

**Jahresrechnung**  
per  
31.12.2023

**Lagebericht****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 Gebäudeversicherungsindices 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 somit 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 somit um rund CHF 302'000 übertroffen 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 von 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 Gewerbemiet\*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 Baurechtsparzelle zur Bebauung an die Genossenschaft und einen privaten Entwicklungspartner vergeben wurde. Es handelt sich dabei um das Areal Leepünt im Stadtzentrum von Dübendorf.

Für die 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.

**Lagebericht****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**

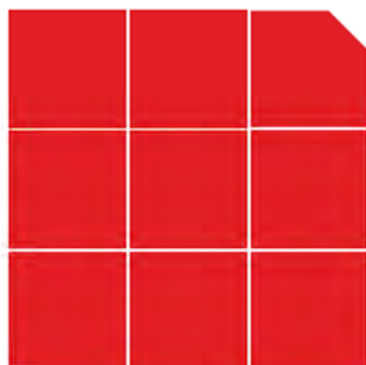
2024 wird weiter im Zeichen der Transformation der Organisation stehen. Der Weggang der Geschäftsleitung wird durch eine neue Art von Organisation aufgefangen, die im Modell der Selbstorganisation gemäss den Bedürfnissen der Genossenschaft weiterentwickelt wird.

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

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung der

## **Genossenschaft Kalkbreite Zürich**

zur Jahresrechnung 2023



**Bericht der Revisionsstelle**  
an die Generalversammlung der  
Genossenschaft Kalkbreite  
Zürich

**Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung**

*Prüfungsurteil*

Wir haben die Jahresrechnung der Genossenschaft Kalkbreite (die Gesellschaft) – bestehend aus der 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 Gesellschaft 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 Vorstandes 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft 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://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

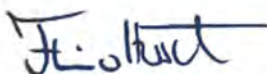
In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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.

OBT AG



David Brunner  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor



Flavio Hürsch  
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 14. Mai 2024

- Jahresrechnung 2023 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

**Bilanz (in CHF)**

	Anhang	31.12.2023	31.12.2022	Abweichung zum Vorjahr	
Kassen		1'909.90	5'996.20	-4'086.30	-68.1%
Post- und Bankguthaben		4'609'923.72	4'894'647.68	-284'723.96	-5.8%
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>4'611'833.62</b>	<b>4'900'643.88</b>	<b>-288'810.26</b>	<b>-5.9%</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	139'407.00	259'385.20	-119'978.20	-46.3%
./.. Delkredere		-62'000.00	-40'700.00	-21'300.00	52.3%
Übrige kurzfristige Forderungen	2.2	74'024.41	117'310.86	-43'286.45	-36.9%
<b>Forderungen</b>		<b>151'431.41</b>	<b>335'996.06</b>	<b>-184'564.65</b>	<b>-54.9%</b>
Vorausbezahlte Aufwendungen		981'450.00	360'972.00	620'478.00	171.9%
Noch nicht erhaltene Erträge		274'800.00	202'090.00	72'710.00	36.0%
Heiz- und Nebenkosten		1'142'264.80	608'763.30	533'501.50	87.6%
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		<b>2'398'514.80</b>	<b>1'171'825.30</b>	<b>1'226'689.50</b>	<b>104.7%</b>
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>7'161'779.83</b>	<b>6'408'465.24</b>	<b>753'314.59</b>	<b>11.8%</b>
Wertschriften Kunst am Bau		210'914.21	209'658.83	1'255.38	0.6%
Mietzinskaution		15'306.10	15'286.25	19.85	0.1%
Darlehen für Mieter*innenausbauten (langfristige Forderungen)		1'964'693.50	2'095'594.90	-130'901.40	-6.2%
./.. Wertberichtigung (langfristige Forderungen)	2.3	-1'964'693.50	-2'095'594.90	130'901.40	-6.2%
Anteilscheine Genossenschaften		16'000.00	16'000.00	-	0.0%
<b>Finanzanlagen</b>		<b>242'220.31</b>	<b>240'945.08</b>	<b>1'275.23</b>	<b>0.5%</b>
Mobiliar und Einrichtungen		494'670.25	471'421.24	23'249.01	4.9%
./.. Wertberichtigung Mobiliar und Einrichtungen		-256'770.25	-172'721.24	-84'049.01	48.7%
Büromaschinen und Informatik		225'120.82	158'850.50	66'270.32	41.7%
./.. Wertberichtigung Büromaschinen und Informatik		-74'220.82	-38'750.50	-35'470.32	91.5%
<b>Mobile Sachanlagen</b>		<b>388'800.00</b>	<b>418'800.00</b>	<b>-30'000.00</b>	<b>-7.2%</b>
Immobilie Sachanlagen	2.4	120'016'763.55	120'445'263.55	-428'500.00	-0.4%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		10'000.00	-	10'000.00	
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>120'657'783.86</b>	<b>121'105'008.63</b>	<b>-447'224.77</b>	<b>-0.4%</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>127'819'563.69</b>	<b>127'513'473.87</b>	<b>306'089.82</b>	<b>0.2%</b>

