

Bericht der Revisionsstelle 2025

**Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel
9032 Engelburg**

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel, Engelburg

St. Gallen, 23. Januar 2026

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Wohnbaugenossenschaft Lärchenhügel** für das am 31. Dezember 2025 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 Fehlansagen 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 Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

inspecta treuhand ag

Marc Ronner
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Philip Stark
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Bilanz per 31.12.2025

Währung CHF

Nummer	Bezeichnung	Saldo	Vorjahr
AKTIVEN			
10	UMLAUFVERMÖGEN		
1025	RB Kto. Krt. Liegenschaftskto. MZ-Kto. CH25 8080 8007 6528 2105 6	100'832.35	78'301.75
100	TOTAL FLÜSSIGE MITTEL	100'832.35	78'301.75
1176	Guthaben Verrechnungssteuer	0.00	429.45
114	TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN	0.00	429.45
1300	Aktive Rechnungsabgrenzungen ggü. Dritten	14'465.95	16'909.30
130	TOTAL AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN	14'465.95	16'909.30
10	TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	115'298.30	95'640.50
14	ANLAGEVERMÖGEN		
1435	Anteilschein RB Regio St. Gallen West	200.00	200.00
1437	Anteilschein EGW	1.00	1.00
140	TOTAL FINANZANLAGEN	201.00	201.00
1612	Liegenschaft Blumenaustrasse 1 Boden	628'000.00	628'000.00
1613	Liegenschaft Blumenaustrasse 1 Gebäude	282'000.00	288'000.00
1652	Liegenschaft Schwendistrasse 5 Boden	1'060'000.00	1'060'000.00
1653	Liegenschaft Schwendistrasse 5 Gebäude	1'444'000.00	1'474'000.00
160	TOTAL IMMOBILE SACHANLAGEN	3'414'000.00	3'450'000.00
14	TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	3'414'201.00	3'450'201.00
TOTAL AKTIVEN		3'529'499.30	3'545'841.50

Bilanz per 31.12.2025

Währung CHF

Nummer	Bezeichnung	Saldo	Vorjahr
PASSIVEN			
20	KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
2000	Verbindlichkeiten aus Lief./Leist. ggü. Dritten	-2'018.05	-3'396.25
200	TOTAL VERBINDLICHKEITEN AUS LIEF./LEIST.	-2'018.05	-3'396.25
2300	Passive Rechnungsabgrenzungen ggü. Dritten	-452'161.90	-292'258.20
2320	Passive Rechnungsabgrenzungen ggü. Beteiligte u. Organe	-3'000.00	-3'000.00
2350	Vorausbezahlte Mieten	-30'897.00	-29'388.00
230	TOTAL PASSIVE RECHNUNGSABGR. U. KFR. RÜCKST.	-486'058.90	-324'646.20
20	TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	-488'076.95	-328'042.45
24	LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
2414	RB SARON Flex-Hyp. 198.451.600.3 B1 9.20-2.25	0.00	-200'000.00
2415	RB SARON Flex-Hyp. 595.192.919.7 B1 9.20-8.25	0.00	-130'000.00
2417	RB Festhyp. 2.00% 382.139.696.8 B1 03.24-02.26	-200'000.00	-200'000.00
2418	RB SARON Flex-Hyp.108.192.284.6 B1 03.25-02.30	-200'000.00	0.00
2419	RB SARON Flex-Hyp. 453.057.222.6 B1 09.25-08.30	-70'000.00	0.00
240	TOTAL LFR. VERZINSL. VERBINDL. BLUMENAUSTR. 1	-470'000.00	-530'000.00
2467	RB SARON Flex-Hyp. 770.187.499.3 S5 3.20-2.25	0.00	-200'000.00
2468	RB SARON Flex-Hyp. 496.729.852.2 S5 9.20-8.25	0.00	-340'000.00
2471	RB Festhyp. 2.00% 258.856.024.1 S5 3.24-2.26	-380'000.00	-380'000.00
2473	RB SARON Flex-Hyp. 852.924.897.6 S5 03.25-02.30	-200'000.00	0.00
2474	RB SARON Flex-Hyp. 411.521.939.1 S5 09.25-08.30	-200'000.00	0.00
2480	EGW-Anleihe Serie 71 (G-Nr. 23.097) 1.375% 6.24-6.44	-900'000.00	-900'000.00
245	TOTAL LFR. VERZINSL. VERBINDL. SCHWENDISTR. 5	-1'680'000.00	-1'820'000.00
2601	Rückstellung Tankrevision B1	-4'200.00	-4'050.00
2605	Rückstellung Tankrevision S5	-2'970.00	-2'810.00
2651	Rückstellung Unterhalt allgemein B1	-54'000.00	-54'000.00
2655	Rückstellung Unterhalt allgemein S5	-133'000.00	-120'000.00
2690	Rückstellung Mietzins-/Leerstandsreserve	-162'000.00	-144'000.00
260	TOTAL LANGFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN	-356'170.00	-324'860.00
24	TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	-2'506'170.00	-2'674'860.00
27	TOTAL FREMDKAPITAL	-2'994'246.95	-3'002'902.45
28	EIGENKAPITAL		
2800	Genossenschaftskapital	-467'500.00	-477'000.00
280	TOTAL GRUNDKAPITAL	-467'500.00	-477'000.00
2950	Gesetzliche Gewinnreserve	-51'000.00	-49'000.00
2970	Bilanzgewinnvortrag	-5'467.90	-5'511.56
2979	Jahresgewinn	-11'284.45	-11'427.49
290	TOTAL RESERVEN UND JAHRESGEWINN/-VERLUST	-67'752.35	-65'939.05
28	TOTAL EIGENKAPITAL	-535'252.35	-542'939.05
TOTAL PASSIVEN		-3'529'499.30	-3'545'841.50

