

Jahresrechnung
per
31.12.2024

Lagebericht**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, Ersatzneubauten, 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.

Lagebericht**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 bei den Genossenschafter*innen zeigte eine breite Abstützung des Wachstumsgedankens quer durch die Genossenschaft. 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 Vorstands- 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.



Treuhand · Steuer- und Rechtsberatung
Wirtschaftsprüfung · Unternehmensberatung
HR-Services · Informatik-Gesamtlösungen

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der

Genossenschaft Kalkbreite Zürich

zur Jahresrechnung 2024

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Genossenschaft Kalkbreite
Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

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 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 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://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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Brunner'.

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L. Jöhl'.

Lukas Jöhl
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. April 2025

- Jahresrechnung 2024 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Bilanz (in CHF)

	Anhang	31.12.2024	31.12.2023	Abweichung zum Vorjahr	
Kassen		662.95	1'909.90	-1'246.95	-65.3%
Post- und Bankguthaben		4'474'941.09	4'609'923.72	-134'982.63	-2.9%
Flüssige Mittel		4'475'604.04	4'611'833.62	-136'229.58	-3.0%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	340'169.80	139'407.00	200'762.80	144.0%
./.. Delkredere		-103'200.00	-62'000.00	-41'200.00	66.5%
Übrige kurzfristige Forderungen	2.2	56'795.12	74'024.41	-17'229.29	-23.3%
Forderungen		293'764.92	151'431.41	142'333.51	94.0%
Vorausbezahlte Aufwendungen		555'218.00	981'450.00	-426'232.00	-43.4%
Noch nicht erhaltene Erträge		200'270.00	274'800.00	-74'530.00	-27.1%
Heiz- und Nebenkosten		1'658'223.28	1'142'264.80	515'958.48	45.2%
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2'413'711.28	2'398'514.80	15'196.48	0.6%
Total Umlaufvermögen		7'183'080.24	7'161'779.83	21'300.41	0.3%
Wertschriften Kunst am Bau		217'388.09	210'914.21	6'473.88	3.1%
Mietzinskaution		15'338.60	15'306.10	32.50	0.2%
Darlehen für Mieter*innenausbauten (langfristige Forderungen)		1'903'415.95	1'964'693.50	-61'277.55	-3.1%
./.. Wertberichtigung (langfristige Forderungen)	2.3	-1'902'415.95	-1'964'693.50	62'277.55	-3.2%
Anteilscheine Genossenschaften		16'000.00	16'000.00	-	0.0%
Finanzanlagen		249'726.69	242'220.31	7'506.38	3.1%
Mobiliar und Einrichtungen		525'218.74	494'670.25	30'548.49	6.2%
./.. Wertberichtigung Mobiliar und Einrichtungen		-360'118.74	-256'770.25	-103'348.49	40.2%
Büromaschinen und Informatik		236'056.39	225'120.82	10'935.57	4.9%
./.. Wertberichtigung Büromaschinen und Informatik		-120'856.39	-74'220.82	-46'635.57	62.8%
Mobile Sachanlagen		280'300.00	388'800.00	-108'500.00	-27.9%
Immobilie Sachanlagen	2.4	119'772'210.40	120'016'763.55	-244'553.15	-0.2%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		40'900.00	10'000.00	30'900.00	309.0%
Total Anlagevermögen		120'343'137.09	120'657'783.86	-314'646.77	-0.3%
Total Aktiven		127'526'217.33	127'819'563.69	-293'346.36	-0.2%

