Lok-Remise Uster

Abschluss per 31.12.2025 sowie Budget 2026

Bilanz per 31.12.2025 mit Vergleich Bilanz per 31.12.2024

		31.12.24		31.12.25
Aktiven		**1'300'805.28**		**1'144'452.14**
Umlaufvermögen		**308'136.67**		**219'315.63**
Flüssige Mittel		292'427.58		224'376.79
Bankkontoguthaben	292'427.58		224'376.79	
Forderungen		15'709.09		-5'061.16
Forderungen	1'750.00		-	
KK Heiz- und Nebenkosten	11'169.72		-5'189.79	
Verrechnungssteuerguthaben	2'789.37		128.63	
Aktive Rechnungsabgrenzung		-		-
Transitorische Aktiven	-		-	
Anlagevermögen		**992'668.61**		**925'136.51**
Finanzanlagen		992'665.61		925'133.51
Erneuerungsfonds (ZKB)	992'665.61		925'133.51	
Mobile Sachanlagen		2.00		2.00
Mobiliar	1.00		1.00	
Modelleisenbahn	1.00		1.00	
Sachanlagen		1.00		1.00
Remisen und Wohnungen	1.00		1.00	

Bilanz per 31.12.2025 mit Vergleich Bilanz per 31.12.2024

		31.12.24		31.12.25
Passiven		**1'300'805.28**		**1'144'452.14**
Fremdkapital		**1'095'670.01**		**940'591.85**
Verbindlichkeiten		12'311.40		5'521.15
Kreditoren	5'441.65		-	
Vorausbezahlter Mietzins	6'869.75		5'521.15	
Passive Rechnungsabgrenzung		18'748.35		17'822.65
Transitorische Passiven	18'748.35		17'822.65	
Fonds		1'064'610.26		917'248.05
Erneuerungsfonds	1'064'610.26		917'248.05	
Eigenkapital		**205'135.27**		**203'860.29**
Anteilscheinkapital		68'200.00		68'200.00
Bilanzgewinn		136'935.27		135'660.29
Vortrag aus Vorjahr	158'597.77		136'935.27	
Jahresgewinn (+) / Jahrverlust (-)	-21'662.50		-1'274.98	

Erfolgsrechnung 2025 mit Vergleich 2024 sowie Budgets 2025 & 2026

		2024		2025		Budget 2025		Budget 2026
Ertrag		**123'828.43**		**324'120.35**		**116'760.00**		**686'799.40**
Mietertrag netto		115'658.80		96'799.40		115'760.00		96'799.40
Wohnungen	66'334.65		45'517.40		66'400.00		45'517.40	
Gewerbliche Räume	45'364.15		47'922.00		45'400.00		47'922.00	
Parkplätze	3'960.00		3'360.00		3'960.00		3'360.00	
Finanzertrag		7'969.63		417.50		1'000.00		-
Post- und Bankzinsen	7'969.63		417.50		1'000.00		-	
Zuwendungen		200.00		-		-		-
Spenden	200.00		-		-		-	
Sponsoring	-		-		-		-	
Übriger Ertrag		-		-		-		-
Veranstaltungen	-		-		-		-	
Broschüren	-		-		-		-	
Bereinigung Anteilscheinkapital	-		-		-		-	
Ausserordentlicher Erfolg	-	-	226'903.45	226'903.45	-	-	590'000.00	590'000.00
Ausserordentlicher Ertrag (Fondentnahme 2025 "Ist, 1.Bezug - Wasserschaden" + 2026 "Budget"	-		226'903.45		-		590'000.00	

