

JAHRESBERICHT
2023



WOHNEN UND FORMEN

kalkbreite
GENOSSENSCHAFT
KALKBREITE

Carte blanche

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

Das doppelseitige Titelbild 2023 stammt von Paul Dorn aka Dorn im Auge. Der Erfinder des «Dadamtes Zörich», Collagist, Organisateur von Dada-Soiréen in halb Europa, Performer, Dada-Archivist und Super-8-Filmer seit 30 Jahren, lebt und arbeitet in der Atelierhalle im Zollhaus.

Editorial

wohnen und formen

Das Jahr 2023

Die Pflege des Miteinanders im Fokus, die Zukunft im Blick, mit Mut und voller Tatendrang stellten wir dieses Jahr das ins Zentrum unserer Aufmerksamkeit, was wir als unsere Kernkompetenzen erachten: Wohnraum schaffen und Möglichkeiten des Miteinanders erproben. Willkommen zum Jahresbericht 2023!

Im letzten Jahresbericht fabulierten wir noch über Zukunftschancen, stellten die Weichen in Richtung Wachstum und deuteten Entwicklungen an, die noch nicht spruchreif waren. Wir prophezeiten eine gemeinsame Vision und einen Abgleich unserer Wachstumsstrategie. Und dann kam die Realität: 2023 begann turbulent für die Genossenschaft Kalkbreite. Einiges traf uns unerwartet und einige Entscheide fällten wir selbst. Einiges hat hohe Wellen geschlagen. Doch gehen wir der Reihe nach.

Wachstum und Chancen

Das «Geheimprojekt», an dem die Wachstumskommission und der Vorstand gemeinsam mit engagierten Genossenschaftler*innen fast zwei Jahre gearbeitet hatten, konnte diesen Sommer mit grosser Freude und positivem Bescheid gelüftet werden: Die Genossenschaft Kalkbreite hat mit dem Partner SENN den Baurechtszuschlag auf dem Leepünt-Areal im Zentrum der Stadt Dübendorf erhalten und wird einen Anteil von rund 40 Prozent des Projekts mit Kultur, Gewerbe und preisgünstigem Wohnen zur Kostenmiete realisieren. Wie wir uns das gewohnt sind, wartet auch bei diesem dritten Bauprojekt eine grosse Aufgabe auf uns: Wir bauen

nicht irgendwo. Wir dürfen das Zentrum, das Herz der Stadt Dübendorf mitentwickeln. Es ist uns eine Ehre und wir nehmen die Herausforderung gerne an. Hingegen fand unser Projekt, das wir für die Entwicklung des Areals an der Thurgauerstrasse erarbeitet hatten, bei der Stadt Zürich kein Gehör; den Zuschlag in Zürich Seebach hat eine andere Projektentwicklerin für sich gewonnen. In Anbetracht der positiven Entwicklungen in Dübendorf sind wir nicht nur traurig darüber.

Bestehendes pflegen

Unser allseits bekanntes «Mutterschiff», das als selbstbewusster Stadtbaustein an der Kalkbreite steht, leckte im Sommer. Aufgrund von Witterung und Nässe musste die Holzfassade zum Innenhof hin einer aufwendigen Sanierung unterzogen werden. Auch im Zollhaus war das Betriebsteam gefordert, die zweijährige Mängelfrist einzuhalten. Verschiedene Schwachstellen mussten korrigiert und Verbesserungen geprüft werden. Ganz nach dem Motto: «Das Bestehende pflegen und das Neue wagen» pendelten wir zwischen hier und dort, zwischen Alt und Neu, zwischen Zürich und Dübendorf, zwischen Zukunft und Gegenwart.

Diffizile Entscheide fällen

Und dann holte uns die Vergangenheit ein. Neun Jahre nach Bezug der Liegenschaft Kalkbreite wurde uns die definitive Bauabrechnung durch Stadt und Kanton übergeben. Wir gingen sofort daran, die bislang provisorischen Mieten anzupassen, was eine erhebliche Mietzinsrückzahlung zur Folge hatte. Mit Blick in die Zukunft, mit Rechnen und Abwägen, mit vielen ausführlichen Diskussionen, fällten wir einen Entscheid, der für die Gesamtgenossenschaft erträglich ist. Wir legten eine Rückzahlungsmodalität fest, die nicht bei allen

auf Gegenliebe stiess. Der Kompromiss löste Wellen aus, die wir im Herbst mit viel Dialogbereitschaft und Erklärungen zu glätten suchten. Die Forderungen der Mieter*innenschaft nach mehr Transparenz und Zugänglichkeit nehmen wir ernst, stellen uns den Diskussionen und machen uns künftig vermehrt ansprechbar.

Kontinuierlicher Wandel

Die vielfältigen Herausforderungen von aussen und von innen zeigten sich auch in den Reihen der Mitarbeitenden. Im Verlauf des Jahres 2023 haben wir uns von einigen Kolleginnen*innen verabschiedet: Franz Eicher, Hauswart der Liegenschaft Kalkbreite der ersten Stunde, hat sich entschieden den Betrieb zu verlassen. Anna Meyenberg, ebenfalls langjährige Mitarbeiterin im Betriebsteam Kalkbreite, verliess uns in die wohlverdiente Pensionierung. Patrizia Mosimann von der Fachstelle «Die Ganze Breite» verabschiedete sich auf eine Weltreise mit dem Velo. Das Arbeitsverhältnis mit Roman Lassnig vom Team Guesthouse und Flex-Meetingräume wurde beendet. Und schweren Herzens liess der Vorstand die beiden Koryphäen Jonathan Kischkel und Rahel El-Maawi ziehen. Ihnen allen danken wir für ihren wertvollen Einsatz und wünschen ihnen für die Zukunft alles Gute. Gleichzeitig freuen wir uns über die vielen tollen Menschen, die unser Team seit diesem Jahr bereichern: Cédric Paiva da Silva, der sich mit viel Herz und dem nötigen Pragmatismus um den technischen Betriebsunterhalt der Liegenschaft Kalkbreite kümmert; Manuel Süess, der die hausinterne Cafeteria an der Schnittstelle zur Selbstorganisation auf Hochglanz hält; Sandra Wiedmer als Aushilfe auf der Geschäftsstelle und in der Projektleitung Bau- und Instandhaltung; die sympathische Adriana Landolt im Team Guesthouse und Flex-Meetingräume; Stefani Lemanczyk in