Bilanz (in CHF)					
	Anhang	31.12.2023	31.12.2022	Abweichung zum Vorjahr	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		324'441.70	303'336.79	21'104.91	7.0%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	1'600'000.00	1'100'000.00	500'000.00	45.5%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6	160'888.90	116'306.98	44'581.92	38.3%
Noch nicht bezahlter Aufwand	2.7	340'650.00	1'462'610.00	-1'121'960.00	-76.7%
Erhaltener Ertrag des Folgejahrs		439'087.50	394'959.45	44'128.05	11.2%
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten		1'112'358.00	590'655.30	521'702.70	88.3%
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		<b>1'892'095.50</b>	<b>2'448'224.75</b>	<b>-556'129.25</b>	<b>-22.7%</b>
Kurzfristige Rückstellungen		171'290.00	155'840.00	15'450.00	9.9%
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>4'148'716.10</b>	<b>4'123'708.52</b>	<b>25'007.58</b>	<b>0.6%</b>
Depositenkonti		6'943'625.65	7'100'938.20	-157'312.55	-2.2%
Hypotheken und Anleihen		93'750'000.00	94'850'000.00	-1'100'000.00	-1.2%
Darlehen		3'278'000.00	3'278'000.00	-	0.0%
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	2.8	<b>103'971'625.65</b>	<b>105'228'938.20</b>	<b>-1'257'312.55</b>	<b>-1.2%</b>
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	2.9	3'147'536.00	3'197'308.00	-49'772.00	-1.6%
Solidaritätsfonds	2.10	148'672.25	149'919.75	-1'247.50	-0.8%
Mobilitätsfonds Kalkbreite		699.90	-	699.90	
Fonds Wohnen im Alter, Zollhaus		126'836.40	81'401.25	45'435.15	55.8%
Rückstellung Steuern		206'376.60	302'293.00	-95'916.40	-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	1'045'000.00	19.3%
<b>Rückstellungen</b>		<b>7'182'585.15</b>	<b>6'188'614.00</b>	<b>993'971.15</b>	<b>16.1%</b>
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>114'301'746.80</b>	<b>114'614'860.20</b>	<b>-313'113.40</b>	<b>-0.3%</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>118'450'462.90</b>	<b>118'738'568.72</b>	<b>-288'105.82</b>	<b>-0.2%</b>
Genossenschaftskapital		8'953'900.00	8'764'400.00	189'500.00	2.2%
Gesetzliche Gewinnreserve		8'000.00	8'000.00	-	0.0%
Vortrag		2'505.15	-733'818.18	736'323.33	-100.3%
Jahreserfolg		404'695.64	736'323.33	-331'627.69	-45.0%
<b>Bilanzverlust / -gewinn</b>		<b>407'200.79</b>	<b>2'505.15</b>	<b>404'695.64</b>	<b>16154.5%</b>
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>9'369'100.79</b>	<b>8'774'905.15</b>	<b>594'195.64</b>	<b>6.8%</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>127'819'563.69</b>	<b>127'513'473.87</b>	<b>306'089.82</b>	<b>0.2%</b>



