

**JAHRESBERICHT
2024**

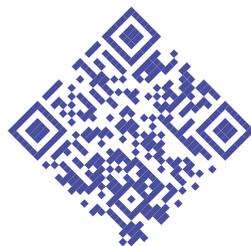
ENGAGEMENT

kalkbreite
GENOSSENSCHAFT
KALKBREITE

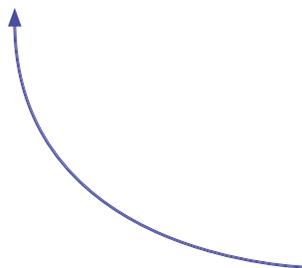
Carte blanche

Wir haben das Titelbild des diesjährigen Jahresberichts als Carte blanche vergeben.

Valentin Egli, Bewohner der Liegenschaft Kalkbreite, ist Kunstschaffender und hat für den diesjährigen Jahresbericht drei Kohle-Frottagen erstellt, die symbolisch für die drei aktuellen Projekte der Genossenschaft stehen. Es sind Abstraktionen von Materialien aus den Liegenschaften Kalkbreite und Zollhaus.



Schau dir hier das Video an!



Editorial

Was die Welt zusammenhält.

Uns als Genossenschaft Kalkbreite verbindet das Engagement, das jede*r von uns einbringt. In einem Jahr, in dem vieles ungewiss war, wurde deutlich, was wir bewegen können, wenn wir uns gemeinsam engagieren. Jedes kleine Tun, jede helfende Hand, jeder mutige Schritt – allen Widerständen zum Trotz. All das hat dazu beigetragen, dass wir gemeinsam erreicht haben, wovon wir hier berichten. Lassen wir uns auch in Zukunft davon leiten, was uns ausmacht: die Kraft des Miteinanders und das Engagement vieler.

Für diesen Jahresbericht halten wir die Kamera auf das erste Obergeschoss unserer Liegenschaften, also auf jene, deren Engagement sich nicht im unmittelbar erfahrbaren Wirkungskreis unserer Genossenschaft entfaltet: die NPOs und ihre Mitarbeiter*innen, deren Arbeit aus unseren Liegenschaften in die Welt hinausstrahlt und die sich mit grossem Engagement für eine gerechtere, sozialere und ökologisch nachhaltigere Welt einsetzen.

10 Jahre und 10 Tage für (uns) alle

Im Jahr 2006 entwickelten engagierte Quartier- und Stadtbewohner*innen eine visionäre Idee für das brachliegende Kalkbreite-Areal, dessen sozialräumliches Potential lange Zeit unter Rangiergeleisen geschlummert hatte. Die Vision eines lebendigen, sozialgerechten, umweltfreundlichen Wohn-, Gewerbe- und Kulturorts, von einem «neuen Stück Stadt», wurde Realität. Im Sommer 2014 zogen die ersten Mieter*innen ein – und schon sind 10 Jahre vergangen. Im August 2024 feierten wir das 10-jährige Bestehen der Liegenschaft Kalkbreite.

Was für ein Fest, was für eine Freude! Unzählige engagierte Mitglieder, Bewohner*innen, Kultur- und Gewerbetreibende organisierten, besuchten und feierten das Jubiläum. Die bereitgestellten Stühle waren durchgehend besetzt, zusätzliche wurden dazugeholt, die Kinoabende waren restlos ausverkauft und die Herzen voll. Mit der VBZ ruckelten Freund*innen, Zugewandte und Wohnende durch das Tramdepot und erhielten einen Innenblick. Eine global-anarchistische Utopie, helle Träume für das Strahlen nach Aussen und vielfältige Töne erklangen fein und manchmal laut innerhalb des und über den Innenhof der Kalkbreite hinaus. Gleichzeitig blieb es oft klein und fein, gab viel Zeit für Austausch und das Dazwischen, für Unerwartetes und Spontanes. Hier und da hängt noch ein Bild, liegt ein bunter Stein oder läuft ein bedrucktes T-Shirt vorbei. Eine bunte Jubiläumszeitung versammelt sprühende Erinnerungen an diverse kleine feine und laute grosse Festmomente. Was wäre unsere Genossenschaft ohne die vielen engagierten Menschen: die NPO's, die weit in die Welt strahlen, die Bewohner*innen, die sich täglich für eine lebenswerte Gemeinschaft engagieren, Gewerbetreibende, die das Quartierleben prägen, Kulturschaffende, die die Stadt bereichern, und Mitarbeiter*innen, die den Betrieb am Laufen halten.

Die Zukunft, von der wir träumen...

Wir fragten unsere Genossenschaftsmitglieder zu Beginn des Jahres 2024, ob die kulturellen Werte der Ursprungsidee noch die richtigen sind, ob unsere Vision von damals noch stimmt, ob wir wachsen möchten und in welcher Form und wohin und wie wir unser höchstes Gut, den bezahlbaren Wohnraum, vergeben und welche Kriterien dabei unser Handeln leiten sollen. In vielen engagierten Diskussionen und Formaten brachten sich die Genossenschaftler*innen in die Diskussionen ein und prägen so unsere

Wertehaltung (Vision), unsere Wachstumsstrategie und das Vermietungsreglement mit. Unser Dank könnte nicht grösser sein, für all die vieltimmigen Beiträge, die Anregungen, die klaren Ansagen und die dispersen Haltungen, die unsere Genossenschaft einzigartig machen.

...wird manifestiert

Erst noch still und später offiziell entwickelte ein engagiertes Team erste Planungsgrundlagen für unser bevorstehendes Bauprojekt in der Stadt Dübendorf. Die Veranstaltungsreihe «Plattform Leepünt» eröffnete einen offenen Diskursraum, um Grundlagen, Wünsche und Anliegen der zukünftig Nutzenden in Dübendorf zu erfahren. Wir schaffen uns Freund*innen, verbinden uns mit Gewerbe und Kultur und laden ein, aktiv an der Planung und Gestaltung des Leepünt Areals teilzuhaben. Mit der Infoveranstaltung «Wohnen und Leben im Zentrum» im November 2024 eröffneten wir die partizipative Phase, in der gemeinsam mit engagierten Genossenschaftsmitgliedern und Interessierten die Grundlagen für den Architekturwettbewerb unserer künftigen Liegenschaft erarbeitet werden.