Erfolgsrechnung 2025 mit Vergleich 2024 sowie Budgets 2025 & 2026

		2024		2025		Budget 2025		Budget 2026
Betriebsaufwand		**65'627.29**		**245'854.09**		**601'974.00**		**634'599.55**
Finanzaufwand		-		-		-		-
Zinsen Hypothek	-		-		-		-	
Liegenschaftsaufwand		44'174.45		217'447.00		582'500.00		614'300.00
Unterhalt Gebäude	41'674.45		213'147.00		580'000.00		610'000.00	
Unterhalt Umgebung	500.00		500.00		500.00		500.00	
Liegenschaftsverwaltung	2'000.00		3'800.00		2'000.00		3'800.00	
Heiz- und Nebenkosten	-		-		-		-	
Versicherungen und Gebühren		6'821.25		7'543.55		6'830.00		7'575.55
Gebäudeversicherung GVZ	3'075.55		3'075.55		3'080.00		3'075.55	
Gebäudesach-/H'pflicht	3'745.70		4'468.00		3'750.00		4'500.00	
Verwaltungsaufwand		14'631.59		20'863.54		12'644.00		12'724.00
Buchhaltung	2'000.00		2'900.00		2'000.00		2'900.00	
Revisionsstelle	1'880.95		2'043.10		2'000.00		2'050.00	
Büromat., Drucksachen, Porti	-		-		-		-	
Entschädigung Vorstand	3'000.00		3'000.00		3'000.00		3'000.00	
Verbandsbeiträge	160.00		90.00		160.00		90.00	
Generalversammlung / Festivität	551.00		522.00		600.00		600.00	
Post- und Bankspesen inkl. Negativzinsen	84.00		84.00		84.00		84.00	
Übriger Verwaltungsaufwand	4'733.64		3'909.44		4'800.00		4'000.00	
Ausserordentlicher Aufwand	2'222.00		8'315.00		-		-	
Betriebserfolg		**58'201.14**		**78'266.26**		**-485'214.00**		**52'199.85**
Einlage in Erneuerungsfonds		79'541.24		79'541.24		79'541.24		79'541.24
Entnahme Fonds "Simulation" für Budget 2025				-		*-560'000.00*		-
Abschreibungen		-		-		-		-
Sachanlagen	-		-		-		-	
Remisen + Wohnungen	-		-		-		-	
Jahreserfolg		**-21'340.10**		**-1'274.98**		**-4'755.24**		**-27'341.39**

Gemäss Vorschlag des Vorstandes soll der Bilanzgewinn per 31.12.2025 wie folgt verwendet werden:

	31.12.24	**31.12.25**		*31.12.26*
Vortrag vom Vorjahr	158'597.77	136'935.27		*135'660.29*
Jahreserfolg	-21'662.50	-1'274.98	*gem. Budget*	-27'341.39
Bilanzgewinn	**136'935.27**	**135'660.29**	*Prognose:*	*108'318.91*

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2025

	31.12.24	**31.12.25**		*31.12.26*
Brandversicherungswerte				
Liegenschaften 1A, B und C (im Baurecht)	10'605'498	10'605'498		*10'605'498*

Einlage in den Erneuerungsfonds (0,75 % jährlich Brandversicherungswert)	**2024**	**2025**		***2026***
01.01.	985'069.02	1'064'610.26		917'248.05
Einlage	79'541.24	79'541.24	*gem. Auflage*	79'541.24
Entnahme		-226'903.45		-590'000.00
31.12.	1'064'610.26	917'248.05	*Prognose:*	406'789.29

Bemerkungen Erneuerungsfonds

1. Fondsentnahme
   1. CHF 255'186.99 erfolgte im Jahr 2017 "Bezug - aufgrund Liquidität"
   2. CHF 226'903.45 erfolgte im Jahr 2025 "1. Bezug - Wasserschaden"
2. *Budget 2026 inkl. Priorisierung / Finanzierung durch Fondsentnahme* *590'000.00*
   1. *Sanierung Mauerwerk "Wasser/Schimmel in Wohnung" CHF 300'000.00*
   2. *Ziegel & Dachsanierung CHF 150'000.00*
   3. *Heizung CHF 100'000.00 (derzeit Gas + altersbedingt)*
   4. *Gebäude streichen CHF 40'000.00*

Zusätzliche Angaben 2025/2026	**2025**
Remisen + Wohnungen (letzte Abschreibung im 2019 vollzogen)	1.00
Unterhalt Gebäude 2026 (budgetiert)	**2026**
Sanierung Mauerwerk + Ziegel & Dachsanierung + Heizung + Gebäude streichen "Kostenannahme"	590'000.00
=> keine Aktivierung, da bereits im Unterhalt Gebäude verbucht (Reparatur)	-
Unvorhergesehenes Liegenschaft & Umgebung	20'000.00
Total	610'000.00
Einlage in den Erneuerungsfonds 2026 (budgetiert)	**2026**
Brandversicherungswert neu bei CHF 10'605'498	79'541.24