Erfolgsrechnung 1.1.2025 - 31.12.2025

Währung CHF

Nummer	Bezeichnung	Saldo	Vorjahr
ERFOLGSRECHNUNG			
3	BETRIEBLICHER ERTRAG AUS LEISTUNGEN		
3100	Mietzinseinnahmen B1	105'888.00	105'888.00
3105	Mietzinsausfälle/Leerstände B1	-504.50	-927.00
31	TOTAL ERLÖSE LIEGENSCHAFT BLUMENAUSTR. 1	105'383.50	104'961.00
3500	Mietzinseinnahmen S5	246'180.00	246'180.00
3505	Mietzinsausfälle/Leerstände S5	-1'592.50	-210.00
35	TOTAL ERLÖSE LIEGENSCHAFT SCHWENDISTR. 5	244'587.50	245'970.00
3	TOTAL BETRIEBLICHER ERTRAG AUS LEISTUNGEN	349'971.00	350'931.00
4	AUFWAND LIEGENSCHAFTEN OHNE ABSCHR. U. FINANZERFOLG		
4100	Liegenschaftsunterhalt B1	-164'104.40	-161'884.75
4150	Versicherungsprämien B1	-1'081.90	-1'020.55
4155	Abgaben, Gebühren, Objektsteuern B1	-1'432.00	-1'858.20
4158	Nebenkosten zu Lasten Genossenschaft B1	-44.00	-305.55
4170	Liegenschaftsverwaltung B1	-6'400.00	-6'400.00
41	TOTAL AUFWAND LIEGENSCHAFT BLUMENAUSTR. 1 OHNE ABSCHR. U. FINANZERFOLG	-173'062.30	-171'469.05
4500	Liegenschaftsunterhalt S5	-44'484.85	-28'902.50
4550	Versicherungsprämien S5	-2'602.00	-2'341.50
4555	Abgaben, Gebühren, Objektsteuern S5	-3'184.00	-3'918.30
4558	Nebenkosten zu Lasten Genossenschaft S5	-91.90	0.00
4570	Liegenschaftsverwaltung S5	-14'800.00	-14'800.00
45	TOTAL AUFWAND LIEGENSCHAFT SCHWENDISTR. 5 OHNE ABSCHR. U. FINANZERFOLG	-65'162.75	-49'962.30
4900	Veränderung Mietzins-/Leerstandsreserve	-18'000.00	-18'000.00
49	TOTAL ÜBRIGER AUFWAND LIEGENSCHAFTEN OHNE ABSCHR. U. FINANZERFOLG	-18'000.00	-18'000.00
4	TOTAL AUFWAND LIEGENSCHAFTEN OHNE ABSCHR. U. FINANZERFOLG	-256'225.05	-239'431.35
4.9	BRUTTOERGEBNIS	93'745.95	111'499.65