Bilanz (in CHF)					
	Anhang	31.12.2024	31.12.2023	Abweichung zum Vorjahr	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		413'565.02	324'441.70	89'123.32	27.5%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	1'100'000.00	1'600'000.00	-500'000.00	-31.3%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6	136'201.90	160'888.90	-24'687.00	-15.3%
Noch nicht bezahlter Aufwand		269'140.00	340'650.00	-71'510.00	-21.0%
Erhaltener Ertrag des Folgejahrs		380'621.35	439'087.50	-58'466.15	-13.3%
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten		1'607'116.80	1'112'358.00	494'758.80	44.5%
Passive Rechnungsabgrenzungen		2'256'878.15	1'892'095.50	364'782.65	19.3%
Kurzfristige Rückstellungen		162'040.00	171'290.00	-9'250.00	-5.4%
Total kurzfristiges Fremdkapital		4'068'685.07	4'148'716.10	-80'031.03	-1.9%
Depositenkonti		6'878'181.95	6'943'625.65	-65'443.70	-0.9%
Hypotheken und Anleihen		92'650'000.00	93'750'000.00	-1'100'000.00	-1.2%
Darlehen		2'828'000.00	3'278'000.00	-450'000.00	-13.7%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.7	102'356'181.95	103'971'625.65	-1'615'443.70	-1.6%
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	3'097'764.00	3'147'536.00	-49'772.00	-1.6%
Solidaritätsfonds	2.9	154'677.75	148'672.25	6'005.50	4.0%
Mobilitätsfonds Kalkbreite		3'990.70	699.90	3'290.80	470.2%
Fonds Wohnen im Alter, Zollhaus		126'836.40	126'836.40	-	0.0%
Rückstellung Steuern		215'790.30	206'376.60	9'413.70	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	1'101'000.00	17.0%
Rückstellungen		8'302'295.15	7'182'585.15	1'119'710.00	15.6%
Total langfristiges Fremdkapital		113'756'241.10	114'301'746.80	-545'505.70	-0.5%
Total Fremdkapital		117'824'926.17	118'450'462.90	-625'536.73	-0.5%
Genossenschaftskapital		9'124'000.00	8'953'900.00	170'100.00	1.9%
Gesetzliche Gewinnreserve		28'000.00	8'000.00	20'000.00	250.0%
Vortrag		387'200.79	2'505.15	384'695.64	15356.2%
Jahreserfolg		162'090.37	404'695.64	-242'605.27	-59.9%
Bilanzverlust / -gewinn		549'291.16	407'200.79	142'090.37	34.9%
Total Eigenkapital		9'701'291.16	9'369'100.79	332'190.37	3.5%
Total Passiven		127'526'217.33	127'819'563.69	-293'346.36	-0.2%

Erfolgsrechnung (in CHF)