Kultur als gelebter Wert

Vielfältige Ereignisse, Veranstaltungen und Projekte haben im Jahr 2024 Räume geschaffen, in denen sich Menschen begegneten und neue Impulse gesetzt wurden, wie wir als Gemeinschaft zusammenwachsen können. Offenheit, Solidarität und gegenseitiger Respekt sind die tragenden Säulen. Durch die engagierte Beteiligung vieler wurde eine Kultur des Austauschs und der Kreativität gelebt – sei es die Diskussion, was uns Kultur wert ist (Darlehen Kino Houdini) oder die Frage, in welcher Welt wir leben wollen (Spurgruppe Vision) – und die Genossenschaft Kalkbreite als Ort der Vielfalt weiterentwickelt und gestärkt.

Nichts ist konstanter als der Wandel

Im Frühling 2024 übergab die bisherige Geschäftsleiterin Valérie Anouk Clapasson ihre Aufgaben einem neu gebildeten Geschäftsleitungskreis. Neun engagierte, initiative und hoch motivierte Mitarbeiter*innen übernahmen das Steuer und führen den Dampfer seither sicher durch die wilde See der Herausforderungen auf der Geschäftsstelle. Am einen und anderen Ort bedürfen die neuen Betriebsstrukturen noch kleinerer Korrekturen und Justierungen. Doch wie der Vorstand an der Retraite im Herbst 2024 feststellte, stimmt die eingeschlagene Richtung, schafft Ordnung und wirkt. An dieser Stelle gilt unser grosser Dank zum einen Valérie Anouk Clapasson für ihr beherztes Engagement, zum andern auch dem grossartigen Team, das Führungsaufgaben übernimmt und somit eine grosse geteilte Verantwortung für die sorgfältige Weiterentwicklung unserer Genossenschaft trägt.

Gleichzeitig mussten wir uns von teils langjährigen Mitarbeiter*innen und Vorstandsmitgliedern verabschieden, die weiterzogen, um sich neuen Ufern zuzuwenden, in neue Lebenszyklen einzutreten und neue Aufgaben anzunehmen. Wir verabschiedeten uns im Jahre 2024 von Valérie Anouk Clapasson (Geschäftsleiterin), Gian Trachsler (Vorstandsmitglied), Evelyne Mäder (Liegenschaftsverwalterin), Stefani Lemanczyk (Liegenschaftsverwalterin) und Arafat Alili (Technischer Hauswart). Ihnen wünschen wir alles Gute in ihren neuen Wirkungsfeldern und danken von Herzen für ihr Mitwirken in der Genossenschaft Kalkbreite.

Mit grosser Freude begrüssen wir seit 2024 im Team: Julia Weber (Partizipation), Sebastian Oswald (Bau & Entwicklung), Graziella Cappilli (Buchhaltung), Angela Noger (Liegenschaftsverwalterin) und Michaela Pöschik (Vorstandsmitglied). Ihr Engagement für die Genossenschaft haben wir in der Zwischenzeit schon vielfältig erfahren dürfen und wir können und wollen uns eine Zukunft ohne sie nicht mehr vorstellen.

Herzlich willkommen!

Der Vorstand

LASZLO BLASER
STEPHAN JACK
LARS KOCH
CARLO METZ CO-PRÄSIDIUM
MICHAELA PÖSCHIK
SABINA RUFF CO-PRÄSIDIUM
MONIKA SAXER
RAMON WESPE
BARBARA ZIBELL

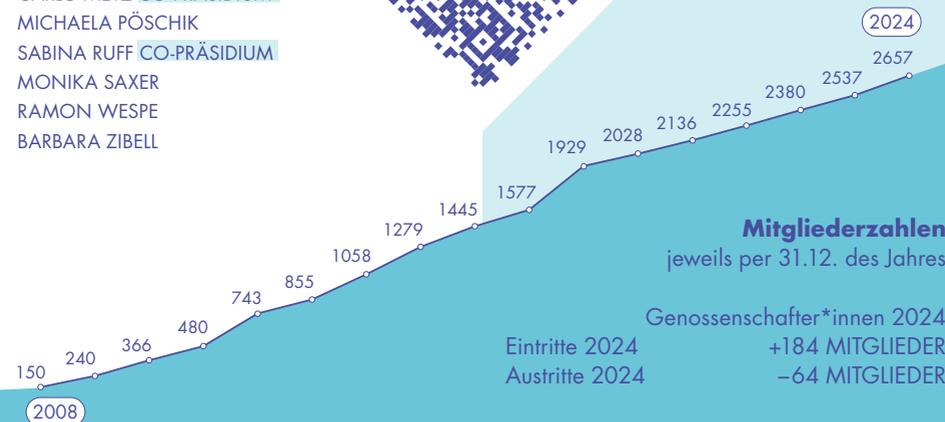
Jahresfilm 2024

Was bedeutet es, engagiert zu sein? Was treibt Engagement an? Muss Engagement intrinsisch motiviert sein? Welche Wertschätzung erfährt Engagement?

Das haben wir unsere vier Protagonist*innen im Jahresfilm 2024 gefragt, die viel Erfahrung mit dem Thema Engagement haben:

Schau dir hier das Video an!

jahresbericht.kalkbreite.net



Was uns zusammenhält.

Was wäre unsere Genossenschaft ohne die vielen engagierten Menschen, die in, um und für die Genossenschaft wirken: NPOs, die weit in die Welt strahlen, Bewohner*innen und Arbeitsgruppen, die sich täglich für eine lebenswerte Gemeinschaft engagieren, Gewerbetreibende, die das Quartierleben prägen,

Kulturschaffende, die die Stadt bereichern und Mitarbeiter*innen, die den Betrieb am Laufen halten.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr schliesst mit einem Plus von rund CHF 162'000. Das Jahr war für die Organisation vor allem durch den Weggang der ehemaligen Geschäftsleiterin und die Umstellung auf eine soziokratische Organisationsform geprägt. Die Zusammenarbeit im neuen Geschäftsleitungskreis hat sich bis zum Jahresende positiv entwickelt. Der Mietertrag fällt in beiden Liegenschaften leicht höher aus als budgetiert, was in erster Linie auf wenig Gewerbeflächenleerstände und auf teilweise höhere Umsatzmieten beim Gewerbe zurückzuführen ist. Zudem wurde in der Liegenschaft Kalkbreite aufgrund der Teuerung und dem damit einhergehenden Anstieg des Gebäudeversicherungswerts eine Anpassung bei den Wohnungsmieten umgesetzt.

