

**kalkbreite**

GENOSSENSCHAFT  
KALKBREITE

# **Jahresrechnung**

**per**

**31.12.2024**

**nach Swiss GAAP Kern-FER**

**Umfeld**

Das Geschäftsjahr schliesst mit einem Minus von rund CHF 77'000. 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 erzielen 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.

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.

**Geschäftsjahr**

Der Eigenfinanzierungsgrad liegt unverändert bei 8.2 %. Der Liquiditätsgrad 1 (Cash ratio) ist leicht von 113.4 % auf 112.5 % gesunken. Der Personalaufwand ist im Verhältnis zum Nettoertrag von 22.6 % auf 26.5 % gestiegen. Der übrige Aufwand ist im Verhältnis zum Nettoertrag von 19.1 % auf 18.3 % gesunken. Der Finanzaufwand ist im Verhältnis zum Nettoertrag von 13.1 % auf 13.2 % gestiegen.

**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 wertberichtet. 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.

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung der

## **Genossenschaft Kalkbreite Zürich**

zur Jahresrechnung Swiss GAAP FER 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, der Geldflussrechnung und der Rechnung über die Veränderung des Kapitals für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigegebene Jahresrechnung zum 31. Dezember 2024 abgeschlossenes Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sowie deren Ertragslage und Geldflussrechnung für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht 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 Swiss GAAP FER, 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 Kontrollsysteem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

OBT AG



David Brunner  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor



Lukas Jöhl  
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. April 2025

- Jahresrechnung 2024 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang)

**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%
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>4'475'604.04</b>	<b>4'611'833.62</b>	<b>-136'229.58 -3.0%</b>
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%
<b>Forderungen</b>		<b>293'764.92</b>	<b>151'431.41</b>	<b>142'333.51 94.0%</b>
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%
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		<b>2'413'711.28</b>	<b>2'398'514.80</b>	<b>15'196.48 0.6%</b>
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>7'183'080.24</b>	<b>7'161'779.83</b>	<b>21'300.41 0.3%</b>
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%
<b>Finanzanlagen</b>		<b>249'726.69</b>	<b>242'220.31</b>	<b>7'506.38 3.1%</b>
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%
<b>Mobile Sachanlagen</b>		<b>280'300.00</b>	<b>388'800.00</b>	<b>-108'500.00 -27.9%</b>
Immobile Sachanlagen	2.4	120'407'710.40	120'965'263.55	-557'553.15 -0.5%
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>120'937'737.09</b>	<b>121'596'283.86</b>	<b>-658'546.77 -0.5%</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>128'120'817.33</b>	<b>128'758'063.69</b>	<b>-637'246.36 -0.5%</b>

**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%
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		<b>2'256'878.15</b>	<b>1'892'095.50</b>	<b>364'782.65 19.3%</b>
Kurzfristige Rückstellungen		70'040.00	88'490.00	-18'450.00 -20.8%
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>3'976'685.07</b>	<b>4'065'916.10</b>	<b>-89'231.03 -2.2%</b>
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%
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	2.7	<b>102'356'181.95</b>	<b>103'971'625.65</b>	<b>-1'615'443.70 -1.6%</b>
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	3'097'764.00	3'147'536.00	-49'772.00 -1.6%
Mobilitätsfonds		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	2.9	435'828.30	485'448.60	-49'620.30 -10.2%
Erneuerungsfonds	2.4	7'561'000.00	6'460'000.00	1'101'000.00 17.0%
<b>Rückstellungen</b>		<b>8'127'655.40</b>	<b>7'072'984.90</b>	<b>1'054'670.50 14.9%</b>
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>113'581'601.35</b>	<b>114'192'146.55</b>	<b>-610'545.20 -0.5%</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>117'558'286.42</b>	<b>118'258'062.65</b>	<b>-699'776.23 -0.6%</b>
Genossenschaftskapital		9'124'000.00	8'953'900.00	170'100.00 1.9%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		-40'900.00	-10'000.00	-30'900.00 309.0%
Gewinnreserven		1'556'101.04	1'145'015.90	411'085.14 35.9%
Jahreserfolg		-76'670.13	411'085.14	-487'755.27 -118.7%
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>10'562'530.91</b>	<b>10'500'001.04</b>	<b>62'529.87 0.6%</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>128'120'817.33</b>	<b>128'758'063.69</b>	<b>-637'246.36 -0.5%</b>

