

Jahresrechnung

per

31.12.2023

nach Swiss GAAP Kern-FER

Umfeld

Das Geschäftsjahr schliesst mit einem Plus von rund CHF 411'000. 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 Gebäudeversicherungsindizes bemerkbar

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,

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

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.

Geschäftsjahr

Der Eigenfinanzierungsgrad ist aufgrund des Jahresergebnisses und den getätigten Amortisationen von 7.7 % im Vorjahr auf 8.2 % gestiegen. Der Liquiditätsgrad 1 (Cash ratio) ist von 121.0 % auf 113.4 % gesunken. Der Personalaufwand ist im Verhältnis zum Nettoertrag von 19.7 % auf 22.6 % gestiegen. Der übrige Aufwand ist im Verhältnis zum Nettoertrag von 16.7 % auf 19.1 % gestiegen. Der Finanzaufwand ist im Verhältnis zum Nettoertrag von

Ausblick

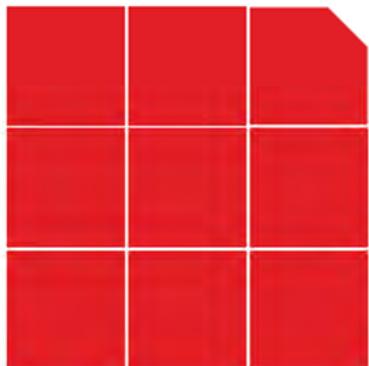
2024 wird weiter im Zeichen der Transformation der Organisation stehen. Der Weggang der Geschäftsleitung wird durch eine neue Art von Organisation aufgefangen, die im Modell der Selbstorganisation gemäss den Bedürfnissen der Genossenschaft weiterentwickelt wird.

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

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Genossenschaft Kalkbreite (die Genossenschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung, der Geldflussrechnung, der Rechnung über die Veränderung des Kapitals für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigefügte Jahresrechnung zum 31. Dezember 2023 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: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

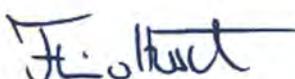
Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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 Kontrollsyste m für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

OBT AG



David Brunner
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor



Flavio Hüsch
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 14. Mai 2024

- Jahresrechnung 2023 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang)

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%
Flüssige Mittel		4'611'833.62	4'900'643.88	-288'810.26 -5.9%
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%
Forderungen		151'431.41	335'996.06	-184'564.65 -54.9%
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%
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2'398'514.80	1'171'825.30	1'226'689.50 104.7%
Total Umlaufvermögen		7'161'779.83	6'408'465.24	753'314.59 11.8%
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%
Finanzanlagen		242'220.31	240'945.08	1'275.23 0.5%
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%
Mobile Sachanlagen		388'800.00	418'800.00	-30'000.00 -7.2%
Immobile Sachanlagen	2.4	120'965'263.55	121'393'763.55	-428'500.00 -0.4%
Total Anlagevermögen		121'596'283.86	122'053'508.63	-457'224.77 -0.4%
Total Aktiven		128'758'063.69	128'461'973.87	296'089.82 0.2%

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%
Passive Rechnungsabgrenzungen		1'892'095.50	2'448'224.75	-556'129.25 -22.7%
Kurzfristige Rückstellungen		88'490.00	82'240.00	6'250.00 7.6%
Total kurzfristiges Fremdkapital		4'065'916.10	4'050'108.52	15'807.58 0.4%
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%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	103'971'625.65	105'228'938.20	-1'257'312.55 -1.2%
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	2.9	3'147'536.00	3'197'308.00	-49'772.00 -1.6%
Mobilitätsfonds		699.90	-	699.90
Fonds Wohnen im Alter, Zollhaus		126'836.40	81'401.25	45'435.15 55.8%
Rückstellung Steuern	2.10	485'448.60	579'802.00	-94'353.40 -16.3%
Erneuerungsfonds	2.4	6'460'000.00	5'415'000.00	1'045'000.00 19.3%
Rückstellungen		7'072'984.90	6'076'203.25	996'781.65 16.4%
Total langfristiges Fremdkapital		114'192'146.55	114'502'449.45	-310'302.90 -0.3%
Total Fremdkapital		118'258'062.65	118'552'557.97	-294'495.32 -0.2%
Genossenschaftskapital		8'953'900.00	8'764'400.00	189'500.00 2.2%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		-10'000.00	-	-10'000.00
Gewinnreserven		1'145'015.90	398'352.82	746'663.08 187.4%
Jahreserfolg		411'085.14	746'663.08	-335'577.94 -44.9%
Total Eigenkapital		10'500'001.04	9'909'415.90	590'585.14 6.0%
Total Passiven		128'758'063.69	128'461'973.87	296'089.82 0.2%