der administrativen Bewirtschaftung, die uns zugunsten ihres Nachwuchses leider nicht längerfristig erhalten bleiben wird; Lukas Meier, der gemeinsam mit Martin Schick (und seit Januar 2024 mit Julia Weber) und in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand unsere Mitwirkungs- und Dialogmöglichkeiten weiterentwickelt. Und die an der Generalversammlung 2023 gewählten Vorstandsmitglieder Laszlo Blaser, Barbara Zibell und Ramon Wespe, die uns mit frischem Wind, feministischen Perspektiven und mit neuen Ideen tatkräftig unterstützen.

Eine längst fällige Weiche stellen

Mitte des Jahres 2023 nahm die noch zaghaft begonnene Transformation unserer Organisationsstrukturen unerwartet Fahrt auf. Die Entscheidung unserer Geschäftsleiterin Valérie Anouk Clapasson, sich beruflich verändern zu wollen, nahmen wir zum Anlass, eine umfangreiche Organisationsentwicklung hin zur Selbstorganisation anzustossen. In den Wochen und Monaten rund um den Jahreswechsel haben wir uns Gedanken zu Strukturen gemacht, welche die genossenschaftsinternen Prozesse begünstigen, Handlungswege verkürzen und eine dynamische und zukunftsorientierte Organisation ermöglichen. Die eingeschlagene Richtung wird uns in den kommenden Monaten herausfordern und anspornen. Wir sind überzeugt, dass das der richtige Schritt ist und wir in eine Organisationsform hineinwachsen, die uns und unserem Ruf gut ansteht. Valérie Anouk Clapasson danken wir an dieser Stelle für ihr unermüdliches und vorausschauendes Engagement der letzten Jahre!

Die Zukunft gemeinsam gestalten

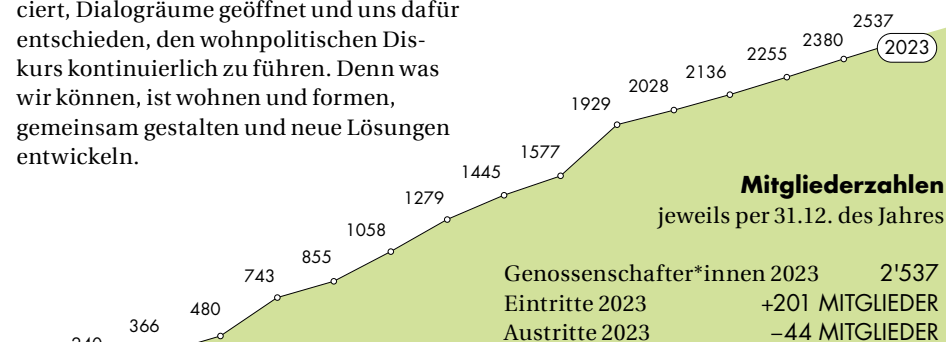
Das Jahr 2023 hat vieles in Bewegung gebracht. Für die Zukunft wollen wir Bilanz ziehen, Bewährtes beibehalten, Neues ausprobieren und aus Fehlern lernen. Und gleichzeitig vermehrt Dialogräume schaffen und offen für Kritik und Impulse unserer Mieter*innen und der rund 2500 Genossenschafter*innen sein. Der im Frühjahr 2023 gestartete Visionsprozess hat bereits verschiedene partizipative Momente ermöglicht. Die gesammelten Erkenntnisse wurden im Herbst 2023 als «Zwischenstand im Visionsprozess» visuell aufbereitet. Der Prozess ist nicht abgeschlossen, er dient uns als Basis für unser Schaffen, wird mit unseren Mitgliedern kontinuierlich weiterentwickelt und erste Ergebnisse fliessen in die Überarbeitung des Vermietungsreglements ein. Denn unser wichtigstes Gut, das wir als Genossenschaft haben, ist Raum. Diesen gerecht zu verteilen in Anbetracht des angespannten Wohnungsmarkts, sehen wir als unsere Pflicht. Dazu haben wir eine Wachstums-umfrage unter allen Mitgliedern lanciert, Dialogräume geöffnet und uns dafür entschieden, den wohnpolitischen Diskurs kontinuierlich zu führen. Denn was wir können, ist wohnen und formen, gemeinsam gestalten und neue Lösungen entwickeln.

Auch mit diesem Jahresbericht wollen wir uns selbst einer Prüfung unterziehen und wissen: Wie lebt es sich in den bisher realisierten Wohnformen der Liegenschaften Kalkbreite und Zollhaus? Was wollen wir im Hinblick auf das dritte Bauprojekt auf dem Leepünt-Areal zukünftig beibehalten? Was können wir lernen und verbessern?

An der Generalversammlung vom 17. Juni 2024 werden wir euch mehr berichten und mit euch nach vorne schauen, um dann gemeinsam zu neuen Horizonten aufzubrechen!

