	190'000.00	140'000.00
Einlage Rechnungsjahr	33'000.00	50'000.00
Entnahme Rechnungsjahr	0.00	0.00
<u>Planungsfonds</u>		
Stand am 1. Januar	75'074.50	122'703.80
Einlage Rechnungsjahr	0.00	16'000.00
Entnahme Rechnungsjahr	-4'500.00	-63'629.30
Stand am 31. Dezember	941'526.50	913'026.50

(8) Reservefonds		
Stand am 1. Januar	75'494.39	73'496.39
Einlage Jahresgewinn	1'998.00	1'998.00
Stand am 31. Dezember	77'492.39	75'494.39

(9) Genossenschaftsanteile		
Mietparteien (31.12.2025: 94)	188'000.00	190'000.00
Nichtmieter (31.12.2025: 8)	2'400.00	2'400.00
Pensionskasse SBB	600.00	600.00
Stand am 31. Dezember	191'000.00	193'000.00

	2025	2024
	CHF	CHF
(10) übrige Erträge		
Bitzi: 2. Teilzahlung für Fahrwegrecht	100'000.00	ausstehend
Kt. Uri: Grundstückgewinnsteuer "Bitzi"	-10'449.00	offen
Swisscom: Durchleitungsrecht	1'000.00	500.00
Strassenbenützungen	6'050.00	6'050.00
Uebriges	326.90	293.25
Total übrige Erträge	96'927.90	6'843.25

(11) Entschädigung Betriebspersonal

Unterhalts- und Betriebspersonal	45'807.05	43'652.20
Sozialleistungen	5'697.85	5'088.85
Total Personalaufwand Betrieb	51'504.90	48'741.05

(12) Entschädigung Vorstand

Entschädigung Vorstand	32'298.60	30'202.55
Sozialleistungen	1'074.30	859.50
Total Personalaufwand Verwaltung	33'372.90	31'062.05

Anzahl Vollzeitstellen

0	0
----------	----------

Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

Schuldbriefe lastend auf den Grundstücken	24'700'000.00	19'250'000.00
---	----------------------	---------------

Steuern

Letzte definitiv vorliegende Veranlagungsverfügung: für das Jahr 2023

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 31.12.2025

Es liegen keine meldepflichtigen Ereignisse vor.

Unterschriften

Präsidentin: *sig. C.ENZ*

Finanzverantwortlicher: *sig. W. Burri*