**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		189'900.67	204'838.28	-14'937.61 -7.3%
Aktivierte Eigenleistungen		102'440.85	-	102'440.85
<b>Nettoertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>8'067'575.92</b>	<b>7'819'920.48</b>	<b>247'655.44 3.2%</b>
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		-31'290.54	-119'248.31	87'957.77 -73.8%
Übriger Liegenschaftenaufwand	3.2	-95'586.64	-80'162.79	-15'423.85 19.2%
<b>Liegenschaftenaufwand</b>		<b>-2'633'706.58</b>	<b>-2'540'393.89</b>	<b>-93'312.69 3.7%</b>
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%
<b>Personalaufwand</b>		<b>-2'138'267.82</b>	<b>-1'769'888.79</b>	<b>-368'379.03 20.8%</b>
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	-214'916.44	-189'685.23	-25'231.21 13.3%
<b>Übriger Aufwand</b>		<b>-1'476'719.32</b>	<b>-1'493'581.55</b>	<b>16'862.23 -1.1%</b>
<b>Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>		<b>1'818'882.20</b>	<b>2'016'056.25</b>	<b>-197'174.05 -9.8%</b>
Wertberichtigungen auf dem Anlagevermögen		62'277.55	130'901.40	-68'623.85 -52.4%
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen		-964'932.29	-634'886.37	-330'045.92 52.0%
<b>Total Wertberichtigungen und Abschreibungen</b>		<b>-902'654.74</b>	<b>-503'984.97</b>	<b>-398'669.77 79.1%</b>
<b>Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern</b>		<b>916'227.46</b>	<b>1'512'071.28</b>	<b>-595'843.82 -39.4%</b>
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%
<b>Finanzerfolg</b>		<b>-1'026'231.59</b>	<b>-994'755.64</b>	<b>-31'475.95 3.2%</b>
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand		-	-	-
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		-	-	-
<b>Total Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>-110'004.13</b>	<b>517'315.64</b>	<b>-627'319.77 -121.3%</b>
Ertragssteuern	3.8	33'334.00	-106'230.50	139'564.50 -131.4%
<b>Jahresergebnis</b>		<b>-76'670.13</b>	<b>411'085.14</b>	<b>-487'755.27 -118.7%</b>

**Geldflussrechnung (in CHF)**

	Anhang	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Jahresergebnis		-76'670.13	411'085.14
Wertberichtigungen und Abschreibungen		902'654.74	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		-18'450.00	6'250.00
Veränderung langfristige Rückstellungen		-46'329.50	-48'218.35
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>2'024'946.86</b>	<b>384'259.26</b>
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
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-135'160.74</b>	<b>-45'484.97</b>
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
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-2'026'015.70</b>	<b>-627'584.55</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>		<b>-136'229.58</b>	<b>-288'810.26</b>

**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

<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>-136'229.58</b>	<b>-288'810.26</b>
---	--------------------	--------------------

Eigenkapitalnachweis (in CHF)

	01.01.2024 - 31.12.2024		01.01.2023 - 31.12.2023			
	Stand per 01.01.	Veränderung	Stand per 31.12.	Stand per 01.01.	Veränderung	Stand per 31.12.
Anteilscheine - Anfangsstand	8'953'900.00		8'764'400.00			
Zu- / Abgänge		170'100.00			189'500.00	
Anteilscheine - Schlussstand			9'124'000.00			8'953'900.00
<b>Genossenschaftskapital</b>	<b>8'953'900.00</b>	<b>170'100.00</b>	<b>9'124'000.00</b>	<b>8'764'400.00</b>	<b>189'500.00</b>	<b>8'953'900.00</b>
Nicht einbezahlte Anteilscheine - Anfangsstand	-10'000.00				-	
Zu- / Abgänge		-30'900.00			-10'000.00	
Nicht einbezahlte Anteilscheine - Schlussstand			-40'900.00			-10'000.00
<b>Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital</b>	<b>-10'000.00</b>	<b>-30'900.00</b>	<b>-40'900.00</b>	<b>-</b>	<b>-10'000.00</b>	<b>-10'000.00</b>
Gewinnreserven - Anfangsstand	1'145'015.90		398'352.82			
Jahreserfolg aus Vorjahr		411'085.14			746'663.08	
Gewinnreserven - Schlussstand			1'556'101.04			1'145'015.90
<b>Gewinnreserven</b>	<b>1'145'015.90</b>	<b>411'085.14</b>	<b>1'556'101.04</b>	<b>398'352.82</b>	<b>746'663.08</b>	<b>1'145'015.90</b>
Jahreserfolg - Anfangsstand	411'085.14		746'663.08			
Übertrag auf Gewinnreserven		-411'085.14			-746'663.08	
Jahreserfolg		-76'670.13			411'085.14	
Jahreserfolg - Schlussstand			-76'670.13			411'085.14
<b>Jahreserfolg</b>	<b>411'085.14</b>	<b>-487'755.27</b>	<b>-76'670.13</b>	<b>746'663.08</b>	<b>-335'577.94</b>	<b>411'085.14</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>10'500'001.04</b>	<b>62'529.87</b>	<b>10'562'530.91</b>	<b>9'909'415.90</b>	<b>590'585.14</b>	<b>10'500'001.04</b>