	Anhang	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	Abweichung zum Vorjahr	
Mietertrag		6'522'548.85	6'356'571.60	165'977.25	2.6%
Ertrag Eintrittsgebühren		42'400.00	41'000.00	1'400.00	3.4%
Ertrag Guesthouse / Flex		1'210'285.55	1'217'510.60	-7'225.05	-0.6%
Übriger Ertrag		183'895.17	206'085.78	-22'190.61	-10.8%
Aktiviert Eigenleistungen		102'440.85	-	102'440.85	
Nettoertrag aus Lieferungen und Leistungen		8'061'570.42	7'821'167.98	240'402.44	3.1%
Unterhalt, Reparaturen	3.1	-753'113.54	-833'073.87	79'960.33	-9.6%
Baurechtszins		-179'551.90	-179'551.90	-	0.0%
Einlage Erneuerungsfonds		-1'101'000.00	-1'045'000.00	-56'000.00	5.4%
Sanierung, Renovation		-383'757.32	-200'299.08	-183'458.24	91.6%
Versicherungen		-89'406.64	-83'057.94	-6'348.70	7.6%
Nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten		-40'490.54	-128'448.31	87'957.77	-68.5%
Übriger Liegenschaftenaufwand	3.2	-95'586.64	-80'162.79	-15'423.85	19.2%
Liegenschaftenaufwand		-2'642'906.58	-2'549'593.89	-93'312.69	3.7%
Lohnaufwand		-1'866'779.85	-1'550'899.85	-315'880.00	20.4%
Sozialversicherungsaufwand		-305'520.65	-235'558.95	-69'961.70	29.7%
Übriger Personalaufwand		-39'034.57	-56'871.94	17'837.37	-31.4%
Weiterverrechnung Löhne		73'067.25	73'441.95	-374.70	-0.5%
Personalaufwand		-2'138'267.82	-1'769'888.79	-368'379.03	20.8%
Verwaltungsaufwand	3.3	-779'701.78	-714'731.98	-64'969.80	9.1%
Organkosten, GV, Revision	3.4	-185'218.47	-238'758.08	53'539.61	-22.4%
Informatikaufwand	3.5	-225'947.87	-322'259.08	96'311.21	-29.9%
Werbeaufwand		-70'934.76	-28'147.18	-42'787.58	152.0%
Übriger betrieblicher Aufwand	3.6	-196'916.44	-171'685.23	-25'231.21	14.7%
Übriger Aufwand		-1'458'719.32	-1'475'581.55	16'862.23	-1.1%
Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		1'821'676.70	2'026'103.75	-204'427.05	-10.1%
Wertberichtigungen auf dem Anlagevermögen		62'277.55	130'901.40	-68'623.85	-52.4%
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen		-651'932.29	-634'886.37	-17'045.92	2.7%
Total Wertberichtigungen und Abschreibungen		-589'654.74	-503'984.97	-85'669.77	17.0%
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern		1'232'021.96	1'522'118.78	-290'096.82	-19.1%
Finanzaufwand	3.7	-1'061'098.01	-1'026'458.57	-34'639.44	3.4%
Finanzertrag		34'866.42	31'702.93	3'163.49	10.0%
Finanzerfolg		-1'026'231.59	-994'755.64	-31'475.95	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	-321'572.77	-61.0%
Direkte Steuern		-43'700.00	-122'667.50	78'967.50	-64.4%
Jahresergebnis		162'090.37	404'695.64	-242'605.27	-59.9%

Geldflussrechnung (in CHF)

	Anhang	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
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
Aktivierte 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
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

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.

2024

2023

2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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
	340'169.80	139'407.00

Anhang (in CHF)

	2024	2023
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
	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*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, 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.		
2.4 Immobile Sachanlagen		
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

Anhang (in CHF)

	2024	2023
2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Amortisation Hypothek im Folgejahr	1'100'000.00	1'600'000.00
	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
	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
	102'356'181.95	103'971'625.65
In den Fälligkeiten innerhalb von einem bis fünf Jahren sind die heute bekannten Amortisationen sowie die Depositionskonti 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
	3'097'764.00	3'147'536.00
2.9 Solidaritätsfonds		
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 geäufnet. 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.

	2024	2023
3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung		
3.1 Unterhalt, Reparaturen		
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-, Gips-, 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
	-753'113.54	-833'073.87
3.2 Übriger Liegenschaftenaufwand		
Mobilitätskonzept	-36'387.44	-34'745.92
Übriger Liegenschaftenaufwand	-59'199.20	-45'416.87
	-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
	-779'701.78	-714'731.98

Anhang (in CHF)

	2024	2023
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
	-185'218.47	-238'758.08
3.5 Informatikaufwand		
IT Hard- + Software	-107'578.97	-110'547.06
IT Honorare	-118'368.90	-211'712.02
	-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
	-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
	-1'061'098.01	-1'026'458.57
4 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Geldflussrechnung		
4.1 Investitionen in mobile Sachanlagen		
Nicht enthalten sind die Abgänge der Sachanlagen.	-	-19'471.30
4.2 Investitionen in immobile Sachanlagen		
Nicht enthalten sind die Aktivierten Eigenleistungen.	102'440.85	-
5 Firma, Rechtsform, Sitz		
Genossenschaft Kalkbreite, Kalkbreitestrasse 2, 8003 Zürich		
UID-Nummer CHE-113.854.845		

	2024	2023
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	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		
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
	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 stattgefundene 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 Bilanzergebnisses (in CHF)

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