**Erfolgsrechnung (in CHF)**

	Anhang	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	Abweichung zum Vorjahr	
Mietertrag		6'356'571.60	6'644'574.60	-288'003.00	-4.3%
Ertrag Eintrittsgebühren		41'000.00	35'000.00	6'000.00	17.1%
Ertrag Guesthouse / Flex		1'217'510.60	899'774.14	317'736.46	35.3%
Übriger Ertrag		206'085.78	154'308.15	51'777.63	33.6%
Aktiviert Eigenleistungen		-	-	-	
<b>Nettoertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>7'821'167.98</b>	<b>7'733'656.89</b>	<b>87'511.09</b>	<b>1.1%</b>
Unterhalt, Reparaturen	3.1	-833'073.87	-561'268.16	-271'805.71	48.4%
Baurechtszins		-179'551.90	-185'433.95	5'882.05	-3.2%
Einlage Erneuerungsfonds		-1'045'000.00	-948'000.00	-97'000.00	10.2%
Sanierung, Renovation		-200'299.08	-	-200'299.08	
Versicherungen		-83'057.94	-52'258.80	-30'799.14	58.9%
Nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten		-128'448.31	-119'205.36	-9'242.95	7.8%
Übriger Liegenschaftenaufwand	3.2	-80'162.79	-99'768.45	19'605.66	-19.7%
<b>Liegenschaftenaufwand</b>		<b>-2'549'593.89</b>	<b>-1'965'934.72</b>	<b>-583'659.17</b>	<b>29.7%</b>
Lohnaufwand		-1'550'899.85	-1'360'305.15	-190'594.70	14.0%
Sozialversicherungsaufwand		-235'558.95	-217'307.35	-18'251.60	8.4%
Übriger Personalaufwand		-56'871.94	-33'264.46	-23'607.48	71.0%
Weiterverrechnung Löhne		73'441.95	77'849.90	-4'407.95	-5.7%
<b>Personalaufwand</b>		<b>-1'769'888.79</b>	<b>-1'533'027.06</b>	<b>-236'861.73</b>	<b>15.5%</b>
Verwaltungsaufwand	3.3	-714'731.98	-624'210.51	-90'521.47	14.5%
Organkosten, GV, Revision	3.4	-238'758.08	-189'168.41	-49'589.67	26.2%
Informatikaufwand	3.5	-322'259.08	-284'866.45	-37'392.63	13.1%
Werbeaufwand		-28'147.18	-65'549.10	37'401.92	-57.1%
Übriger betrieblicher Aufwand	3.6	-171'685.23	-115'376.22	-56'309.01	48.8%
<b>Übriger Aufwand</b>		<b>-1'475'581.55</b>	<b>-1'279'170.69</b>	<b>-196'410.86</b>	<b>15.4%</b>
<b>Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>		<b>2'026'103.75</b>	<b>2'955'524.42</b>	<b>-929'420.67</b>	<b>-31.4%</b>
Wertberichtigungen auf dem Anlagevermögen		130'901.40	20'305.45	110'595.95	544.7%
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen		-634'886.37	-633'822.69	-1'063.68	0.2%
<b>Total Wertberichtigungen und Abschreibungen</b>		<b>-503'984.97</b>	<b>-613'517.24</b>	<b>109'532.27</b>	<b>-17.9%</b>
<b>Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern</b>		<b>1'522'118.78</b>	<b>2'342'007.18</b>	<b>-819'888.40</b>	<b>-35.0%</b>
Finanzaufwand	3.7	-1'026'458.57	-955'630.55	-70'828.02	7.4%
Finanzertrag		31'702.93	32'245.85	-542.92	-1.7%
<b>Finanzerfolg</b>		<b>-994'755.64</b>	<b>-923'384.70</b>	<b>-71'370.94</b>	<b>7.7%</b>
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	3.8	-	-730'000.00	730'000.00	-100.0%
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	3.9	-	209'395.05	-209'395.05	-100.0%
<b>Total Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg</b>		<b>-</b>	<b>-520'604.95</b>	<b>520'604.95</b>	<b>-100.0%</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>527'363.14</b>	<b>898'017.53</b>	<b>-370'654.39</b>	<b>-41.3%</b>
Direkte Steuern		-122'667.50	-161'694.20	39'026.70	-24.1%
<b>Jahresergebnis</b>		<b>404'695.64</b>	<b>736'323.33</b>	<b>-331'627.69</b>	<b>-45.0%</b>

## Geldflussrechnung (in CHF)

	Anhang	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
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
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>384'259.26</b>	<b>4'206'609.38</b>
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	-
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-45'484.97</b>	<b>-223'925.29</b>
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
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-627'584.55</b>	<b>-971'756.40</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>		<b>-288'810.26</b>	<b>3'010'927.69</b>
<b>Nachweis der Veränderung der flüssigen Mittel</b>			
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
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>		<b>-288'810.26</b>	<b>3'010'927.69</b>

## 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.

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

### Finanzanlagen

Die Wertschriften sind zum Kurswert bewertet.

Die Anteilscheine von Genossenschaften werden zum Nominalwert bewertet.

### 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

### Erneuerungsfonds

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

### 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.

2023

2022

## 2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

### 2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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	-
	<b>139'407.00</b>	<b>259'385.20</b>

Anhang (in CHF)