Die Unterhaltskosten fielen aufgrund der Verschiebung einiger Kostenpositionen in das folgende Geschäftsjahr tiefer aus als budgetiert. Der Bereich Guesthouse / Flex hat – trotz eines schwierigen Jahresbeginns bei den Auslastungen im Guesthouse Zollhaus – sehr gut abgeschlossen und einen Nettoertrag von rund CHF 1'210'000 erwirtschaftet, was leicht unter Budget, aber im sehr positiven Ertragsbereich des Vorjahres liegt. Neu etablierte Sonderaktionen in den auslastungsschwachen Wochen während der Sommerferien und in der zweiten Dezemberhälfte sowie ein besseres Angebot für Gruppenbuchungen erzielten die gewünschten Ergebnisse.

Die Aufwände von rund CHF 191'000 für die Entwicklung des Bauprojekts Leepünt wurden aktiviert. Davon fallen rund CHF 102'000 auf Eigenleistungen.

Die Rechnung 2024 schliesst unter Einrechnung dieser Effekte um rund CHF 713'000 besser ab als budgetiert. Einlagen in den Heimfallfonds wurden – wie gemäss

Baurechtsvertrag der Liegenschaft Kalkbreite festgehalten – nur auf den Um-/Anbauten getätigt. Einlagen in den Erneuerungsfonds wurden für beide Liegenschaften vorgenommen.

Finanzierungen wurden im Berichtsjahr keine abgelöst, womit die Genossenschaft weiterhin vom bis vor Kurzem sehr günstigen Zinsumfeld profitiert und eine Gesamtzinsbelastung per Ende des Berichtsjahrs ausweist, die deutlich unter dem hypothekarischen Referenzzinssatz von 1.75 % liegt. Diese aktuell vorteilhafte Zinssituation eröffnet der Genossenschaft temporäre finanzielle Handlungsspielräume. Vorstand und Geschäftsleitungskreis sind sich bewusst, dass bei künftigen Refinanzierungen mit potenziell höheren Zinssätzen zu rechnen ist, was die finanziellen Rahmenbedingungen signifikant verändern könnte. Entsprechend wird eine vorausschauende Finanzstrategie verfolgt, die diese absehbaren Risiken in der mittel- und langfristigen Finanzplanung angemessen berücksichtigt.

Durchführung Risikobeurteilung

Eine Risikobeurteilung wurde vierteljährlich für den Betrieb durchgeführt und vom Vorstand zur Kenntnis genommen.

Vermietungslage

Die Vermietungslage bei den Wohnungen ist gut. Es gab keine grössere Anzahl Wohnungswechsel in den Liegenschaften Kalkbreite und Zollhaus.

Die Gewerbelokale im Zollhaus waren voll vermietet. Die auslaufenden Mietverträge in der Liegenschaft Kalkbreite konnten nahezu alle verlängert werden. Nur bei einem Ladenlokal konnte der Mietvertrag nicht verlängert werden, bei dem sich nun die Suche nach einer*in passenden Nachmieter*in aufgrund der selbst gesetzten Kriterien anspruchsvoll gestaltet.

Bauprojekte, Sanierungen

Die fortwährende Fassadensanierung in der Liegenschaft Kalkbreite konnte wie schon im

Jahr 2023 über die Erfolgsrechnung gedeckt werden und der Erneuerungsfonds muss nach Abschluss der Sanierung voraussichtlich nur mit einem kleinen Betrag oder gar nicht belastet werden. Weitere Sanierungsmassnahmen an der Fassade wurden um mindestens ein Jahr verschoben. Während dieser Zeit werden umfassende Messungen und ein Gesamtkonzept erstellt.

In der Liegenschaft Zollhaus wurden verbliebene Pendenzen aus der Mängelbehebung bearbeitet. Insbesondere die störanfällige automatisierte Beschattung und Probleme bei der Fenstermechanik führten zu höheren Kosten als budgetiert.

Die Planung für das Projekt Leepünt schreitet voran. Insgesamt fielen rund CHF 191'000 für Vertragsverhandlungen und Planung an (inkl. Löhne und Leistungen Dritter).

Aussergewöhnliche Ereignisse

Gegen Ende des Jahres zeichnet sich ab, dass die Darlehenssituation mit der Neugass Kino AG (Kino Houdini) einer umfassenden Lösung bedarf. Der Vorstand berief für Januar 2025 eine ausserordentliche Generalversammlung ein.

Organisation

Der Transformationsprozess der Geschäftsstelle in Richtung soziokratischer Selbstorganisation, der im Rahmen des Wechsels auf der Stufe Geschäftsleitung angestossen wurde, musste von allen Fachbereichen neben dem Tagesgeschäft aufgefangen werden. Die erste Jahreshälfte war von überdurchschnittlich vielen Ab- und Zugängen geprägt. Die Situation hat sich in der zweiten Jahreshälfte stabilisiert und im 4. Quartal war nur ein Abgang zu verzeichnen.

Das neue Vermietungsreglement wurde an der Generalversammlung abgenommen. Der Visionsprozess läuft weiter und soll im folgenden Jahr abgeschlossen werden.

Die Wachstumsumfrage zeigte eine breite Abstützung des Wachstumsgedankens bei den Genossenschaftler*innen. Finanzierungsmöglichkeiten und strategische Abklärungen

standen basierend auf diesen Ergebnissen im Fokus.

Ausblick

2025 sollen die Organisationsentwicklung auf der Geschäftsstelle abgeschlossen und damit einhergehende Prozesse auf Vorstandsebene und Geschäftsstellenebene etabliert sein. Das Entwicklungsprojekt Leepünt wird erste Meilensteine erreichen und voraussichtlich das erste Mal dem Gemeinderat in Dübendorf zur Zustimmung unterbreitet – damit würden die ersten und grössten Projektrisiken abgefangen.

