

**Genossenschaft Generationenhaus Masein  
7425 Masein**

**Bericht der Revisionsstelle**  
Zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2025

**Revisionsbericht**

**Bilanz**  
per 31. Dezember 2025

**Erfolgsrechnung**  
vom 1. Januar 2025  
bis 31. Dezember 2025

**Anhang**

**Antrag über die Verwendung  
des Bilanzgewinns**

**Geldflussrechnung**

**Abschreibungstabelle**

Spitalstrasse 1  
CH-7430 Thusis

Telefon +41 81 650 06 00  
thusis@gredig-partner.ch  
www.gredig-partner.ch

Geschäftsführung:  
Karin Iseppi, dipl. Treuhandexpertin  
Curdin Mayer, dipl. Treuhandexperte  
Fabio Giovanoli, dipl. Treuhandexperte

**Gredig + Partner AG**  
Treuhand Steuern Revision



## **Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision**

an die Generalversammlung

### **der Genossenschaft Generationenhaus Masein**

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

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen. Mitarbeiter unserer Gesellschaft haben im Berichtsjahr bei der Buchführung mitgewirkt. An der eingeschränkten Revision waren sie nicht beteiligt.

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.

Thusis, 15. Mai 2026

**Gredig + Partner AG**

Karin Iseppi  
Revisionsexpertin  
Leitende Revisorin

Curdin Mayer  
Revisionsexperte

Jahresrechnung und Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2025

# Genossenschaft Generationenhaus Masein, 7425 Masein

Bilanz per 31.12.2025

Konto	Bezeichnung	Aktuell CHF		Vorjahr CHF	
<b>Aktiven</b>					
<b>Umlaufvermögen</b>					
1020	KK GKB 10 329.536.400	117'190.57		99'188.12	
	<b>Flüssige Mittel</b>	<b>117'190.57</b>	4.6 %	<b>99'188.12</b>	3.8 %
1300	Bezahlter Aufwand des Folgejahrs	2'361.90		3'156.25	
1301	Noch nicht erhaltener Ertrag	2'356.20		1'780.40	
	<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>4'718.10</b>	0.2 %	<b>4'936.65</b>	0.2 %
	<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>121'908.67</b>	4.8 %	<b>104'124.77</b>	4.0 %
<b>Anlagevermögen</b>					
1500	Maschinen und Apparate	1.00		1.00	
1510	Mobilier und Einrichtungen	1.00		1.00	
	<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>2.00</b>		<b>2.00</b>	
1600	Generationenhaus Masein	2'443'000.00		2'479'000.00	
	<b>Immobilie Sachanlagen</b>	<b>2'443'000.00</b>	95.3 %	<b>2'479'000.00</b>	96.0 %
	<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>2'443'002.00</b>	95.3 %	<b>2'479'002.00</b>	96.0 %
	<b>Total Aktiven</b>	<b>2'564'910.67</b>	100.0 %	<b>2'583'126.77</b>	100.0 %

# Genossenschaft Generationenhaus Masein, 7425 Masein

Bilanz per 31.12.2025					
Konto	Bezeichnung	Aktuell CHF		Vorjahr CHF	
<b>Passiven</b>					
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>					
2109	Hypothekenamortisation Folgejahr	32'000.00		32'000.00	
	<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>32'000.00</b>	1.3 %	<b>32'000.00</b>	1.2 %
2300	Noch nicht bezahlter Aufwand	7'123.75		5'743.40	
2301	Erhaltener Ertrag des Folgejahres	4'410.00		5'910.00	
2340	Rückstellungen für Steuern	18'560.00		18'860.00	
	<b>Passive Rechnungsabgrenzung, kurzfristige Rückstellungen</b>	<b>30'093.75</b>	1.2 %	<b>30'513.40</b>	1.2 %
	<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>62'093.75</b>	2.4 %	<b>62'513.40</b>	2.4 %
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>					
2450	Darlehen	63'000.00		63'000.00	
2451	Hypothek GKB 10 329.536.402	1'610'000.00		1'642'000.00	
2452	Hypothekenamortisation Folgejahr	-32'000.00		-32'000.00	
	<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>1'641'000.00</b>	64.0 %	<b>1'673'000.00</b>	64.8 %
	<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'641'000.00</b>	64.0 %	<b>1'673'000.00</b>	64.8 %
<b>Eigenkapital</b>					
2800	Genossenschaftskapital <b>Genossenschaftskapital</b>	762'000.00 <b>762'000.00</b>	29.7 %	762'000.00 <b>762'000.00</b>	29.5 %
2950	Gesetzlicher Reservefonds	85'613.37		69'498.77	
2979	Jahresgewinn/-verlust (-)	14'203.55		16'114.60	
	<b>Reserven und Jahresgewinn oder Jahresverlust</b>	<b>99'816.92</b>	3.9 %	<b>85'613.37</b>	3.3 %
	<b>Total Eigenkapital</b>	<b>861'816.92</b>	33.6 %	<b>847'613.37</b>	32.8 %
	<b>Total Passiven</b>	<b>2'564'910.67</b>	100.0 %	<b>2'583'126.77</b>	100.0 %

