

## GESCHÄFTSBERICHT 2023

zur ordentlichen Generalversammlung der Brüel AG Brütten, Brüelgasse 7, 8311 Brütten

### Umgebung/Bautätigkeiten

Die Umgebungsarbeiten sind so weit abgeschlossen. Die Rechnung der Gemeinde Brütten für das Umfeld Allmend über rund Fr. 280'000.- wurde im Sommer 2023 bezahlt. Aus Liquiditätsgründen wurde die letzte Tranche des Darlehens der Köchli Stiftung von Fr. 200'000.- beansprucht.

Das Architekturbüro hat im Frühjahr eine Gesamtmängelliste erstellt. Dabei wurden auch die Mieter miteinbezogen. Die Liste ist erfreulicherweise sehr gering ausgefallen

Anlass zu Diskussionen sind immer wieder mal die Aussenparkplätze. Angesichts des beschränkten Perimeters ist es nicht möglich einen zweiten Autoabstellplatz bereit zu stellen. Die Besucherinnen und Besucher werden gebeten, wenn möglich den öffentlichen Parkplatz gegenüber dem Volg zu benutzen.

### Finanzen

Erfreulich ist das positive Jahresergebnis von Fr. 95'000.-. Eine nahezu Vollvermietung sicherte diesen schönen Gewinn. Auf Grund der demographischen Zusammensetzung der Mieterinnen und Mietern wird die Verwaltung auch in Zukunft gefordert sein.

In Folge der allgemeinen Erhöhung des Referenzzinssatz von 1.25% auf 1.75% wurden die Mietzinsen auch in der Brüel AG angepasst. Der Verwaltungsrat beschloss eine Erhöhung der Mietzinsen um 3% per Mitte 2024. Der Rest der möglichen Anpassung wurde als Vorbehalt ausgegeben und kann bei Bedarf auch zu einem späteren Zeitpunkt noch auf die Mieterschaft überwälzt werden.

### Ausblick

Wie allgemein bekannt ist die Kapitalstruktur nicht optimal. Die Brüel AG weist Fremdkapital auf, welche im ursprünglichen Sinn des verstorbenen Ehepaar Köchli (vertreten von der Köchli Stiftung) und Schenkung Fr. 1 Mio von Yvonne Hoffmann eigentlich Eigenkapital gleichkommt. Gesetzliche Vorschriften und diesbezügliche Anordnungen der Rechnungslegung verhinderten dies.

In den nächsten Jahren wird die Brüel AG nebst Abschreibungen der Liegenschaft auch mit Amortisationen und Zinszahlungen von Darlehen gefordert.

Bei einer Vollvermietung sind sämtliche Verpflichtungen gesichert.

Brütten, 4. Februar 2024

Fritz Stähli, VR Präsident

**Bilanz**

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
<u>Umlaufvermögen</u>		
Flüssige Mittel:		
Banken	59'799.35	23'821.90
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten: Debitoren / Heiz- und Nebenkosten	24'051.95	3'948.80
Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00	704.85
	<u>83'851.30</u>	<u>28'475.55</u>
<u>Anlagevermögen</u>		
Sachanlagen:		
Mobilien und Einrichtung	30'000.00	30'000.00
Immobilien Sachanlagen: Liegenschaften	3'949'056.75	3'669'133.05
	<u>3'979'056.75</u>	<u>3'699'133.05</u>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<u><b>4'062'908.05</b></u>	<u><b>3'727'608.60</b></u>

**Bilanz**

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF

**PASSIVEN**Fremdkapital

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten:

Kreditoren / Anzahlungen

80'536.25

16'972.60

Kurzfristige Verbindlichkeiten

25'000.00

25'000.00

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten:

Vorauszahlungen von Kunden

10'510.50

0.00

Passive Rechnungsabgrenzung

1'300.00

10'708.70

Langfristige Verbindlichkeiten:

Darlehen

1'500'000.00

1'300'000.00

Darlehen Aktionär

1'975'000.00

2'000'000.00

Rückstellungen

5'450.00

5'450.00

3'597'796.75

3'358'131.30

Eigenkapital

Grundkapital/Gesellschafterkapital

100'000.00

100'000.00

Kapitaleinlagen

352'316.00

352'316.00

Verlustvortrag

-82'838.70

-99'528.36

Jahresgewinn

95'634.00

16'689.66

12'795.30

-82'838.70

465'111.30

369'477.30

**TOTAL PASSIVEN****4'062'908.05****3'727'608.60**

**Erfolgsrechnung**01.01.-31.12.2023  
CHF01.01.-31.12.2022  
CHF**ERTRAG**

Ertrag aus Mieten

159'820.20

91'960.00

---

159'820.20

---

91'960.00**AUFWAND**

Liegenschaftenunterhalt

14'769.25

11'994.85

---

14'769.25

---

11'994.85**Bruttogewinn****145'050.95****79'965.15**

90.8%

87.0%

Betriebsaufwand

Personalaufwand:

Löhne

4'500.00

5'750.00

---

4'500.00

---

5'750.00**Bruttogewinn II****140'550.95****74'215.15**

87.9%

80.7%

**Erfolgsrechnung**

	<u>01.01.-31.12.2023</u>	<u>01.01.-31.12.2022</u>
	CHF	CHF
Übriger Betriebsaufwand:		
Buchhaltung und Beratung / Verwaltung	11'947.55	13'167.65
Reklame	1'033.90	7'624.00
	<u>12'981.45</u>	<u>20'791.65</u>
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg/Abschreibung</b>	<b>127'569.50</b>	<b>53'423.50</b>
Abschreibungen	0.00	4'672.99
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)</b>	<b>127'569.50</b>	<b>48'750.51</b>
Bankzinsen und -spesen / Zinsen Dritter	31'935.50	32'060.85
Zinsertrag	0.00	0.00
	<u>31'935.50</u>	<u>32'060.85</u>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>95'634.00</b>	<b>16'689.66</b>
Direkte Steuern	0.00	0.00
<b>Jahresgewinn</b>	<b>95'634.00</b>	<b>16'689.66</b>

**Verwendung des Bilanzgewinnes**

	2023	2022
Verlustvortrag	-82'838.70	-99'528.36
Jahresgewinn	95'634.00	16'689.66
Zur Verfügung Generalversammlung	<hr/> 12'795.30	<hr/> -82'838.70
Dividendenausschüttung	0.00	0.00
Zuweisung an gesetzliche Reserven	-5'000.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	<hr/> <hr/> 7'795.30	<hr/> <hr/> -82'838.70

## Erläuterungen

2023

<u>Abschreibungstabelle</u>	lt. Bilanz 31.12.2022	+ Zugänge - Abgänge	Abschreibungen 2023	lt. Bilanz 31.12.2023
Mobiliar und Einrichtung	30'000.00	0.00	0.00	30'000.00
Liegenschaften	3'669'133.05	279'923.70	0.00	3'949'056.75
<b>Total</b>	<b>3'699'133.05</b>	<b>279'923.70</b>	<b>0.00</b>	<b>3'979'056.75</b>

**Anhang****2023**

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

Aufgelöste Reserven

Es wurden keine Wiederbeschaffungsreserven aufgelöst oder eine wesentliche Nettoauflösung von stillen Reserven vorgenommen.

Eventualverbindlichkeiten

Es sind keine rechtlichen oder tatsächlichen Verpflichtungen, bei denen ein Mittelabfluss entweder als unwahrscheinlich erscheint oder in der Höhe nicht verlässlich geschätzt werden kann, vorhanden.

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen

Es lagen in der Berichts- und Vorperiode keine wesentliche ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Ereignisse vor.

Anzahl Mitarbeiter

2023 2022

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

0.0 0.0

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2023 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Es bestehen keine weiteren Ausweispflichten im Sinne von Art. 959c OR