An der ausserordentlichen Generalversammlung Anfang 2025 wurde die «Drittelslösung» verabschiedet, die den teilweisen Schuldenerlass für die Darlehensschuld der Neugass Kino AG vorsieht. Das Darlehen wurde bereits 2019 vollständig wertberichtigt. Die «Drittelslösung» sollte aufgrund dieser Voraussicht fürs Geschäftsjahr 2025 einen positiven Effekt auf die Jahresrechnung haben.

2025 fallen die ersten Finanzierungserneuerungen für die Liegenschaft Zollhaus an; weitere in den Folgejahren. Die aktuellen, effektiven Finanzierungskosten liegen unter dem Referenzzinssatz und sind damit sehr tief. Das Zinsumfeld liegt derzeit höher als die aktuellen Finanzierungskosten. Die Entwicklung zeigt in verschiedene Richtungen. Einerseits sinken aktuell die Leit- und Referenzzinssätze. Unter den neuen Regulationsbestimmungen für Banken fallen Genossenschaften in eine tiefere Risikostufe, was die Finanzierungsbedingungen erleichtern sollte. Andererseits sind die Margen auf Hypotheken, insbesondere aufgrund des Wegfalls der Credit Suisse und der damit einhergehenden Liquiditätsverknappung gestiegen. Die neuen Regulationsbestimmungen verstärken diesen Effekt ebenfalls mit höheren Eigenmittelanforderungen bei den Banken. Demnach ist es schwierig, eine Prognose zu den zukünftigen Finanzierungskosten zu machen. Die Entwicklungen werden weiterhin beobachtet.

Bilanz Aktiven

PER 31.12.

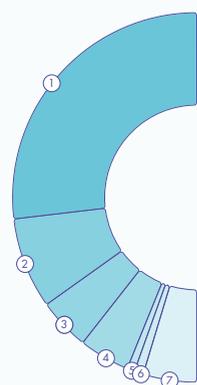
Umlaufvermögen (CHF)	2024	2023	%
Kassen	662.95	1'909.90	-65.3%
Post- und Bankguthaben	4'474'941.09	4'609'923.72	-2.9%
FLÜSSIGE MITTEL	4'475'604.04	4'611'833.62	-3.0%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1 340'169.80	139'407.00	144.0%
./.. Delkredere	-103'200.00	-62'000.00	66.5%
Übrige kurzfristige Forderungen	2.2 56'795.12	74'024.41	-23.3%
FORDERUNGEN	293'764.92	151'431.41	94.0%
Vorausbezahlte Aufwendungen	555'218.00	981'450.00	-43.4%
Noch nicht erhaltene Erträge	200'270.00	274'800.00	-27.1%
Heiz- und Nebenkosten	1'658'223.28	1'142'264.80	45.2%
AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN	2'413'711.28	2'398'514.80	0.6%
Total Umlaufvermögen	7'183'080.24	7'161'779.83	0.3%

Anlagevermögen (CHF)	2024	2023	%
Wertschriften Kunst am Bau	217'388.09	210'914.21	3.1%
Mietzinskaution	15'338.60	15'306.10	0.2%
Darlehen für Mieter*innenausbauten (langfristige Forderungen)	1'903'415.95	1'964'693.50	-3.1%
./.. Wertberichtigung (langfristige Forderungen)	2.3 -1'902'415.95	-1'964'693.50	-3.2%
Anteilscheine Genossenschaften	16'000.00	16'000.00	0.0%
FINANZANLAGEN	249'726.69	242'220.31	3.1%
Mobilien und Einrichtungen	525'218.74	494'670.25	6.2%
./.. Wertberichtigung Mobilien und Einrichtungen	-360'118.74	-256'770.25	40.2%
Büromaschinen und Informatik	236'056.39	225'120.82	4.9%
./.. Wertberichtigung Büromaschinen und Informatik	-120'856.39	-74'220.82	62.8%
MOBILE SACHANLAGEN	280'300.00	388'800.00	-27.9%
Immobilien Sachanlagen	2.4 119'772'210.40	120'016'763.55	-0.2%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	40'900.00	10'000.00	309.0%
Total Anlagevermögen	120'343'137.09	120'657'783.86	-0.3%
Total Aktiven	127'526'217.33	127'819'563.69	-0.2%

Bilanz Passiven

PER 31.12.

Fremdkapital (CHF)	2024	2023	%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	413'565.02	324'441.70	27.5%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5 1'100'000.00	1'600'000.00	-31.3%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6 136'201.90	160'888.90	-15.3%
Noch nicht bezahlter Aufwand	269'140.00	340'650.00	-21.0%
Erhaltener Ertrag des Folgejahrs	380'621.35	439'087.50	-13.3%
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten	1'607'116.80	1'112'358.00	44.5%
PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN	2'256'878.15	1'892'095.50	19.3%
Kurzfristige Rückstellungen	162'040.00	171'290.00	-5.4%
Total kurzfristiges Fremdkapital	4'068'685.07	4'148'716.10	-1.9%
Depositenkonti	6'878'181.95	6'943'625.65	-0.9%
Hypotheken und Anleihen	92'650'000.00	93'750'000.00	-1.2%
Darlehen	2'828'000.00	3'278'000.00	-13.7%
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	2.7 102'356'181.95	103'971'625.65	-1.6%



Gläubigerstruktur

Hypothekar- und Darlehensschulden per 31.12.2024 in CHF

1	Zürcher Kantonalbank, Festhypotheken	57'250'000
2	EGW*	17'000'000
3	Darlehen und Depositenkasse	9'706'182
4	Pensionskasse Stadt Zürich	9'500'000
5	Kanton Zürich	1'423'896
6	Stadt Zürich	1'723'640
7	Andere Geldgeber	10'000'000