Der Vorstand

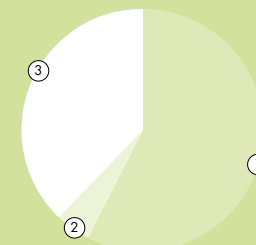
LASZLO BLASER
STEPHAN JACK
LARS KOCH
CARLO METZ
SABINA RUFF CO-PRÄSIDENTIN
MONIKA SAXER CO-PRÄSIDENTIN
GIAN TRACHSLER
RAMON WESPE
BARBARA ZIBELL



Kalkbreite und Zollhaus

Die Nutzungszusammensetzung im Überblick:

1. Wohnfläche (147 Wohneinheiten)	12'675 m ²
2. Gemeinschaftsfläche	1'031 m ²
3. Gewerbe, Gastronomie und Kultur	8'254 m ²



Wohnformen in der Genossenschaft Kalkbreite

Individuell oder gemeinschaftlich? Beides!

Unser Wohnungsspiegel ist alles andere als konventionell: Die gesamthaft 147 Wohneinheiten in den Liegenschaften Kalkbreite und Zollhaus reichen von Kleinstwohnungen im Clusterverbund bis zu 380 m² grossen Wohngemeinschaften. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch liegt bei weniger als 30 m² pro Person und somit weit unter dem städtischen Durchschnitt. Im Gegenzug stehen den Mieter*innen diverse Räume innerhalb der Liegenschaften zur Verfügung wie Textilateliers, Gymnastikräume und Gemeinschaftsküchen. Die Kalkucina entlastet den Kleinhaushalt. Freund*innen und Schwiegermütter schlafen im haus-internen Guesthouse. Gearbeitet wird in Co-Working-Büros.

Eine gemeinschaftlich konzipierte Architektur begünstigt somit die individuelle Wohn- und Lebensgestaltung.

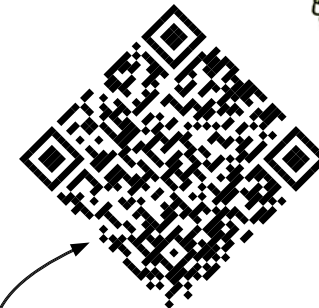
Es wurde schon viel darüber berichtet, aber noch nie haben wir unsere Wohntypologien selbst zusammengestellt und porträtiert. Wie also lebt es sich in den bisher realisierten Wohnformen der Liegenschaften Kalkbreite und Zollhaus?



Vier Videoporträts und alle unsere Wohnformen findest du online!

Hier erfährst du, wieso das Hallenwohnen eine suffiziente Form des Traums vom Eigenheim ist. Wie 18 Personen in eine Wohnung passen. Und wieso auch über 60-Jährige gerne in einer Wohn-gemeinschaft leben.

Vier spannende Einblicke in das Leben unserer Bewohner*innen und alle unsere Wohnformen in einer Übersicht findest du online.



Schau sie dir an!
jahresbericht.kalkbreite.net



Jetzt mitmachen!

Und welche Wohntypologien wollen wir in Zukunft gestalten und erleben?

Hast du Ideen oder Wünsche? Nicht alles ist machbar. Aber bestimmt gibt es manches, was wir noch nicht kennen und worüber wir noch nicht nachgedacht haben. Zum Beispiel auf dem Leepünt-Areal in Dübendorf, wo die Genossenschaft Kalkbreite gemeinsam mit Partner SENN und der Stadt Dübendorf ihr drittes Bauprojekt plant.

Teile uns deine Ideen mit. Die partizipative Phase für den Architekturwettbewerb steht bevor und wir freuen uns, mit dir über die Zukunft des Wohnens nachzudenken – auf dem Leepünt-Areal und darüber hinaus!

Schreibe uns eine Mail an: mitreden@kalkbreite.net

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr schliesst mit einem Plus von rund CHF 405'000. Das Jahr war vom anhaltenden Krieg in der Ukraine geprägt und damit verbunden zu Beginn des Jahres von einer Unsicherheit in Bezug auf die Energiepreise und die Teuerung, die sich in den höheren Zinsen sowie den pauschal angehobenen Gebäudeversicherungssindizes bemerkbar machten.

Der Mietertrag ist im Zollhaus stabil geblieben, inklusive der Umsatzmiete. In der Liegenschaft Kalkbreite ist der Mietertrag aufgrund der Ende 2022 eingegangenen definitiven Mietzinsverfügung und der daraus resultierenden Berechnung der aktuell geltenden Mietzinse gemäss Kostenmietmodell gesunken; der Mietertrag der Wohnungen ging um rund CHF 191'000 zurück.

Im Berichtsjahr konnte damit die Situation rund um die Berechnung der Mietzinse und die Rückzahlung aufgrund zu viel bezahlter Mieten in der Liegenschaft Kalkbreite bereinigt werden. Die Mietzinsgestaltung wird nun jährlich überprüft und entsprechend dem Zürcher Kostenmietmodell an die Kostenfaktoren angepasst.

Die Unterhaltskosten fielen höher aus als budgetiert, da einige unvorhergesehene Aufwendungen entstanden (z. B. Entsorgungsräume, Wasserschäden). Die Mängelbehebung im Zollhaus konnte Anfang Jahr ohne grosse Schäden abgeschlossen werden. Einige Pendenzen blieben bestehen und werden im Frühjahr 2024 bearbeitet (Fenster, Küchen, Storen).

Der Bereich Guesthouse/Flex hat sehr gut abgeschlossen und einen Nettoertrag von rund CHF 1'218'000 erwirtschaftet, was dem gerechneten Businessplan für den Bereich deutlich vorausliegt und die Budgetierung um rund CHF 302'000 übertrifft hat.

Die Rechnung 2023 schliesst unter Einrechnung dieser Effekte um rund CHF 379'000 besser ab als für das Jahr budgetiert. Einlagen in den Heimfallfonds wurden – wie gemäss Baurechtvertrag festgehalten – nur auf den Um-/Anbauten getätigt, die Einlagen in den Erneuerungsfonds hingegen wurden für beide Liegenschaften wie vorgeschrieben 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.