**1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze**

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP Kern-FER) erstellt. Die Rechnungslegung erfolgt unter der Annahme der Fortführung der Unternehmensaktivität. Allen erkennbaren Verlustrisiken und Minderwerten wird durch Wertberichtigungen oder Rückstellungen Rechnung getragen. Aufwands- und Ertragsposten werden periodengerecht abgegrenzt.

**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

**Rückstellungen**

Rückstellungen werden bilanziert, wenn faktische oder wahrscheinliche Verpflichtungen bestehen, welche in der Vergangenheit begründet sind.

Die latenten Steuern werden aus den erfolgswirksamen Abweichungen zwischen der Jahresrechnung nach OR und der vorliegenden nach Swiss GAAP Kern-FER ermittelt und mit dem anwendbaren Steuersatz berechnet. Steuerlich verwendbare Verlustvorträge und andere latente Steuerguthaben werden weder aktiviert noch mit der Rückstellung für latente Steuern verrechnet.

**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
<b>2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz</b>		
<b>2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
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
	<b>340'169.80</b>	<b>139'407.00</b>
<b>2.2 Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
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
	<b>56'795.12</b>	<b>74'024.41</b>
<b>2.3 Wertberichtigung des Darlehens für Mieter*innenausbauten</b>		
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 wertberichtet. 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.		
<b>2.4 Immobile Sachanlagen</b>		
Landwert Zollhaus, Zürich	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 - 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
<b>Gebäude auf eigenem Land</b>	<b>47'872'100.00</b>	<b>48'342'100.00</b>
 Gebäude Kalkbreite	63'499'976.55	63'499'976.55
Gebäude Kalkbreite - Heimfallfonds	-313'000.00	-
Gebäude Kalkbreite - Umbau, Anbau	44'584.07	7'840.02
Gebäude Kalkbreite - Wertberichtigung auf Umbau, Anbau	-2'284.07	-140.02
<b>Gebäude auf Land im Baurecht</b>	<b>63'229'276.55</b>	<b>63'507'676.55</b>
 Bauprojekt Leepünt, Dübendorf	190'846.85	-
<b>Bauprojekte</b>	<b>190'846.85</b>	<b>-</b>
 <b>Total immobile Sachanlagen</b>	<b>120'407'710.40</b>	<b>120'965'263.55</b>

## 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
	<b>340'169.80</b>	<b>139'407.00</b>

### 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
	<b>56'795.12</b>	<b>74'024.41</b>

### 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 wertberichtet. 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
<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 - 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
<b>Gebäude auf eigenem Land</b>	<b>47'872'100.00</b>	<b>48'342'100.00</b>

Gebäude Kalkbreite	63'499'976.55	63'499'976.55
Gebäude Kalkbreite - Heimfallfonds	-313'000.00	-
Gebäude Kalkbreite - Umbau, Anbau	44'584.07	7'840.02
Gebäude Kalkbreite - Wertberichtigung auf Umbau, Anbau	-2'284.07	-140.02
<b>Gebäude auf Land im Baurecht</b>	<b>63'229'276.55</b>	<b>63'507'676.55</b>

Bauprojekt Leepünt, Dübendorf	190'846.85	-
<b>Bauprojekte</b>	<b>190'846.85</b>	<b>-</b>

<b>Total immobile Sachanlagen</b>	<b>120'407'710.40</b>	<b>120'965'263.55</b>
-----------------------------------	-----------------------	-----------------------

2024	2023

#### **Gebäude Kalkbreite, Zürich**

Erstbezug April 2014

Gebäudeversicherungswert	63'743'367.00	60'529'416.00
Erneuerungsfonds	5'934'000.00	5'296'000.00

#### **Gebäude Zollhaus, Zürich**

Erstbezug Oktober 2020

Gebäudeversicherungswert	46'222'498.00	43'891'952.00
Erneuerungsfonds	1'627'000.00	1'164'000.00

#### **2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**

Amortisation Hypothek im Folgejahr	1'100'000.00	1'600'000.00
	<b>1'100'000.00</b>	<b>1'600'000.00</b>

#### **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
	<b>136'201.90</b>	<b>160'888.90</b>

#### **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
	<b>102'356'181.95</b>	<b>103'971'625.65</b>

In den Fälligkeiten innerhalb von einem bis fünf Jahren sind die heute bekannten Amortisationen sowie die Depositenkonti und Darlehen enthalten.