Total langfristige Verbindlichkeiten 106'603'718**

* Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger

** inkl. Amortisationen im Folgejahr

	2024	2023	%
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	2.8 3'097'764.00	3'147'536.00	-1.6%
Solidaritätsfonds	2.9 154'677.75	148'672.25	4.0%
Mobilitätsfonds Kalkbreite	3'990.70	699.90	470.2%
Fonds Wohnen im Alter, Zollhaus	126'836.40	126'836.40	0.0%
Rückstellung Steuern	215'790.30	206'376.60	4.6%
Rückstellung Kunst am Bau, Kalkbreite	240'000.00	240'000.00	0.0%
Erneuerungsfonds	2.4 7'561'000.00	6'460'000.00	17.0%
RÜCKSTELLUNGEN	8'302'295.15	7'182'585.15	15.6%
Total langfristiges Fremdkapital	113'756'241.10	114'301'746.80	-0.5%
Total Fremdkapital	117'824'926.17	118'450'462.90	-0.5%
Genossenschaftskapital	9'124'000.00	8'953'900.00	1.9%
Gesetzliche Gewinnreserve	28'000.00	8'000.00	250.0%
Vortrag	387'200.79	2'505.15	15'356.2%
Jahreserfolg	162'090.37	404'695.64	-59.9%
BILANZVERLUST / -GEWINN	549'291.16	407'200.79	34.9%
Total Eigenkapital	9'701'291.16	9'369'100.79	3.5%
Total Passiven	127'526'217.33	127'819'563.69	-0.2%

Erfolgsrechnung

VOM 01.01. BIS 31.12. IN CHF

	2024	2023	%
Mietertrag	6'522'548.85	6'356'571.60	2.6%
Ertrag Eintrittsgebühren	42'400.00	41'000.00	3.4%
Ertrag Guesthouse / Flex	1'210'285.55	1'217'510.60	-0.6%
Übriger Ertrag	183'895.17	206'085.78	-10.8%
Aktiviere Eigenleistungen	102'440.85	-	
NETTOERTRAG AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	8'061'570.42	7'821'167.98	3.1%
Unterhalt, Reparaturen	3.1 -753'113.54	-833'073.87	-9.6%
Baurechtszins	-179'551.90	-179'551.90	0.0%
Einlage Erneuerungsfonds	-1'101'000.00	-1'045'000.00	5.4%
Sanierung, Renovation	-383'757.32	-200'299.08	91.6%
Versicherungen	-89'406.64	-83'057.94	7.6%
Nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten	-40'490.54	-128'448.31	-68.5%
Übriger Liegenschaftenaufwand	3.2 -95'586.64	-80'162.79	19.2%
LIEGENSCHAFTENAUFWAND	-2'642'906.58	-2'549'593.89	3.7%
Lohnaufwand	-1'866'779.85	-1'550'899.85	20.4%
Sozialversicherungsaufwand	-305'520.65	-235'558.95	29.7%
Übriger Personalaufwand	-39'034.57	-56'871.94	-31.4%
Weiterverrechnung Löhne	73'067.25	73'441.95	-0.5%
PERSONALAUFWAND	-2'138'267.82	-1'769'888.79	20.8%

	2024	2023	%
Verwaltungsaufwand	3.3 -779'701.78	-714'731.98	9.1%
Organkosten, GV, Revision	3.4 -185'218.47	-238'758.08	-22.4%
Informatikaufwand	3.5 -225'947.87	-322'259.08	-29.9%
Werbeaufwand	-70'934.76	-28'147.18	152.0%
Übriger betrieblicher Aufwand	3.6 -196'916.44	-171'685.23	14.7%
ÜBRIGER AUFWAND	-1'458'719.32	-1'475'581.55	-1.1%
Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	1'821'676.70	2'026'103.75	-10.1%
Wertberichtigungen auf dem Anlagevermögen	62'277.55	130'901.40	-52.4%
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	-651'932.29	-634'886.37	2.7%
TOTAL WERTBERICHTIGUNGEN UND ABSCHREIBUNGEN	-589'654.74	-503'984.97	17.0%
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern	1'232'021.96	1'522'118.78	-19.1%
Finanzaufwand	3.7 -1'061'098.01	-1'026'458.57	3.4%
Finanzertrag	34'866.42	31'702.93	10.0%
FINANZERFOLG	-1'026'231.59	-994'755.64	3.2%
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-	-	
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	-	-	
TOTAL AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODENFREMDER ERFOLG	-	-	
Jahresergebnis vor Steuern	205'790.37	527'363.14	-61.0%
Direkte Steuern	-43'700.00	-122'667.50	-64.4%
Jahresergebnis	162'090.37	404'695.64	-59.9%

Geldflussrechnung

VOM 01.01. BIS 31.12. IN CHF

	2024	2023
Jahresergebnis	162'090.37	404'695.64
Wertberichtigungen und Abschreibungen	589'654.74	503'984.97
Einlage Erneuerungsfonds	1'101'000.00	1'045'000.00
Aktivierete Eigenleistungen	-102'440.85	-
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-200'762.80	119'978.20
Veränderung Delkredere	41'200.00	21'300.00
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	17'229.29	43'286.45
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	-15'196.48	-1'226'689.50
Veränderung Wertschriften und Mietzinskaution	-6'506.38	-1'275.23
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89'123.32	21'104.91
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-24'687.00	44'581.92
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	364'782.65	-556'129.25
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	-9'250.00	15'450.00
Veränderung langfristige Rückstellungen	18'710.00	-51'028.85
GELDFLUSS AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	2'024'946.86	384'259.26
Investitionen in Finanzanlagen	-	-
Devestitionen von Finanzanlagen	61'277.55	130'901.40
Investitionen in mobile Sachanlagen	4.1 -41'484.06	-108'990.63
Investitionen in immobile Sachanlagen	4.2 -154'954.23	-67'395.74
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-135'160.74	-45'484.97

	2024	2023
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	-500'000.00	500'000.00
Veränderung Depositenkonti	-65'443.70	-157'312.55
Veränderung Hypotheken und Anleihen	-1'100'000.00	-1'100'000.00
Veränderung Darlehen	-450'000.00	-
Veränderung langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	-49'772.00	-49'772.00
Veränderung Genossenschaftskapital	139'200.00	179'500.00
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-2'026'015.70	-627'584.55
Veränderung der flüssigen Mittel	-136'229.58	-288'810.26
Nachweis der Veränderung der flüssigen Mittel		
Flüssige Mittel am 01.01.	4'611'833.62	4'900'643.88
Flüssige Mittel am 31.12.	4'475'604.04	4'611'833.62
Veränderung der flüssigen Mittel	-136'229.58	-288'810.26

Anhang

IN CHF

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 962 OR) erstellt.