Durchführung Risikobeurteilung

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

Vermietungslage

Die Vermietungslage ist gut. Bei den Wohnungen gab es vereinzelte Wechsel in Wohnjokern und im Herbst eine grössere Rochade mit internen Wohnungswechseln in der Liegenschaft Kalkbreite, wo am Schluss eine Atelierwohnung neu extern vermietet werden konnte. Im Zollhaus wurde eine 2.5-Zimmer-Wohnung extern wiedervermietet.

Die Gewerbelokale in der Kalkbreite waren voll ausgemietet. Im Zollhaus kam es ab Oktober 2022 zu einem Leerstand und ab Dezember zu einem zweiten. Grund dafür

waren in beiden Fällen wirtschaftliche Schwierigkeiten der jeweiligen Gewerbieter*innen. Beide Lokale konnten im ersten Halbjahr 2023 neu und dauerhaft vermietet werden.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Die Bauabrechnung für das Projekt Zollhaus konnte Anfang 2023 bei den Behörden zur Prüfung zwecks Berechnung der Kostenmiete eingereicht werden. Im Herbst wurde auf dem Dach der Liegenschaft ein pender Punkt aus der Bauphase umgesetzt und ein neuer Bodenbelag verlegt.

Ebenfalls im Frühjahr erreichte die Genossenschaft die erfreuliche Nachricht, dass eine ausgeschriebene Baurechtspartzele zur Bebauung an die Genossenschaft und einen privaten Entwicklungspartner vergeben wurde. Es handelt sich dabei um das Areal Leepünt im Stadtzentrum von Dübendorf.

In der Liegenschaft Kalkbreite wurde im Frühsommer eine grössere Fenster- und Fassadensanierung durchgeführt, da Wasser in die Holzkonstruktion eingedrungen war und teilweise zu Fäulnis geführt hatte, die entfernt werden musste. Die Kosten werden nach Abschluss des Projekts im 2024 voraussichtlich aus dem Erneuerungsfonds gedeckt, wobei darauf geachtet werden soll, diesen nach der kurzen Betriebszeit der Liegenschaft möglichst tief zu belasten. Ein Teil der Kosten konnte aufgrund des guten Ergebnisses in der vorliegenden Jahresrechnung als Aufwand verbucht werden.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Die zu Beginn des Jahres hohe Teuerung verursachte einige Unsicherheiten. So wurde der hypothekarische Referenzzinssatz nach über einem Jahrzehnt der tiefen Zinsen im 2023 zweimal um je 0.25 Prozentpunkte angehoben, von 1.25 %

auf 1.75 %. Das Prinzip der Kostenmiete sieht vor, dass diese Kostensteigerung an die Mieter*innen weitergegeben werden kann. Dies ist für Herbst 2024 geplant und steht im Gegensatz zu den im Berichtsjahr gerade erst gesenkten Mieten in der Liegenschaft Kalkbreite.

Organisation

Parallel zu den externen Herausforderungen war im Berichtsjahr auch die interne Organisation der Genossenschaft durch einen Wandel auf verschiedenen Ebenen geprägt. Veränderungsprojekte wurden weiterhin neben dem Tagesgeschäft bewältigt. Waren es 2022 vor allem Themen rund um die IT-Infrastruktur und die Integration der Liegenschaft Zollhaus in die Betriebsorganisation, traten 2023 vor allem Themen rund um Personal und Organisation in den Vordergrund. Sie wurden in einem Transformationsprozess, der weiterläuft, bearbeitet.

Ein wichtiges Thema ist auch die Überarbeitung des Vermietungsreglements, die im Berichtsjahr gestartet wurde und 2024 zu einem Abschluss gebracht werden soll.

Ausblick

2024 wird weiter im Zeichen der Transformation der Organisation stehen. Der Weggang der Geschäftsleitung wird durch eine neue Art von Organisation aufgefangen, die im Modell der Selbstorganisation gemäss den Bedürfnissen der Genossenschaft weiterentwickelt wird.

Auch die Erneuerung der auslaufenden Gewerbemietverträge in der Liegenschaft Kalkbreite sowie das Projekt Leepünt werden Aufmerksamkeit erfordern.

Der Finanzausschuss

ANDREAS BAUR
VALÉRIE ANOUK CLAPASSON
CARLO METZ

Bilanz **Aktiven**

PER 31.12.

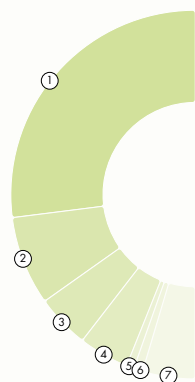
Umlaufvermögen (CHF)		2023	2022	%
Kassen		1'909.90	5'996.20	-68.1 %
Post- und Bankguthaben		4'609'923.72	4'894'647.68	-5.8 %
FLÜSSIGE MITTEL		4'611'833.62	4'900'643.88	-5.9 %
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	139'407.00	259'385.20	-46.3 %
./.. Delkredere		-62'000.00	-40'700.00	52.3 %
Übrige kurzfristige Forderungen	2.2	74'024.41	117'310.86	-36.9 %
FORDERUNGEN		151'431.41	335'996.06	-54.9 %
Vorausbezahlte Aufwendungen		981'450.00	360'972.00	171.9 %
Noch nicht erhaltene Erträge		274'800.00	202'090.00	36.0 %
Heiz- und Nebenkosten		1'142'264.80	608'763.30	87.6 %
AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN		2'398'514.80	1'171'825.30	104.7 %
Total Umlaufvermögen		7'161'779.83	6'408'465.24	11.8 %

