ZAHLEN WERK STATT
0434669033

Bankstrasse 36, 8610 Uster
Telefon 043 466 90 33
www.zahlenwerkstatt.ch

Lok-Remise Uster Genossenschaft 8610 Uster

Jahresrechnung 2025

Bericht der Revisionsstelle

Uster, 25.02.2026

ZAHLEN WERK STATT
0434669033

Bankstrasse 36, 8610 Uster
Telefon 043 466 90 33
www.zahlenwerkstatt.ch

Genossenschaft Lok-Remise Uster
Industriestrasse 1c
8610 Uster

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalsversammlung der Genossenschaft Lok-Remise Uster

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Lok-Remise Uster für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Geschäftsführung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 den Statuten entsprechen.

U. Willimann
Zugelassener Revisor

A. Hösli
Revisionsassistentin

Beilagen
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)

Genossenschaft Lok-Remise

Bilanz
per 31.12.2025

8610 Uster

	2025 CHF	**Vorjahr** CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	224'377	292'428
Forderungen aus Vermietungen	-	1'750
Kontokorrent Heiz- und Nebenkosten (neg.)	-	11'169
Forderungen Verrechnungssteuer	128	2'789
Aktive Rechnungsabgrenzungen	-	-
Umlaufvermögen	*224'505*	*308'136*
Sparkonto Erneuerungsfonds	925'134	992'666
Mobiliar	1	1
Modelleisenbahn	1	1
Remisen und Wohnungen	322'367	322'367
Wertberichtigung Remisen Wohnungen	-322'366	-322'366
Anlagevermögen	*925'137*	*992'669*
Total Aktiven	**1'149'642**	**1'300'805**
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	5'442
Kontokorrent Heiz- und Nebenkosten	5'190	-
Erträge Folgejahre	5'521	6'870
Passive Rechnungsabgrenzungen	17'823	18'748
kurzfristiges Fremdkapital	*28'534*	*31'060*
Rückstellungen Erneuerungsfonds	917'248	1'064'610
langfristiges Fremdkapital	*917'248*	*1'064'610*
Kapital Anteilsscheine	68'200	68'200
Gewinn-/Verlustvortrag aus Vorjahr	136'935	158'598
Jahreserfolg	**-1'275**	**-21'663**
Eigenkapital	*203'860*	*205'135*
Total Passiven	**1'149'642**	**1'300'805**

Genossenschaft Lok-Remise

Erfolgsrechnung pro 2025

8610 Uster

	2025 CHF	**Vorjahr** CHF
Ertrag		
Ertrag Spenden	-	200
Ertrag Zuwendungen	*-*	*200*
Mietertrag Wohnungen	45'517	66'335
Mietertrag Gewerberäume	47'922	45'364
Mietertrag Parkplätze	3'360	3'960
Ertrag Liegenschaft	*96'799*	*115'659*
Total Ertrag	**96'799**	**115'859**
Auwand		
Unterhalt Remise und Wohnungen	-213'147	-41'674
Unterhalt Umgebung	-500	-500
Liegenschaftenverwaltung	-3'800	-2'000
Heiz- und Nebenkosten	-	-
Gebäudeversicherung GVZ	-3'076	-3'076
Gebäudesach- und Haftpflichtversicherung	-4'468	-3'746
Unfallversicherung	-	-322
Aufwand Liegenschaft	*-224'991*	*-51'318*
Buchhaltung	-2'900	-2'000
Revisionsstelle	-2'043	-1'881
Büromaterial, Drucksachen, Porti	-	-
Entschädigungen Vorstand	-3'000	-3'000
Verbandsbeiträge	-90	-160
Generalversammlung	-522	-551
übriger Verwaltungsaufwand	-3'909	-4'734
Verwaltungsaufwand	*-12'464*	*-12'326*
Betriebsergebnis vor Fondseinlagen und Abschreibungen	*-140'656*	*52'215*
Einlagen Erneuerungsfonds	-79'541	-79'541
ausserordentlicher Aufwand	-8'315	-2'222
ausserordentlicher Ertrag	226'903	1
Abschreibungen	-	-
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg	*-1'609*	*-29'547*
Finanzaufwand	-84	-84
Finanzertrag	418	7'970
Jahresergebnis	**-1'275**	**-21'663**

Genossenschaft Lok-Remise

8610 Uster

Erfolgsverwendung 2025

	2025 CHF	**Vorjahr** CHF
Verwendung des Jahresergebnis		
Jahreserfolg	-1'275	-21'663
Vortrag aus Bilanz Vorjahr	136'935	158'598
zu verteilender Erfolg	135'660	136'935
Zuweisung an Reserve	**-**	**-**
Vortrag auf Folgejahr	135'660.00	136'935.00

Genossenschaft Lok Remise

Anhang
zur Jahresrechnung 2025

8610 Uster

Veränderung des Kapitals

	Anfangsbestand 01.01.25 in CHF	Einlagen intern in CHF	Einlagen extern in CHF	Entnahmen intern in CHF	Entnahmen extern in CHF	Endbestand in CHF
Genossenschaftskapital	68'200	0	0	0	0	68'200
Gewinnvortrag	**136'935**	0	0	-1'275	0	135'660
Jahresergebnis	0	0	-1'275	1'275	0	0
Organisationskapital	**205'135**	**0**	**-1'275**	**0**	**0**	**203'860**
Erneuerungsfond	1'064'610	79'541	0	-226'903	0	917'248
Kapital mit einschränkender Zweckbindung	**1'064'610**	**79'541**	**0**	**-226'903**	**0**	**917'248**

Genossenschaft Lok-Remise

Anhang
zur Jahresrechnung 2025

8610 Uster

Allgemein

- Die Genossenschaft Lok-Remise Uster (CHE-102.227.207) unterliegt von Gesetzes wegen der Revision. Seit dem Geschäftsjahr 2024
- amtet die Zahlenwerkstatt, 8610 Uster (RAB-Register Nr. 503‘157) als Revisionsstelle.
- Die Rechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (32. Titel OR) in CHF erstellt.
- Die Genossenschaft ist steuerbefreit.
- Die Stiftung beschäftigt kein Personal.
- Die Verwaltung (Vorstand) erhält für seine Tätigkeiten geringe Entgelte.

Bewertungsgrundsätze

- Die flüssigen Mittel setzen sich zusammen aus Guthaben bei Schweizer Banken in CHF.
- Werthaltige Investitionen werden aktiviert und nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen amortisiert.

Baurecht

- Gemäss Baurechtsvertrag vom April 1992 ist das Grundstück auf Kataster B 6671 für 50 Jahre der Genossenschaft entschädigungslos überlassen.
- Die Genossenschaft muss für die nötigen Renovations- und Unterhaltskosten aufkommen.
- Eine Heimfall-Vergütung ist ausgeschlossen.

Rückstellungen

- Es werden jährlich 0.75% der Versicherungssumme GVZ einem Erneuerungsfonds für Renovations- und Unterhaltskosten der Liegenschaft zugewiesen.
- Die Zuweisung wird im Rechnungsjahr verbucht, die Einlage auf das entsprechende Sparkonto erfolgt anfangs Folgejahr.
- Der ausserordentliche Ertrag ist eine Fondsentnahme von CHF 226'903.—. Sie wurde verwendet für die Sanierung der Wohnungen.

Brandversicherungswerte GVZ	**2025**	**Vorjahr**
GVZ Police 301’795	10'605’498	10'605’498