1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen.

1.2 Finanzanlagen

Die Wertschriften sind zum Kurswert bewertet.

Die Anteilscheine von Genossenschaften werden zum Nominalwert bewertet.

1.3 Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zum Anschaffungswert abzüglich notwendiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Anlageguts vorgenommen. Diese wurde wie folgt festgelegt:

Mobiliar, Einrichtungen	5 Jahre
Informatik, Kommunikationsmittel	5 Jahre
Landwert	keine Abschreibungen
Bauprojekte	keine Abschreibungen
Liegenschaften mit eigenem Land	100 Jahre
Liegenschaften im Baurecht	gemäss Baurechtsvertrag
Umbau, Anbau bei bestehenden Liegenschaften	20 Jahre

1.4 Erneuerungsfonds

In den Erneuerungsfonds wird eine jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich verbucht, unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

1.5 Genossenschaftskapital

Gemäss Art. 45 der Statuten erfolgt die Rückzahlung von Anteilscheinen ausgeschiedener Mitglieder zum Nennwert. Die Rückzahlung des an ein Mietobjekt gebundenen Anteilkapitals erfolgt nach Abgabe des Mietobjekts und erfolgter Nachmiete. In begründeten Ausnahmefällen kann der Vorstand beschliessen, dass das an ein Mietobjekt gebundene Anteilkapital vorzeitig zurückbezahlt wird, jedoch nie vor der Übergabe des Mietobjekts. Rückzuzahlende Anteilscheine, die nicht an das Mietobjekt gebunden sind, werden in der Regel ein halbes Jahr nach dem Ausscheiden fällig, in begründeten Ausnahmefällen kann der Vorstand eine vorzeitige Rückzahlung bewilligen.

2. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2024	2023
Forderungen gegenüber Genossenschafter*innen	269'350.55	42'340.65
Forderungen aus Guesthouse / Flex	30'360.05	56'807.15
Forderungen gegenüber Dritten	40'459.20	40'259.20
FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	340'169.80	139'407.00

2.2 Übrige kurzfristige Forderungen

Forderungen gegenüber Dritten	4'822.97	9'684.01
Forderungen gegenüber staatlichen Stellen	1'653.35	–
Forderungen gegenüber Sozialversicherungen	50'318.80	64'340.40
ÜBRIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN	56'795.12	74'024.41

2.3 Wertberichtigung des Darlehens für Mieter*innenausbauten

Aufgrund der ausserordentlichen Situation (Corona-Pandemie und deren Massnahmen) besteht aufseiten eines*iner Darlehensnehmer*in eine wesentliche Unsicherheit, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwirft. Aus Vorsichtsgründen wurde das gesamte Darlehen schon 2019 wertberichtigt. In den Jahren 2022, 2023 und 2024 wurden Teilamortisationen geleistet und die Wertberichtigung um diese Beträge geschmälert. Bei einem weiteren Darlehen musste aufgrund eines gewährten Rangrücktritts die Wertberichtigung im 2022 angehoben werden.

Anhang

IN CHF

2.4 Immoblie Sachanlagen	2024	2023
Landwert Zollhaus, Zürich	9'115'487.00	9'115'487.00
TOTAL LANDWERT	9'115'487.00	9'115'487.00
Gebäude Zollhaus	49'521'119.10	49'521'119.10
Gebäude Zollhaus - Wertberichtigung	-1'733'219.10	-1'238'019.10
Gebäude Zollhaus - Umbau, Anbau	89'359.90	59'555.72
Gebäude Zollhaus - Wertberichtigung auf Umbau, Anbau	-5'159.90	-555.72
GEBÄUDE AUF EIGENEM LAND	47'872'100.00	48'342'100.00
Gebäude Kalkbreite	63'499'976.55	63'499'976.55
Gebäude Kalkbreite - Heimfallfonds	-948'500.00	-948'500.00
Gebäude Kalkbreite - Umbau, Anbau	44'584.07	7'840.02
Gebäude Kalkbreite - Wertberichtigung auf Umbau, Anbau	-2'284.07	-140.02
GEBÄUDE AUF LAND IM BAURECHT	62'593'776.55	62'559'176.55
Bauprojekt Leepünt, Dübendorf	190'846.85	-
BAUPROJEKTE	190'846.85	-
Total immobile Sachanlagen	119'772'210.40	120'016'763.55
Gebäude Kalkbreite, Zürich	Erstbezug April 2014	
Gebäudeversicherungswert	63'743'367.00	60'529'416.00
Erneuerungsfonds	5'934'000.00	5'296'000.00
Gebäude Zollhaus, Zürich	Erstbezug Oktober 2020	
Gebäudeversicherungswert	46'222'498.00	43'891'952.00
Erneuerungsfonds	1'627'000.00	1'164'000.00

2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2024	2023
Amortisation Hypothek im Folgejahr	1'100'000.00	1'600'000.00
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	1'100'000.00	1'600'000.00
2.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	60'484.65	57'873.45
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	54'619.30	62'437.40
Verbindlichkeiten gegenüber staatlichen Stellen	3'000.00	39'017.00
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen	18'097.95	1'561.05
ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	136'201.90	160'888.90
2.7 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Fällig innerhalb von einem bis fünf Jahren	66'904'305.95	73'886'737.65
Fällig nach fünf Jahren	35'451'876.00	30'084'888.00
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	102'356'181.95	103'971'625.65
In den Fälligkeiten innerhalb von einem bis fünf Jahren sind die heute bekannten Amortisationen sowie die Depositenkonti und Darlehen enthalten.		
2.8 Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehen Kanton Zürich	1'374'124.00	1'423'896.00
Darlehen Stadt Zürich	1'723'640.00	1'723'640.00
LANGFRISTIGE UNVERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	3'097'764.00	3'147'536.00

Anhang

IN CHF

2.09 Solidaritätsfonds

	2024	2023
Bestand am 01.01.	148'672.25	149'919.75
Ordentliche Äufnung	32'707.50	23'119.50
Freiwillige Äufnung (Spenden)	-	-
Rückzahlung der Anteilscheinkapitaldeckung	2'000.00	-
Verwendung für Mietzinsreduktion	-19'702.00	-18'367.00
Verwendung für Anteilscheinkapitaldeckung	-9'000.00	-6'000.00
Bestand am 31.12.	154'677.75	148'672.25