Anlagevermögen (CHF)		2023	2022	%
Wertschriften Kunst am Bau		210'914.21	209'658.83	0.6 %
Mietzinskaution		15'306.10	15'286.25	0.1 %
Darlehen für Mieter*innenausbauten (langfristige Forderungen)		1'964'693.50	2'095'594.90	-6.2 %
./.. Wertberichtigung (langfristige Forderungen)	2.3	-1'964'693.50	-2'095'594.90	-6.2 %
Anteilscheine Genossenschaften		16'000.00	16'000.00	0.0 %
FINANZANLAGEN		242'220.31	240'945.08	0.5 %
Mobiliar und Einrichtungen		494'670.25	471'421.24	4.9 %
./.. Wertberichtigung Mobiliar und Einrichtungen		-256'770.25	-172'721.24	48.7 %
Büromaschinen und Informatik		225'120.82	158'850.50	41.7 %
./.. Wertberichtigung Büromaschinen und Informatik		-74'220.82	-38'750.50	91.5 %
MOBILE SACHANLAGEN		388'800.00	418'800.00	-7.2 %
Immobilien Sachanlagen	2.4	120'016'763.55	120'445'263.55	-0.4 %
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		10'000.00	-	
Total Anlagevermögen		120'657'783.86	121'105'008.63	-0.4 %
Total Aktiven		127'819'563.69	127'513'473.87	0.2 %

Bilanz Passiven

PER 31.12.

Fremdkapital (CHF)	2023	2022	%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	324'441.70	303'336.79	7.0 %
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5 1'600'000.00	1'100'000.00	45.5 %
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6 160'888.90	116'306.98	38.3 %
Noch nicht bezahlter Aufwand	2.7 340'650.00	1'462'610.00	-76.7 %
Erhaltener Ertrag des Folgejahrs	439'087.50	394'959.45	11.2 %
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten	1'112'358.00	590'655.30	88.3 %
PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN	1'892'095.50	2'448'224.75	-22.7 %
Kurzfristige Rückstellungen	171'290.00	155'840.00	9.9 %
Total kurzfristiges Fremdkapital	4'148'716.10	4'123'708.52	0.6 %
Depositenkonti	6'943'625.65	7'100'938.20	-2.2 %
Hypotheken und Anleihen	93'750'000.00	94'850'000.00	-1.2 %
Darlehen	3'278'000.00	3'278'000.00	0.0 %
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	2.8 103'971'625.65	105'228'938.20	-1.2 %



Gläubigerstruktur

Hypothekar- und Darlehensschulden per 31.12.2023 in CHF

1	Zürcher Kantonalbank, Festhypotheken	58'750'000
2	EGW*	17'000'000
3	Darlehen und Depositenkasse	10'221'626
4	Pensionskasse Stadt Zürich	9'600'000
5	Kanton Zürich	1'473'668
6	Stadt Zürich	1'723'640
7	Andere Geldgeber	10'000'000

Total langfristige Verbindlichkeiten 108'768'934

* Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger

	2023	2022	%
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	2.9 3'147'536.00	3'197'308.00	-1.6 %
Solidaritätsfonds	2.10 148'672.25	149'919.75	-0.8 %
Mobilitätsfonds Kalkbreite	699.90	-	
Fonds Wohnen im Alter, Zollhaus	126'836.40	81'401.25	55.8 %
Rückstellung Steuern	206'376.60	302'293.00	-31.7 %
Rückstellung Kunst am Bau, Kalkbreite	240'000.00	240'000.00	0.0 %
Erneuerungsfonds	2.4 6'460'000.00	5'415'000.00	19.3 %
RÜCKSTELLUNGEN	7'182'585.15	6'188'614.00	16.1 %
Total langfristiges Fremdkapital	114'301'746.80	114'614'860.20	-0.3 %
Total Fremdkapital	118'450'462.90	118'738'568.72	-0.2 %
Genossenschaftskapital	8'953'900.00	8'764'400.00	2.2 %
Gesetzliche Gewinnreserve	8'000.00	8'000.00	0.0 %
Vortrag	2'505.15	-733'818.18	-100.3 %
Jahreserfolg	404'695.64	736'323.33	-45.0 %
BILANZVERLUST / -GEWINN	407'200.79	2'505.15	16154.5 %
Total Eigenkapital	9'369'100.79	8'774'905.15	6.8 %
Total Passiven	127'819'563.69	127'513'473.87	0.2 %

Erfolgsrechnung

VOM 01.01. BIS 31.12. IN CHF

	2023	2022	%
Mietertrag	6'356'571.60	6'644'574.60	-4.3 %
Ertrag Eintrittsgebühren	41'000.00	35'000.00	17.1 %
Ertrag Guesthouse / Flex	1'217'510.60	899'774.14	35.3 %
Übriger Ertrag	206'085.78	154'308.15	33.6 %
Aktivierte Eigenleistungen	-	-	
NETTOERTRAG AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	7'821'167.98	7'733'656.89	1.1 %
Unterhalt, Reparaturen	3.1 -833'073.87	-561'268.16	48.4 %
Baurechtszins	-179'551.90	-185'433.95	-3.2 %
Einlage Erneuerungsfonds	-1'045'000.00	-948'000.00	10.2 %
Sanierung, Renovation	-200'299.08	-	
Versicherungen	-83'057.94	-52'258.80	58.9 %
Nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten	-128'448.31	-119'205.36	7.8 %
Übriger Liegenschaftenaufwand	3.2 -80'162.79	-99'768.45	-19.7 %
LIEGENSCHAFTENAUFWAND	-2'549'593.89	-1'965'934.72	29.7 %
Lohnaufwand	-1'550'899.85	-1'360'305.15	14.0 %
Sozialversicherungsaufwand	-235'558.95	-217'307.35	8.4 %
Übriger Personalaufwand	-56'871.94	-33'264.46	71.0 %
Weiterverrechnung Löhne	73'441.95	77'849.90	-5.7 %
PERSONALAUFWAND	-1'769'888.79	-1'533'027.06	15.5 %