# Genossenschaft Generationenhaus Masein, 7425 Masein

Erfolgsrechnung von 01.01.2025 bis 31.12.2025

Aktuell CHF

Vorjahr CHF

		Aktuell CHF		Vorjahr CHF	
<b>Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>					
<b>Dienstleistungserlöse</b>					
3400	Bruttoerlöse Wohnungen	106'707.50		105'703.65	
3402	Bruttoerlöse Parkplätze	6'000.00		6'000.00	
	<b>Dienstleistungserlöse</b>	<b>112'707.50</b>	100.0 %	<b>111'703.65</b>	100.0 %
	<b>Total Dienstleistungserlöse</b>	<b>112'707.50</b>	100.0 %	<b>111'703.65</b>	100.0 %
	<b>Total Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>112'707.50</b>	100.0 %	<b>111'703.65</b>	100.0 %
	<b>Bruttoergebnis nach Material- und Warenaufwand</b>	<b>112'707.50</b>	100.0 %	<b>111'703.65</b>	100.0 %
<b>Personalaufwand</b>					
<b>Personalaufwand</b>					
5200	Bruttolöhne	-4'173.50		-4'207.70	
	<b>Lohnaufwand</b>	<b>-4'173.50</b>	-3.7 %	<b>-4'207.70</b>	-3.8 %
	<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-4'173.50</b>	-3.7 %	<b>-4'207.70</b>	-3.8 %
<b>Sozialversicherungsaufwand</b>					
5700	AHV, IV, EO, ALV, FAK	-313.35		-355.90	
5730	Unfallversicherung	-100.00		-100.00	
	<b>Total Sozialversicherungsaufwand</b>	<b>-413.35</b>	-0.4 %	<b>-455.90</b>	-0.4 %
	<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-4'586.85</b>	-4.1 %	<b>-4'663.60</b>	-4.2 %
	<b>Bruttoergebnis nach Personalaufwand</b>	<b>108'120.65</b>	95.9 %	<b>107'040.05</b>	95.8 %

# Genossenschaft Generationenhaus Masein, 7425 Masein

Erfolgsrechnung von 01.01.2025 bis 31.12.2025					
		Aktuell CHF		Vorjahr CHF	
<b>Übr. betr. Aufw., Abschr. + WB, sowie Finanzergebnis</b>					
<b>Raumaufwand</b>					
6050	URE Liegenschaft	-2'260.50		-564.05	
6060	Pacht Photovoltaik-Anlage	-2'965.20		-2'975.20	
	<b>Total Raumaufwand</b>	<b>-5'225.70</b>	-4.6 %	<b>-3'539.25</b>	-3.2 %
<b>URE</b>					
6100	URE Lift	-3'156.25		-3'304.35	
	<b>Total URE</b>	<b>-3'156.25</b>	-2.8 %	<b>-3'304.35</b>	-3.0 %
<b>Sachversich., Abgaben, Gebühren, Bewilligungen</b>					
6300	Sach- und Haftpflichtver- sicherungen	-3'129.50		-2'556.50	
	<b>Sachversicherungen</b>	<b>-3'129.50</b>	-2.8 %	<b>-2'556.50</b>	-2.3 %
	<b>Total Sachversich., Abgaben, Gebühren, Bewilligungen</b>	<b>-3'129.50</b>	-2.8 %	<b>-2'556.50</b>	-2.3 %
<b>Energie- und Entsorgungsaufwand</b>					
6400	Strom	-1'903.50		-1'577.70	
6430	Wasser / Abwasser	-1'337.00		-1'223.00	
	<b>Energieaufwand</b>	<b>-3'240.50</b>	-2.9 %	<b>-2'800.70</b>	-2.5 %
6460	Kehrichtabfuhr	-300.00		-300.00	
	<b>Entsorgungsaufwand</b>	<b>-300.00</b>	-0.3 %	<b>-300.00</b>	-0.3 %
	<b>Total Energie- und Entsorgungsaufwand</b>	<b>-3'540.50</b>	-3.1 %	<b>-3'100.70</b>	-2.8 %
<b>Verwalt.- und Informatikaufwand</b>					
6530	Buchführung, Beratungs- aufwand, Revision	-2'067.40		-1'913.35	
6559	Sonstiger Verwaltungsaufwand	-634.75		-608.40	
	<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-2'702.15</b>	-2.4 %	<b>-2'521.75</b>	-2.3 %