Der Solidaritätsfonds wird durch monatliche Einlagen der Mieter*innenschaft geüfnet. Das Reglement des Solidaritätsfonds regelt konkret die Verwendung dieser Gelder und wird von der Generalversammlung erlassen. Die Einlagen sind in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen, die Anträge zur Unterstützung von Mieter*innen allerdings nicht im gleichen Ausmass. Der Vorstand brachte deshalb (in Zusammenarbeit mit der Solidaritätskommission) an der Generalversammlung 2022 einige Anpassungen im Reglement zur Abstimmung, die darauf hinzielten, anspruchsberechtigte Personen besser unterstützen zu können, da sich die eng gefassten Kriterien des Reglements in der Vergangenheit als grösste Einschränkungen erwiesen hatten. Die Generalversammlung 2022 hat diese Anpassungen genehmigt und sie wurden umgesetzt und angewendet. Das Fondsvolumen ist aber weiterhin unverändert hoch, weshalb das Reglement zum Solidaritätsfonds 2024 erneut angeschaut wurde. Der Vorstand bringt weitere Anpassungen nun an der Generalversammlung 2025 zur Abstimmung.

3. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

3.1 Unterhalt, Reparaturen

	2024	2023
Dach-, Fassadenarbeiten	-15'821.87	-57'796.99
Garten, Umgebung	-13'581.19	-29'914.01
Abwasser, Kanalisation	-3'887.56	-17'057.08
Storen, Jalousien, Markisen	-20'799.83	-3'515.75
Heizung	-17'314.02	-5'771.97
Lüftung	-1'361.69	-10'601.69
Kälteanlagen	-6'715.53	-17'437.83
Sanitäranlagen	-36'488.32	-34'838.06
Elektroinstallationen, Photovoltaikanlagen	-49'186.18	-85'505.17
Aufzüge	-64'126.04	-97'777.24
Brandschutz	-22'784.48	-22'092.62
Fenster, Türen, Tore	-27'544.65	-58'726.56
Schliessanlagen, Schlüssel	-88'067.06	-51'507.46
Maler-, Gipser-, Boden-, Maurerarbeiten	-105'681.95	-110'159.17
Schreiner-, Schlosserarbeiten	-43'620.89	-37'149.10
Apparate Küche, Waschen	-69'635.40	-42'026.34
Werkzeuge, Geräte, Maschinen	-7'447.46	-8'643.76
Pikett	-20'229.63	-20'228.56
Reinigung, Externe Hauswartung	-168'511.94	-162'766.21
Weiterverrechnung Unterhalt	29'692.15	40'441.70
UNTERHALT, REPARATUREN	-753'113.54	-833'073.87

Anhang

IN CHF

3.2 Übriger Liegenschaftenaufwand

	2024	2023
Mobilitätskonzept	-36'387.44	-34'745.92
Übriger Liegenschaftenaufwand	-59'199.20	-45'416.87
ÜBRIGER LIEGENSCHAFTENAUFWAND	-95'586.64	-80'162.79

3.3 Verwaltungsaufwand

Mietaufwand, inkl. Eigenmiete	-559'665.65	-530'331.93
Unterhalt, Reparaturen an Mobiliar und Einrichtungen	-25'276.43	-28'626.26
Versicherungen	-5'322.40	-9'238.37
Büromaterial, Drucksachen, Fachliteratur, Porto	-15'597.14	-10'803.98
Telefon, Internet	-8'192.64	-14'769.06
Spenden, Mitgliedschaften	-15'414.00	-31'856.15
Beratungshonorare	-150'233.52	-89'106.23
VERWALTUNGSaufWAND	-779'701.78	-714'731.98

3.4 Organkosten, GV, Revision

Entschädigung Vorstand (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-74'092.40	-77'157.75
Übriger Aufwand Vorstand	-11'197.88	-17'499.73
Generalversammlung	-35'613.27	-54'637.17
Revisionsstelle	-19'184.65	-17'146.56
Entschädigung Baukommission (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-19'346.90	-24'278.50
Übriger Aufwand Baukommission	-	-
Entschädigung übrige Kommissionen (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-25'386.45	-31'168.00
Übriger Aufwand übrige Kommissionen	-396.92	-16'870.37
ORGANKOSTEN, GV, REVISION	-185'218.47	-238'758.08

3.5 Informatikaufwand

	2024	2023
IT Hard- + Software	-107'578.97	-110'547.06
IT Honorare	-118'368.90	-211'712.02
INFORMATIKAUFWAND	-225'947.87	-322'259.08

3.6 Übriger betrieblicher Aufwand

Verpflegung, Getränke (vorwiegend Bereich Flex)	-95'367.44	-85'596.08
Wäsche, Verbrauchsmaterial (vorwiegend Bereich Guesthouse)	-78'073.06	-68'833.78
Übriger betrieblicher Aufwand	-6'566.94	-5'534.37
Eigenmiete Guesthouse / Flex-Benützung	-16'909.00	-11'721.00
ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND	-196'916.44	-171'685.23

3.7 Finanzaufwand

Zinsaufwand Depositenkonti	-60'566.10	-34'513.45
Zinsaufwand Hypotheken und Anleihen	-839'680.50	-840'617.30
Zinsaufwand Darlehen	-131'548.90	-122'043.90
Übriger Finanzaufwand	-29'302.51	-29'283.92
FINANZAUFWAND	-1'061'098.01	-1'026'458.57

Anhang

IN CHF

4. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Geldflussrechnung

4.1 Investitionen in mobile Sachanlagen

Nicht enthalten sind die Abgänge der Sachanlagen.

	2024	2023
Investitionen in mobile Sachanlagen	–	–19'471.30

4.2 Investitionen in immobile Sachanlagen

Nicht enthalten sind die Aktivierten Eigenleistungen.

Investitionen in immobile Sachanlagen	102'440.85	–
---------------------------------------	------------	---

5. Firma, Rechtsform, Sitz

Genossenschaft Kalkbreite, Kalkbreitestrasse 2, 8003 Zürich

UID-Nummer CHE-113.854.845

6. Langfristige Verträge

Für die Liegenschaft Kalkbreite besteht ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 06.02.2074.