	2023	2022	%
Verwaltungsaufwand	3.3 -714'731.98	-624'210.51	14.5 %
Organkosten, GV, Revision	3.4 -238'758.08	-189'168.41	26.2 %
Informatikaufwand	3.5 -322'259.08	-284'866.45	13.1 %
Werbeaufwand	-28'147.18	-65'549.10	-57.1 %
Übriger betrieblicher Aufwand	3.6 -171'685.23	-115'376.22	48.8 %
ÜBRIGER AUFWAND	-1'475'581.55	-1'279'170.69	15.4 %
Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	2'026'103.75	2'955'524.42	-31.4 %
Wertberichtigungen auf dem Anlagevermögen	130'901.40	20'305.45	544.7 %
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	-634'886.37	-633'822.69	0.2 %
TOTAL WERTBERICHTIGUNGEN UND ABSCHREIBUNGEN	-503'984.97	-613'517.24	-17.9 %
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern	1'522'118.78	2'342'007.18	-35.0 %
Finanzaufwand	3.7 -1'026'458.57	-955'630.55	7.4 %
Finanzertrag	31'702.93	32'245.85	-1.7 %
FINANZERFOLG	-994'755.64	-923'384.70	7.7 %
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	3.8 -	-730'000.00	-100.0 %
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	3.9 -	209'395.05	-100.0 %
TOTAL AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODENFREMDER ERFOLG	-	-520'604.95	-100.0 %
Jahresergebnis vor Steuern	527'363.14	898'017.53	-41.3 %
Direkte Steuern	-122'667.50	-161'694.20	-24.1 %
Jahresergebnis	404'695.64	736'323.33	-45.0 %

Geldflussrechnung

VOM 01.01. BIS 31.12. IN CHF

	2023	2022
Jahresergebnis	404'695.64	736'323.33
Wertberichtigungen und Abschreibungen	503'984.97	613'517.24
Einlage Erneuerungsfonds	1'045'000.00	948'000.00
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	119'978.20	684'593.87
Veränderung Delkredere	21'300.00	-2'100.00
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	43'286.45	252'323.90
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	-1'226'689.50	-311'283.35
Veränderung Wertschriften und Mietzinskaution	-1'275.23	16'798.38
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21'104.91	89'237.38
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	44'581.92	-19'689.62
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	-556'129.25	1'122'344.30
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	15'450.00	15'860.00
Veränderung langfristige Rückstellungen	-51'028.85	60'683.95
GELDFLUSS AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	384'259.26	4'206'609.38
Investitionen in Finanzanlagen	-	-5'669.35
Devestitionen von Finanzanlagen	130'901.40	68'766.75
Investitionen in mobile Sachanlagen	4.1 -108'990.63	-287'022.69
Investitionen in immobile Sachanlagen	-67'395.74	-
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-45'484.97	-223'925.29

	2023	2022
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	500'000.00	-500'000.00
Veränderung Depositenkonti	-157'312.55	129'551.60
Veränderung Hypotheken und Anleihen	-1'100'000.00	-1'100'000.00
Veränderung Darlehen	-	-
Veränderung langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	-49'772.00	482'692.00
Veränderung Genossenschaftskapital	179'500.00	16'000.00
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-627'584.55	-971'756.40
Veränderung der flüssigen Mittel	-288'810.26	3'010'927.69
Nachweis der Veränderung der flüssigen Mittel		
Flüssige Mittel am 01.01.	4'900'643.88	1'889'716.19
Flüssige Mittel am 31.12.	4'611'833.62	4'900'643.88
Veränderung der flüssigen Mittel	-288'810.26	3'010'927.69

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	2023	2022
Forderungen gegenüber Genossenschafter*innen	42'340.65	215'202.45
Forderungen aus Guesthouse / Flex	56'807.15	44'182.75
Forderungen gegenüber Dritten	40'259.20	–
FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	139'407.00	259'385.20

2.2 Übrige kurzfristige Forderungen

Forderungen gegenüber Dritten	9'684.01	4'085.86
Forderungen gegenüber staatlichen Stellen	–	44'708.40
Forderungen gegenüber Sozialversicherungen	64'340.40	68'516.60
ÜBRIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN	74'024.41	117'310.86

2.3 Wertberichtigung des Darlehens für Mieter*innenausbauten

Aufgrund der ausserordentlichen Situation (Corona-Pandemie und deren Massnahmen) besteht aufseiten eines*einer 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 und 2023 wurde je eine Teilamortisation geleistet und die Wertberichtigung um diesen Betrag geschmälert. Bei einem weiteren Darlehen musste aufgrund eines gewährten Rangrücktritts die Wertberichtigung im Jahr 2022 angehoben werden.

Anhang

IN CHF

2.4 Immobile Sachanlagen	2023	2022
Landwert Zollhaus	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 – Umbau, Anbau	59'555.72	–
Gebäude Zollhaus – Wertberichtigung	–1'238'574.82	–742'819.10
GEBÄUDE AUF EIGENEM LAND	48'342'100.00	48'778'300.00
Gebäude Kalkbreite	63'499'976.55	63'499'976.55
Gebäude Kalkbreite – Umbau, Anbau	7'840.02	–
Gebäude Kalkbreite – Heimfallfonds	–948'640.02	–948'500.00
GEBÄUDE AUF LAND IM BAURECHT	62'559'176.55	62'551'476.55
kein Bauprojekt	–	–
BAUPROJEKTE	–	–
Total immobile Sachanlagen	120'016'763.55	120'445'263.55
Gebäude Kalkbreite	Erstbezug April 2014	
Gebäudeversicherungswert	60'529'416.00	54'905'000.00
Erneuerungsfonds	5'296'000.00	4'690'000.00
Gebäude Zollhaus	Erstbezug Oktober 2020	
Gebäudeversicherungswert	43'891'952.00	39'750'000.00
Erneuerungsfonds	1'164'000.00	725'000.00