	2023	2022
<b>2.2 Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
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
	<b>74'024.41</b>	<b>117'310.86</b>
<b>2.3 Wertberichtigung des Darlehens für Mieter*innenausbauten</b>		
<p>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. Im 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 2022 angehoben werden.</p>		
<b>2.4 Immoblie Sachanlagen</b>		
Landwert Zollhaus	9'115'487.00	9'115'487.00
<b>Total Landwert</b>	<b>9'115'487.00</b>	<b>9'115'487.00</b>
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
<b>Gebäude auf eigenem Land</b>	<b>48'342'100.00</b>	<b>48'778'300.00</b>
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
<b>Gebäude auf Land im Baurecht</b>	<b>62'559'176.55</b>	<b>62'551'476.55</b>
kein Bauprojekt	-	-
<b>Bauprojekte</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total immobile Sachanlagen</b>	<b>120'016'763.55</b>	<b>120'445'263.55</b>
<b>Gebäude Kalkbreite</b>		
Erstbezug April 2014		
Gebäudeversicherungswert	60'529'416.00	54'905'000.00
Erneuerungsfonds	5'296'000.00	4'690'000.00
<b>Gebäude Zollhaus</b>		
Erstbezug Oktober 2020		
Gebäudeversicherungswert	43'891'952.00	39'750'000.00
Erneuerungsfonds	1'164'000.00	725'000.00
<b>2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Amortisation Hypothek im Folgejahr	1'600'000.00	1'100'000.00
	<b>1'600'000.00</b>	<b>1'100'000.00</b>

Anhang (in CHF)

	2023	2022
<b>2.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
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	-
	<b>160'888.90</b>	<b>116'306.98</b>
<b>2.7 Noch nicht bezahlter Aufwand</b>		
Diverses	340'650.00	122'610.00
Mietzinsreduktion Liegenschaft Kalkbreite	-	1'340'000.00
	<b>340'650.00</b>	<b>1'462'610.00</b>
<b>2.8 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
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
	<b>103'971'625.65</b>	<b>105'228'938.20</b>
In den Fälligkeiten innerhalb von einem bis fünf Jahren sind die heute bekannten Amortisationen sowie die Depositenkonti und Darlehen enthalten.		
<b>2.9 Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Darlehen Kanton Zürich	1'423'896.00	1'473'668.00
Darlehen Stadt Zürich	1'723'640.00	1'723'640.00
	<b>3'147'536.00</b>	<b>3'197'308.00</b>
<b>2.10 Solidaritätsfonds</b>		
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	-
<b>Bestand am 31.12.</b>	<b>148'672.25</b>	<b>149'919.75</b>

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.

	2023	2022
<b>3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung</b>		
<b>3.1 Unterhalt, Reparaturen</b>		
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-, Gips-, 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
	<b>-833'073.87</b>	<b>-561'268.16</b>
Im 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.		
<b>3.2 Übriger Liegenschaftenaufwand</b>		
Mobilitätskonzept	-34'745.92	-39'814.80
Übriger Liegenschaftenaufwand	-45'416.87	-59'953.65
	<b>-80'162.79</b>	<b>-99'768.45</b>
<b>3.3 Verwaltungsaufwand</b>		
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
	<b>-714'731.98</b>	<b>-624'210.51</b>

**Anhang (in CHF)**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>3.4 Organkosten, GV, Revision</b>		
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
	<b>-238'758.08</b>	<b>-189'168.41</b>
<b>3.5 Informatikaufwand</b>		
IT Hard- + Software	-110'547.06	-123'741.00
IT Honorare	-211'712.02	-161'125.45
	<b>-322'259.08</b>	<b>-284'866.45</b>
<b>3.6 Übriger betrieblicher Aufwand</b>		
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
	<b>-171'685.23</b>	<b>-115'376.22</b>
<b>3.7 Finanzaufwand</b>		
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
	<b>-1'026'458.57</b>	<b>-955'630.55</b>
<b>3.8 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand</b>		
Höhere Mietzinsrückzahlung als bisher zurückgestellt	-	-730'000.00
	<b>-</b>	<b>-730'000.00</b>
<b>3.9 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag</b>		
Rückvergütung des Baurechtszinses 2014 - 2021	-	209'395.05
	<b>-</b>	<b>209'395.05</b>
<b>4 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Geldflussrechnung</b>		
<b>4.1 Investitionen in mobile Sachanlagen</b>		
Nicht enthalten sind die Abgänge der Sachanlagen.	-19'471.30	-90'386.83



	2023	2022
<b>5 Firma, Rechtsform, Sitz</b>		
Genossenschaft Kalkbreite, Kalkbreitestrasse 2, 8003 Zürich		
UID-Nummer CHE-113.854.845		
<b>6 Langfristige Verträge</b>		
Für die Liegenschaft Kalkbreite besteht ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 06.02.2074. Der Baurechtszins im 2023 beträgt CHF 179'551.90.		
<b>7 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>		
	keine	keine
<b>8 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven</b>		
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
<b>9 Anzahl Mitarbeiter*innen</b>		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	15.9	13.9
<b>10 In Rechnung gestelltes Honorar der Revisionsstelle</b>		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	17'200.00	16'000.00
Honorar für andere Dienstleistungen	1'777.05	1'615.50
	<b>18'977.05</b>	<b>17'615.50</b>
<b>11 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b>		
Dem Vorstand und der Geschäftsleitung sind keine 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 Bilanzergebnisses (in CHF)**

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

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