#### **2.8 Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten**

Darlehen Kanton Zürich	1'374'124.00	1'423'896.00
Darlehen Stadt Zürich	1'723'640.00	1'723'640.00
	<b>3'097'764.00</b>	<b>3'147'536.00</b>

#### **2.9 Rückstellung Steuern**

latente Ertragssteuern	220'038.00	279'072.00
effektive Steuerrückstellung	215'790.30	206'376.60
	<b>435'828.30</b>	<b>485'448.60</b>

	2024	2023
<b>3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung</b>		
<b>3.1 Unterhalt, Reparaturen</b>		
Dach-, Fassadenarbeiten	-15'821.87	-57'796.99
Garten, Umgebung	-13'581.19	-29'914.01
Abwasser, Kanalisation	-3'887.56	-17'057.08
Storen, Jalousien, Markisen	-20'799.83	-3'515.75
Heizung	-17'314.02	-5'771.97
Lüftung	-1'361.69	-10'601.69
Kälteanlagen	-6'715.53	-17'437.83
Sanitäranlagen	-36'488.32	-34'838.06
Elektroinstallationen, Photovoltaikanlagen	-49'186.18	-85'505.17
Aufzüge	-64'126.04	-97'777.24
Brandschutz	-22'784.48	-22'092.62
Fenster, Türen, Tore	-27'544.65	-58'726.56
Schliessanlagen, Schlüssel	-88'067.06	-51'507.46
Maler-, Gipser-, Boden-, Maurerarbeiten	-105'681.95	-110'159.17
Schreiner-, Schlosserarbeiten	-43'620.89	-37'149.10
Apparate Küche, Waschen	-69'635.40	-42'026.34
Werkzeuge, Geräte, Maschinen	-7'447.46	-8'643.76
Pikett	-20'229.63	-20'228.56
Reinigung, Externe Hauswartung	-168'511.94	-162'766.21
Weiterverrechnung Unterhalt	29'692.15	40'441.70
	<b>-753'113.54</b>	<b>-833'073.87</b>

### 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-, Gipser-, Boden-, Maurerarbeiten	-105'681.95	-110'159.17
Schreiner-, Schlosserarbeiten	-43'620.89	-37'149.10
Apparate Küche, Waschen	-69'635.40	-42'026.34
Werkzeuge, Geräte, Maschinen	-7'447.46	-8'643.76
Pikett	-20'229.63	-20'228.56
Reinigung, Externe Hauswartung	-168'511.94	-162'766.21
Weiterverrechnung Unterhalt	29'692.15	40'441.70
	<b>-753'113.54</b>	<b>-833'073.87</b>

### 3.2 Übriger Liegenschaftsaufwand

Mobilitätskonzept	-36'387.44	-34'745.92
Übriger Liegenschaftsaufwand	-59'199.20	-45'416.87
	<b>-95'586.64</b>	<b>-80'162.79</b>

### 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
	<b>-779'701.78</b>	<b>-714'731.98</b>

	2024	2023
<b>3.4 Organkosten, GV, Revision</b>		
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
<b>-185'218.47</b>	<b>-238'758.08</b>	

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
<b>-185'218.47</b>	<b>-238'758.08</b>	

### 3.5 Informatikaufwand

IT Hard- + Software	-107'578.97	-110'547.06
IT Honorare	-118'368.90	-211'712.02
<b>-225'947.87</b>	<b>-322'259.08</b>	

### 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
Kapitalsteuern	-18'000.00	-18'000.00
<b>-214'916.44</b>	<b>-189'685.23</b>	

### 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
<b>-1'061'098.01</b>	<b>-1'026'458.57</b>	

### 3.8 Ertragssteuern

Laufende Ertragssteuer	-25'700.00	-104'667.50
Latente Ertragssteuern	59'034.00	-1'563.00
<b>33'334.00</b>	<b>-106'230.50</b>	

## 4 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Geldflussrechnung

### 4.1 Investitionen in mobile Sachanlagen

Nicht enthalten sind die Abgänge der Sachanlagen.	-	-19'471.30
---	---	------------

2024

2023

**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

**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
	<b>23'145.50</b>	<b>18'977.05</b>

**11 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.

Der Vorstand hat die vorliegende Jahresrechnung am 10.04.2025 genehmigt.