2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2023	2022
Amortisation Hypothek im Folgejahr	1'600'000.00	1'100'000.00
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	1'600'000.00	1'100'000.00
2.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	57'873.45	64'618.48
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	62'437.40	48'688.50
Verbindlichkeiten gegenüber staatlichen Stellen	39'017.00	3'000.00
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen	1'561.05	–
ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	160'888.90	116'306.98
2.7 Noch nicht bezahlter Aufwand		
Diverses	340'650.00	122'610.00
Mietzinsreduktion Liegenschaft Kalkbreite	–	1'340'000.00
NOCH NICHT BEZAHLTER AUFWAND	340'650.00	1'462'610.00
2.8 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Fällig innerhalb von einem bis fünf Jahren	73'886'737.65	57'511'038.20
Fällig nach fünf Jahren	30'084'888.00	47'717'900.00
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	103'971'625.65	105'228'938.20
In den Fälligkeiten innerhalb von einem bis fünf Jahren sind die heute bekannten Amortisationen sowie die Depositionskonti und Darlehen enthalten.		
2.9 Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehen Kanton Zürich	1'423'896.00	1'473'668.00
Darlehen Stadt Zürich	1'723'640.00	1'723'640.00
LANGFRISTIGE UNVERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	3'147'536.00	3'197'308.00

Anhang

IN CHF

2.10 Solidaritätsfonds	2023	2022
Bestand am 01.01.	149'919.75	118'073.00
Ordentliche Äufnung	23'119.50	40'332.00
Freiwillige Äufnung (Spenden)	–	–
Rückzahlung der Anteilscheinkapitaldeckung	–	6'600.00
Verwendung für Mietzinsreduktion	–18'367.00	–15'085.25
Verwendung für Anteilscheinkapitaldeckung	–6'000.00	–
Bestand am 31.12.	148'672.25	149'919.75

Der Solidaritätsfonds wird durch monatliche Einlagen der Mieter*innen geäufnet. Das Reglement des Solidaritätsfonds regelt konkret die Verwendung der Gelder aus dem Fonds 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 Anpassungen im Reglement zur Abstimmung, die darauf hinzielten, die bisher schon anspruchsberechtigten Personen stärker 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, weshalb das Reglement zum Solidaritätsfonds im Rahmen der umfassenden Reglementsüberarbeitungen im 2024 erneut angeschaut wird. Mögliche Zweckerweiterungen oder Veränderungen der Beiträge durch die Mieter*innen oder weitere Veränderungen des Fonds sollen dabei mitgedacht werden. Die Genossenschafter*innen sind herzlich eingeladen, sich an diesen Prozessen zur Reglementsüberarbeitung zu beteiligen.

3. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

3.1 Unterhalt, Reparaturen

Im Jahr 2023 wurde der Detaillierungsgrad in der Position «Unterhalt, Reparaturen» erhöht und die Kosten auf mehr Konten gebucht. Für den Vorjahresvergleich wurden die Kosten vom Vorjahr auf diese neuen Konten verteilt.

3.1 Unterhalt, Reparaturen	2023	2022
Dach-, Fassadenarbeiten	–57'796.99	–
Garten, Umgebung	–29'914.01	–93'238.90
Abwasser, Kanalisation	–17'057.08	–2'289.90
Storen, Jalousien, Markisen	–3'515.75	–
Heizung	–5'771.97	–16'072.15
Lüftung	–10'601.69	–
Kälteanlagen	–17'437.83	–
Sanitäranlagen	–34'838.06	–27'035.15
Elektroinstallationen, Photovoltaikanlagen	–85'505.17	–73'437.35
Aufzüge	–97'777.24	–90'211.60
Brandschutz	–22'092.62	–21'427.89
Fenster, Türen, Tore	–58'726.56	–58'324.36
Schliessanlagen, Schlüssel	–51'507.46	–30'338.28
Maler-, Gipser-, Boden-, Maurerarbeiten	–110'159.17	–13'977.41
Schreiner-, Schlosserarbeiten	–37'149.10	–66'247.80
Apparate Küche, Waschen	–42'026.34	–30'451.05
Werkzeuge, Geräte, Maschinen	–8'643.76	–7'612.95
Pikett	–20'228.56	–18'820.70
Reinigung, externe Hauswartung	–162'766.21	–48'922.32
Weiterverrechnung Unterhalt	40'441.70	37'139.65
UNTERHALT, REPARATUREN	–833'073.87	–561'268.16

Anhang

IN CHF

3.2 Übriger Liegenschaftenaufwand	2023	2022
Mobilitätskonzept	-34'745.92	-39'814.80
Übriger Liegenschaftenaufwand	-45'416.87	-59'953.65
ÜBRIGER LIEGENSCHAFTENAUFWAND	-80'162.79	-99'768.45
3.3 Verwaltungsaufwand		
Mietaufwand	-530'331.93	-454'241.50
Unterhalt, Reparaturen an Mobiliar und Einrichtungen	-28'626.26	-8'050.30
Versicherungen	-9'238.37	-7'128.45
Büromaterial, Drucksachen, Fachliteratur, Porto	-10'803.98	-12'847.95
Telefon, Internet	-14'769.06	-15'917.31
Spenden, Mitgliedschaften	-31'856.15	-34'970.15
Beratungshonorare	-89'106.23	-91'054.85
VERWALTUNGSaufWAND	-714'731.98	-624'210.51
3.4 Organkosten, GV, Revision		
Entschädigung Vorstand (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-77'157.75	-67'930.30
Übriger Aufwand Vorstand	-17'499.73	-7'493.75
Generalversammlung	-54'637.17	-56'000.00
Revisionsstelle	-17'146.56	-16'361.35
Entschädigung Baukommission (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-24'278.50	-1'886.60
Übriger Aufwand Baukommission	-	-205.40
Entschädigung übrige Kommissionen (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-31'168.00	-37'676.65
Übriger Aufwand übrige Kommissionen	-16'870.37	-1'614.36
ORGANKOSTEN, GV, REVISION	-238'758.08	-189'168.41