# Genossenschaft Generationenhaus Masein, 7425 Masein

Erfolgsrechnung von 01.01.2025 bis 31.12.2025					
		Aktuell CHF		Vorjahr CHF	
6580	Lizenzen, Updates <b>Informatikaufwand</b>	-726.45 <b>-726.45</b>	-0.6 %	0.00	
	<b>Total Verwalt.- und Informatikaufwand</b>	<b>-3'428.60</b>	-3.0 %	<b>-2'521.75</b>	-2.3 %
	<b>Sonstiger betrieblicher Aufwand</b>				
6790	Sonstiger betrieblicher Aufwand <b>Sonstiger betrieblicher Aufwand</b>	-938.90 <b>-938.90</b>	-0.8 %	-888.90 <b>-888.90</b>	-0.8 %
	<b>Total Sonstiger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-938.90</b>	-0.8 %	<b>-888.90</b>	-0.8 %
	<b>EBITDA</b>	<b>88'701.20</b>	78.7 %	<b>91'128.60</b>	81.6 %
	<b>Abschreibungen und WB auf Positionen des AV</b>				
6830	Abschreibungen und WB Generationenhaus Masein <b>Abschreibungen und WB immobile Sachanlagen</b>	-38'644.15 <b>-38'644.15</b>	-34.3 %	-38'000.00 <b>-38'000.00</b>	-34.0 %
	<b>Total Abschreibungen und WB auf Positionen des AV</b>	<b>-38'644.15</b>	-34.3 %	<b>-38'000.00</b>	-34.0 %
	<b>EBIT</b>	<b>50'057.05</b>	44.4 %	<b>53'128.60</b>	47.6 %

# Genossenschaft Generationenhaus Masein, 7425 Masein

Erfolgsrechnung von 01.01.2025 bis 31.12.2025

		Aktuell CHF		Vorjahr CHF	
<b>Finanzaufwand und Finanzertrag</b>					
6901	Darlehenszinsaufwand	-730.00		-730.00	
6902	Hypothekarzinsaufwand	-26'735.00		-27'231.00	
6940	Bankspesen	-60.00		-60.00	
	<b>Finanzaufwand</b>	<b>-27'525.00</b>	-24.4 %	<b>-28'021.00</b>	-25.1 %
	<b>Total Finanzaufwand und Finanzertrag</b>	<b>-27'525.00</b>	-24.4 %	<b>-28'021.00</b>	-25.1 %
	<b>Total Übr. betr. Aufw., Abschr. + WB, sowie Finanzergebnis</b>	<b>-85'588.60</b>	-75.9 %	<b>-81'932.45</b>	-73.4 %
	<b>EBT</b>	<b>22'532.05</b>	20.0 %	<b>25'107.60</b>	22.5 %
	<b>Jahresgewinn/-verlust vor Steuern</b>	<b>22'532.05</b>	20.0 %	<b>25'107.60</b>	22.5 %
	<b>Direkte Steuern</b>				
8900	Kantons- und Gemeindesteuern	-7'160.00		-7'452.00	
8901	Direkte Bundessteuern	-1'168.50		-1'541.00	
	<b>Total Direkte Steuern</b>	<b>-8'328.50</b>	-7.4 %	<b>-8'993.00</b>	-8.1 %
	<b>Abschluss</b>				
	<b>Gewinnverwendung</b>				
9200	Jahresgewinn/-verlust (-)	14'203.55		16'114.60	
	<b>Total Gewinnverwendung</b>	<b>14'203.55</b>	12.6 %	<b>16'114.60</b>	14.4 %
	<b>Total Abschluss</b>	<b>14'203.55</b>	12.6 %	<b>16'114.60</b>	14.4 %

# Genossenschaft Generationenhaus Masein, 7425 Masein

## Anhang zur Jahresrechnung 2025

Bezeichnung

### Genossenschaft Generationenhaus Masein, c/o Beatrix Vital, Parschins 1, 7425 Masein

Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihrer Mitglieder die Beschaffung von preisgünstigen und zweckmässigen Alterswohnungen und den Bau und Erwerb von Wohnhäusern oder Wohnungen, unter Ausschluss jeder spekulativer Absicht. Sie verfolgt im Besonderen den Zweck, den preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzgebung sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern. Sie ist Mitglied von WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften. Die Genossenschaft kann Grundstücke oder Immobiliengesellschaften erwerben oder veräussern sowie Häuser bauen, erwerben, verwalten oder vermieten. Beim Verkauf eines Grundstückes ist den Mitgliedern vorab Gelegenheit zu geben, dieses zu einem angemessenen Preis zu erwerben. Die Genossenschaft beschränkt ihre Tätigkeit auf Bauten in der Gemeinde Masein.

### Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechtes (32. Titel des Obligationenrechtes) 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 könnten. Der Vorstand entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

<b>Verbindlichkeiten ggü. Genossenschafter und nahestehenden Personen</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
---	-------------------	-------------------

Darlehen (in Konto 2450 enthalten)	53'000.00	53'000.00
------------------------------------	-----------	-----------

<b>Sonstige Angaben</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
-------------------------	-------------------	-------------------

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	1'850'000.00	1'850'000.00
--	--------------	--------------

Pachtvertrag für Photovoltaik-Anlage mit der Rhienergie AG, Tamins, Laufzeit 01.11.2018-31.10.2033, Pachtzins p.a. (exkl. MWST)	2'742.60	2'742.60
---	----------	----------

<b>Anzahl Mitarbeiter</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
---------------------------	-------------------	-------------------

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über	10	10
---	----	----

### Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

# Genossenschaft Generationenhaus Masein, 7425 Masein

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2025

Bezeichnung	Geschäftsjahr	Vorjahr
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Gewinnvortrag / Verlustvortrag (-)	0.00	0.00
Jahresgewinn / Jahresverlust (-)	14'203.55	16'114.60
	<hr/>	<hr/>
<b>Bilanzgewinn / Bilanzverlust (-)</b>	<b>14'203.55</b>	<b>16'114.60</b>
- Zuweisung in den gesetzlichen Reservefonds	-14'203.55	-16'114.60
- Verzinsung Genossenschaftskapital	0.00	0.00
	<hr/>	<hr/>
<b>Neuer Gewinnvortrag / Neuer Verlustvortrag (-)</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

# Genossenschaft Generationenhaus Masein, 7425 Masein

Geldflussrechnung vom 01.01.2025 bis 31.12.2025		
Bezeichnung		
<b>Geschäftstätigkeit</b>		<b>CHF</b>
Jahresgewinn / Jahresverlust (-)	14'203.55	
Abschreibungen	38'644.15	
	<b>52'847.70</b>	
+/- ARA	218.55	
+/- PRA	-119.65	
+/- Rückstellung Steuern	-300.00	
	<b>-201.10</b>	
<b>Geldfluss aus der Geschäftstätigkeit</b>		<b>52'646.60</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
<b>Desinvestitionen</b>	<b>0.00</b>	
Generationenhaus Masein	-2'644.15	
<b>Investitionen</b>	<b>-2'644.15</b>	
<b>Geldfluss aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-2'644.15</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
<b>Finanzierung</b>	<b>0.00</b>	
Hypothek GKB 10 329.536.402	-32'000.00	
<b>Definanzierung</b>	<b>-32'000.00</b>	
<b>Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-32'000.00</b>
<b>Total Geldfluss</b>		<b>18'002.45</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>		
Bestand flüssige Mittel zu Periodenbeginn	99'188.12	
Bestand flüssige Mittel am Periodenende	117'190.57	
<b>Total Geldfluss</b>		<b>18'002.45</b>

# Genossenschaft Generationenhaus Masein, 7425 Masein

Abschreibungen per 31.12.2025					
Konto	Bezeichnung	Geschäftsjahr	%	Vorjahr	%
1500	<b>Maschinen und Apparate</b>				
	Bilanzwert 01.01.2025	1.00		1.00	
	+ Zugänge				
	zusammen	1.00		1.00	
	- Abgänge				
	Buchwert vor Abschreibung	1.00	100.0 %	1.00	100.0 %
	verbuchte Abschreibungen				
	<b>Bilanzwert per 31.12.2025</b>	<b>1.00</b>	<b>100.0 %</b>	<b>1.00</b>	<b>100.0 %</b>
1510	<b>Mobiliar und Einrichtungen</b>				
	Bilanzwert 01.01.2025	1.00		1.00	
	+ Zugänge				
	zusammen	1.00		1.00	
	- Abgänge				
	Buchwert vor Abschreibung	1.00	100.0 %	1.00	100.0 %
	verbuchte Abschreibungen				
	<b>Bilanzwert per 31.12.2025</b>	<b>1.00</b>	<b>100.0 %</b>	<b>1.00</b>	<b>100.0 %</b>
1600	<b>Generationenhaus Masein</b>				
	Bilanzwert 01.01.2025	2 479 000.00		2 517 000.00	
	+ Zugänge	2 644.15			
	zusammen	2 481 644.15		2 517 000.00	
	- Abgänge				
	Buchwert vor Abschreibung	2 481 644.15	100.0 %	2 517 000.00	100.0 %
	verbuchte Abschreibungen	38 644.15	1.6 %	38 000.00	1.5 %
	<b>Bilanzwert per 31.12.2025</b>	<b>2 443 000.00</b>	<b>98.4 %</b>	<b>2 479 000.00</b>	<b>98.5 %</b>