Der Baurechtszins im 2024 beträgt CHF 179'551.90 und im 2023 CHF 179'551.90.

7. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	KEINE	KEINE
---	-------	-------

8. Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

Anlagewert der belasteten Liegenschaften	122'270'526.62	122'203'978.39
Schuldbriefe	99'671'910.00	99'671'910.00
Effektive Hypothekarschulden	86'897'536.00	88'547'308.00
Darlehensschulden ohne Pfandsicherheiten	10'000'000.00	10'000'000.00

9. Anzahl Mitarbeiter*innen

2024

2023

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	17.6	15.9
--	------	------

10. In Rechnung gestelltes Honorar der Revisionsstelle

Honorar für Revisionsdienstleistungen	17'200.00	17'200.00
---------------------------------------	-----------	-----------

Honorar für andere Dienstleistungen	5'945.50	1'777.05
-------------------------------------	----------	----------

IN RECHNUNG GESTELLTES HONORAR DER REVISIONSSTELLE	23'145.50	18'977.05
--	------------------	------------------

11. Nettobetrag der aufgelösten Stillen Reserven

Nettobetrag der aufgelösten Stillen Reserven	297'794.50	–
--	------------	---

12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die am 30.01.2025 stattgefundenen ausserordentliche Generalversammlung stimmte dem Antrag des Vorstands zu den Sanierungsmassnahmen für die Neugass Kino AG (Kino Houdini) zu. Falls die Bezahlung von einem Drittel der noch offenen Darlehensforderung durch die Neugass Kino AG bis zum 30.04.2025 geleistet wird, werden ihr ein Drittel (CHF 597'900) erlassen und ein weiteres Drittel wird zu einem Naturalleistungsguthaben umgewandelt. Da das Darlehen bereits voll wertberichtigt ist, resultieren aus diesen Sanierungsmassnahmen keine wesentlichen negativen Folgen für die Genossenschaft Kalkbreite.

Dem Vorstand und der Geschäftsleitung sind keine weiteren Vorkommnisse bekannt, die nach dem Bilanzstichtag wesentlichen Einfluss auf die Geschäfte der Genossenschaft haben und beurteilen deshalb die Fortführungsfähigkeit der Genossenschaft Kalkbreite aus heutiger Sicht als nicht gefährdet im Sinne von Art. 958a Abs. 2 OR.

Antrag über die Verwendung des Bilanzenerfolges

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, den Bilanzenerfolg wie folgt zu verwenden:

	2024	2023
Gewinnvortrag	387'200.79	2'505.15
Jahresergebnis	162'090.37	404'695.64
Bilanzverlust (-) / -gewinn (+)	549'291.16	407'200.79
Total zur Verfügung der Generalversammlung	549'291.16	407'200.79
./. Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-27'000.00	-20'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	522'291.16	387'200.79

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Genossenschaft Kalkbreite, Zürich

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Genossenschaft Kalkbreite (die Genossenschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt.

Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten des Vorstands für die Jahresrechnung

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in

Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Vorstand als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Vorstand beabsichtigt, entweder die Genossenschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 10. April 2025
OBT AG

David Brunner
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Lukas Jöhl
Zugelassener Revisionsexperte

Interessenbindungen des Vorstands

Das Organisationsreglement der Genossenschaft sieht eine Offenlegung der Interessenbindungen aller Vorstandsmitglieder vor (Art. 8.1, Abs. 4). Die Vorstandsmitglieder deklarieren ihre Interessen selbst und sind für die Vollständigkeit ihrer Angaben verantwortlich.

Barbara Zibell

INHABERIN
StadtUmLand, 8942 Oberrieden

Carlo Metz

GESCHÄFTSLEITER
Gemeinschaft Hard AG, 8408 Winterthur

VORSTANDSMITGLIED

Schuldenberatung Kanton Zürich,
8052 Zürich

Lars Koch

BETRIEBSLEITER
Offene Jugendarbeit Zürich - OJA West,
8004 Zürich

Laszlo Blaser

PROJEKTLEITER BAU
Baugenossenschaft Sonnengarten,
8049 Zürich

MITGLIED

Architekturgenossenschaft C/O,
8003 Zürich

Michaela Pöschik

INHABERIN UND GESCHÄFTSFÜHRERIN
MIKAMLAB GmbH, 8003 Zürich

Monika Saxer

PROJEKTLEITERIN
Metron Bern AG, 3011 Bern

Ramon Wespe

GESCHÄFTSFÜHRER/MITINHABER
Kauz GmbH, 8005 Zürich

Sabina Ruff

INHABERIN UND GESCHÄFTSFÜHRERIN
Laboratorium für Zukunftsgestaltung,
8005 Zürich

PRÄSIDENTIN

Plattform GSR: Gemeinde-, Stadt- und
Regionalentwicklung, 8005 Zürich

VORSTANDSMITGLIED

SoRa+, 8004 Zürich

Stephan Jack

STÄDTISCHER DELEGIERTER
Liegenschaften Stadt Zürich, 8001 Zürich

Impressum

Herausgeberin

Genossenschaft Kalkbreite
Kalkbreitestrasse 2
8003 Zürich

043 317 17 22
mail@kalkbreite.net
kalkbreite.net

Redaktion

Aline Diggelmann

Gestaltung & Webumsetzung

Boris Périsset, atelier-perisset.ch

Film

Luka Popadić, Sven Rufer

Druck

ropress ag, ropress.ch

Verpackung

züriwerk, zueriwerk.ch

Auflage

750 Exemplare, Juni 2025

Jahresabschluss nach Swiss GAAP Kern-FER

Die Rechnungslegungsvorschriften verpflichten uns, einen zusätzlichen Jahresabschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard zu erstellen. Dieser muss den Genossenschaftler*innen zur Kenntnis gebracht werden, darüber kann die Generalversammlung jedoch nicht befinden. Dieser Jahresabschluss steht auf unserer Website in der Rubrik «Publikationen» zum Download bereit.

Andreas Baur

Co-Verantwortlicher Buchhaltung



Digitaler Jahresbericht
Video, Infos und Beilagen

jahresbericht.kalkbreite.net