3.5 Informatikaufwand	2023	2022
IT Hard- + Software	-110'547.06	-123'741.00
IT Honorare	-211'712.02	-161'125.45
INFORMATIKAUFWAND	-322'259.08	-284'866.45
3.6 Übriger betrieblicher Aufwand		
Verpflegung, Getränke (vorwiegend Bereich Flex)	-85'596.08	-54'032.17
Wäsche, Verbrauchsmaterial (vorwiegend Bereich Guesthouse)	-68'833.78	-44'945.90
Übriger betrieblicher Aufwand	-5'534.37	11'762.57
Eigenmiete Guesthouse / Flex-Benützung	-11'721.00	-28'160.72
ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND	-171'685.23	-115'376.22
3.7 Finanzaufwand		
Zinsaufwand Depositenkonti	-34'513.45	-32'301.55
Zinsaufwand Hypotheken und Anleihen	-840'617.30	-768'127.41
Zinsaufwand Darlehen	-122'043.90	-117'935.00
Übriger Finanzaufwand	-29'283.92	-37'266.59
FINANZAUFWAND	-1'026'458.57	-955'630.55
3.8 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand		
Höhere Mietzinsrückzahlung als bisher zurückgestellt	-	-730'000.00
AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODENFREMDER AUFWAND	-	-730'000.00
3.9 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		
Rückvergütung des Baurechtszinses 2014 - 2021	-	209'395.05
AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODENFREMDER ERTRAG	-	209'395.05

Anhang

IN CHF

4. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Geldflussrechnung

4.1 Investitionen in mobile Sachanlagen

Nicht enthalten sind die Abgänge der Sachanlagen.

	2023	2022
Investitionen in mobile Sachanlagen	-19'471.30	-90'386.83

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 2023 beträgt 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	122'203'978.39	122'136'582.65
Schuldbriefe	98'346'670.00	98'346'670.00
Effektive Hypothekarschulden	88'547'308.00	89'197'080.00
Darlehensschulden ohne Pfandsicherheiten	10'000'000.00	10'000'000.00

9. Anzahl Mitarbeiter*innen

2023

2022

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	15.9	13.9
--	------	------

10. In Rechnung gestelltes Honorar der Revisionsstelle

Honorar für Revisionsdienstleistungen	17'200.00	16'000.00
Honorar für andere Dienstleistungen	1'777.05	1'615.50
IN RECHNUNG GESTELLTES HONORAR DER REVISIONSSTELLE	18'977.05	17'615.50

11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Dem Vorstand und der Geschäftsleitung sind keine Vorkommnisse bekannt, die nach dem Bilanzstichtag wesentlichen Einfluss auf die Geschäfte der Genossenschaft haben. Sie 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 Bilanzserfolges

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

	2023	2022
Gewinnvortrag	2'505.15	-733'818.18
Jahresergebnis	404'695.64	736'323.33
Bilanzverlust (-) / -gewinn (+)	407'200.79	2'505.15
Total zur Verfügung der Generalversammlung	407'200.79	2'505.15
./ Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-20'000.00	-
Vortrag auf neue Rechnung	387'200.79	2'505.15

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Genossenschaft Kalkbreite, Zürich

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Genossenschaft Kalkbreite (die Genossenschaft) – bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2023, 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 eine 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: <https://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 Vorstands ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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

Zürich, 14. Mai 2024
OBT AG

David Brunner

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Flavio Hürsch

Zugelassener Revisionsexperte

Interessenbindungen des Vorstands

Barbara Zibell

INHABERIN
StadtUmLand, 8942 Oberrieden

Carlo Metz

GESCHÄFTSLEITER
Gemeinschaft Hard AG, Winterthur

VORSTANDSMITGLIED

Schuldenberatung Kanton Zürich

VORSTANDSMITGLIED

glp Stadt Zürich, Kreis 6+10

Gian Trachsler

GESCHÄFTSFÜHRER
Studio Trachsler Hoffmann GmbH,
8048 Zürich

Lars Koch

BETRIEBSLEITUNG
Offene Jugendarbeit Zürich - OJA West,
8004 Zürich

MITGLIED AUFNAHMEKOMMISSION

Hochschule Luzern - Soziale Arbeit,
6002 Luzern

Laszlo Blaser

PROJEKTLEITER BAU
Baugenossenschaft Sonnengarten,
8049 Zürich

MITGLIED

Architekturgenossenschaft C/O,
8003 Zürich

Monika Saxer

PROJEKTLEITERIN
Metron Bern AG, 3011 Bern

Ramon Wespe

GESCHÄFTSFÜHRER/ MITINHABER
Kauz GmbH, 8005 Zürich

Sabina Ruff

LEITERIN
Soziale Stadtentwicklung Frauenfeld,
8500 Frauenfeld

SELBSTSTÄNDIGERWERBENDE

Laboratorium für Zukunftsgestaltung,
8005 Zürich

PRÄSIDENTIN

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

VORSTANDSMITGLIED

Genossenschaft Zeitgut Toggenburg,
9620 Lichtensteig

Stephan Jack

STÄDTISCHER DELEGierter
PORTFOLIOMANAGER
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

Lektorat

Kathrin Berger, www.woerterbuero.ch

Gestaltung & Webumsetzung

Boris Périsset, atelier-perisset.ch

Filme

Luzius Müller, filmerei.ch

Druck

ropress ag, ropress.ch

Verpackung

züriwerk, zueriwerk.ch

Auflage

750 Exemplare, Juni 2024

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

Buchhalter

Digitaler Jahresbericht
Videos, Infos und Beilagen