Erfolgsrechnung 1.1.2025 - 31.12.2025

Währung CHF

Nummer	Bezeichnung	Saldo	Vorjahr
6	ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND, ABSCHREIBUNGEN, FINANZERFOLG		
6530	Buchführungs- und Beratungsaufwand	-12'972.00	-12'936.95
6540	Vorstand, Generalversammlung, Revisionsstelle	-7'768.35	-10'309.80
6550	Übriger Verwaltungsaufwand	-15'827.75	-15'084.80
65	TOTAL VERWALTUNGSaufWAND	-36'568.10	-38'331.55
67.1	BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR ABSCHREIBUNGEN, FINANZERFOLG UND STEUERN (EBITDA)	57'177.85	73'168.10
6831	Abschreibungen Blumenaustr. 1	-6'000.00	-6'000.00
6835	Abschreibungen Schwendistr. 5	-30'000.00	-30'000.00
68	TOTAL ABSCHREIBUNGEN AUF POS. DES ANLAGEV.	-36'000.00	-36'000.00
68.1	BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)	21'177.85	37'168.10
6901	Hypothekarzinsaufwand B1	-6'778.40	-11'612.85
6905	Hypothekarzinsaufwand S5	-24'479.80	-36'857.65
6940	Übriger Finanzaufwand	-64.20	-61.21
6950	Finanzertrag	12.00	1'227.00
69	TOTAL FINANZAUFWAND UND FINANZERTRAG	-31'310.40	-47'304.71
6.9	BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)	-10'132.55	-10'136.61
7	BETRIEBLICHE NEBENERFOLGE		
7000	Erlöse Liegenschaftsverwaltung	21'817.50	21'905.30
7090	Erlöse Spenden	500.00	500.00
70	TOTAL ERFOLG AUS NEBENBETRIEBEN	22'317.50	22'405.30
8	BETRIEBSFR., AUSSERORDENTL., EINMALIGER, PERIODENFR. AUFWAND U. ERTRAG		
8510	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	159.25
85	TOTAL AUSSERORDENTL. AUFWAND UND ERTRAG	0.00	159.25
85.1	JAHRESGEWINN (+) / JAHRESVERLUST (-) VOR STEUERN	12'184.95	12'427.94
8900	Direkte Steuern	-900.50	-1'000.45
89	TOTAL DIREKTE STEUERN	-900.50	-1'000.45
8.9	JAHRESGEWINN (+) / JAHRESVERLUST (-)	11'284.45	11'427.49

Anhang per 31.12.2025

Währung CHF

Bezeichnung	Saldo	Vorjahr
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 vom Vorstand 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 können. Der Vorstand 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.		
Abschreibungen auf Liegenschaften		
Liegenschaft Blumenaustrasse 1 Gebäude	2.00%	2.00%
Liegenschaft Schwendistrasse 5 Gebäude	2.00%	2.00%
Abschreibungen von 2% auf den Gebäudewerten werden rückwirkend seit dem Geschäftsjahr 2019 steuerlich anerkannt. Entsprechend mussten die Werte des Bodens zum aktuellen Schätzwert im Jahr 2020 separat umgebucht bzw. ausgeschrieben werden.		
Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterung zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung		
Langfristige Rückstellungen		
Rückstellung Unterhalt allgemein B1	54'000.00	54'000.00
Rückstellung Unterhalt allgemein S5	133'000.00	120'000.00
Die Rückstellungen Unterhalt allgemein werden jährlich um 0.5% des Buchwertes erhöht, bis zum Maximalbestand von 3.0% des aktuell gültigen Verkehrswertes.		
Rückstellung Mietzins-/Leerstandsreserve	162'000.00	144'000.00
Seit 2017 wird, sofern das Ergebnis dies zulässt, eine Rückstellung in analoger Höhe, wie die den Mietern zusätzlich ab 01.01.2018 gewährte Mietzinsreduktion, gebildet.		
Liegenschaftsrechnung Blumenaustrasse 1		
Total Erlöse Liegenschaft (Mietzinsen seit 01.01.2016 nach OR)	105'383.50	104'961.00
Total Aufwand Liegenschaft ohne Abschreibung und Finanzerfolg	-173'062.30	-171'469.05
Abschreibungen	-6'000.00	-6'000.00
Hypothekarzinsaufwand	-6'778.40	-11'612.85
Total Liegenschaftsrechnung Blumenaustrasse 1	-80'457.20	-84'120.90
Liegenschaftsrechnung Schwendistrasse 5		
Total Erlöse Liegenschaft (Mietzinsen seit 01.07.2019 nach OR)	244'587.50	245'970.00
Total Aufwand Liegenschaft ohne Abschreibung und Finanzerfolg	-65'162.75	-49'962.30
Abschreibungen	-30'000.00	-30'000.00
Hypothekarzinsaufwand	-24'479.80	-36'857.65
Total Liegenschaftsrechnung Schwendistrasse 5	124'944.95	129'150.05
Erlöse Liegenschaftsverwaltung		
Die Einbuchung erfolgt hauptsächlich aus den internen Verrechnungen Aufwand Liegenschaftsverwaltungen sowie der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Die Verrechnung erfolgt nach üblichen Richtwerten.	21'817.50	21'905.30

Anhang per 31.12.2025

Währung CHF

Bezeichnung	Saldo	Vorjahr
Ausserordentlicher Ertrag		
Ausbuchungen Anteilscheine, Dividenden vorzeitiger Anteilscheinrückzahlungen	0.00	159.25
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Liegenschaft Blumenaustrasse 1		
Liegenschaften - Buchwert	910'000.00	916'000.00
Grundpfandrechte – total nominell	1'568'000.00	1'568'000.00
wovon im Eigenbesitz	468'000.00	468'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	1'100'000.00	1'100'000.00
Beanspruchte Kredite (Hypotheken)	470'000.00	530'000.00
Liegenschaft Schwendistrasse 5		
Liegenschaften - Buchwert	2'504'000.00	2'534'000.00
Grundpfandrechte – total nominell	4'228'000.00	4'228'000.00
wovon im Eigenbesitz	1'928'000.00	1'928'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	2'300'000.00	2'300'000.00
Beanspruchte Kredite (Hypotheken)	1'680'000.00	1'820'000.00
Anzahl Mitarbeiter		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	< 10	< 10
Brandversicherungswerte der Sachanlagen (Neuwerte)		
Liegenschaft Blumenaustrasse 1	1'911'000.00	1'875'200.00
Liegenschaft Schwendistrasse 5	4'600'000.00	4'336'400.00

Antrag der Verwaltung über die Verwendung des Bilanzgewinns

Währung CHF

Geschäftsjahr: 2025

Bezeichnung	Saldo	Vorjahr
Bilanzgewinnvortrag	5'467.90	5'511.56
Jahresgewinn	11'284.45	11'427.49
Bilanzgewinn	16'752.35	16'939.05
Zuweisung an die Gesetzliche Gewinnreserve	2'000.00	2'000.00
Dividende 2.00% / 2.00% pro rata	9'322.80	9'471.15
Vortrag auf neue Rechnung	5'429.55	5'467.90
Total	16'752.35	16'939.05

Der Antrag der Verwaltung über die Verwendung des Bilanzgewinns entspricht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.