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		204'838.28	186'154.90	18'683.38	10.0%
Aktivierte Eigenleistungen		-	-	-	-
Nettoertrag aus Lieferungen und Leistungen		7'819'920.48	7'765'503.64	54'416.84	0.7%
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		-119'248.31	-110'005.36	-9'242.95	8.4%
Übriger Liegenschaftenaufwand	3.2	-80'162.79	-99'768.45	19'605.66	-19.7%
Liegenschaftenaufwand		-2'540'393.89	-1'956'734.72	-583'659.17	29.8%
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%
Personalaufwand		-1'769'888.79	-1'533'027.06	-236'861.73	15.5%
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	-189'685.23	-132'276.22	-57'409.01	43.4%
Übriger Aufwand		-1'493'581.55	-1'296'070.69	-197'510.86	15.2%
Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		2'016'056.25	2'979'671.17	-963'614.92	-32.3%
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%
Total Wertberichtigungen und Abschreibungen		-503'984.97	-613'517.24	109'532.27	-17.9%
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern		1'512'071.28	2'366'153.93	-854'082.65	-36.1%
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%
Finanzerfolg		-994'755.64	-923'384.70	-71'370.94	7.7%
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%
Total Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg		-	-520'604.95	520'604.95	-100.0%
Jahresergebnis vor Steuern		517'315.64	922'164.28	-404'848.64	-43.9%
Ertragssteuern	3.10	-106'230.50	-175'501.20	69'270.70	-39.5%
Jahresergebnis		411'085.14	746'663.08	-335'577.94	-44.9%

Geldflussrechnung (in CHF)

	Anhang	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Jahresergebnis		411'085.14	746'663.08
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		-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		6'250.00	6'660.00
Veränderung langfristige Rückstellungen		-48'218.35	59'544.20
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		384'259.26	4'206'609.38
Investitionen in Finanzanlagen		-	-5'669.35
Devestitionen von Finanzanlagen		130'901.40	68'766.75
Investitionen in mobile Sachanlagen	4.1	-108'990.63	-287'022.69
Investitionen in immobile Sachanlagen		-67'395.74	-
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-45'484.97	-223'925.29
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		500'000.00	-500'000.00
Veränderung Depositenkonti		-157'312.55	129'551.60
Veränderung Hypotheken und Anleihen		-1'100'000.00	-1'100'000.00
Veränderung Darlehen		-	-
Veränderung langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		-49'772.00	482'692.00
Veränderung Genossenschaftskapital		179'500.00	16'000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-627'584.55	-971'756.40
Veränderung der flüssigen Mittel		-288'810.26	3'010'927.69
Nachweis der Veränderung der flüssigen Mittel			
Flüssige Mittel am 01.01.		4'900'643.88	1'889'716.19
Flüssige Mittel am 31.12.		4'611'833.62	4'900'643.88
Veränderung der flüssigen Mittel		-288'810.26	3'010'927.69

Eigenkapitalnachweis (in CHF)

	01.01.2023 - 31.12.2023		01.01.2022 - 31.12.2022			
	Stand per 01.01.	Veränderung	Stand per 31.12.	Stand per 01.01.	Veränderung	Stand per 31.12.
Anteilscheine - Anfangsstand	8'764'400.00			8'748'400.00		
Zu- / Abgänge		189'500.00			16'000.00	
Anteilscheine - Schlussstand			8'953'900.00			8'764'400.00
Genossenschaftskapital	8'764'400.00	189'500.00	8'953'900.00	8'748'400.00	16'000.00	8'764'400.00
Nicht einbezahlte Anteilscheine - Anfangsstand	-		-	-		-
Zu- / Abgänge		-10'000.00			-	-
Nicht einbezahlte Anteilscheine - Schlussstand			-10'000.00			-
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	-	-10'000.00	-10'000.00	-	-	-
Gewinnreserven - Anfangsstand	398'352.82			-268'208.95		
Jahreserfolg aus Vorjahr		746'663.08			666'561.77	
Gewinnreserven - Schlussstand			1'145'015.90			398'352.82
Gewinnreserven / kumulierte Verluste	398'352.82	746'663.08	1'145'015.90	-268'208.95	666'561.77	398'352.82
Jahreserfolg - Anfangsstand	746'663.08			666'561.77		
Übertrag auf Gewinnreserven		-746'663.08			-666'561.77	
Jahreserfolg		411'085.14			746'663.08	
Jahreserfolg - Schlussstand			411'085.14			746'663.08
Jahreserfolg	746'663.08	-335'577.94	411'085.14	666'561.77	80'101.31	746'663.08
Total Eigenkapital	9'909'415.90	590'585.14	10'500'001.04	9'146'752.82	762'663.08	9'909'415.90

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.

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	-
	139'407.00	259'385.20

2.2 Übrige kurzfristige Forderungen

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

2.3 Wertberichtigung des Darlehens für Mieter*innenausbauten

Aufgrund der ausserordentlichen Situation (Corona-Pandemie und deren Massnahmen) besteht aufseiten eines*einer Darlehensnehmer*in eine wesentliche Unsicherheit, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmensaktivität aufwirft. Aus Vorsichtsgründen wurde das gesamte Darlehen schon 2019 wertberichtet. Im 2022 und 2023 wurde je eine Teilmortisation geleistet und die Wertberichtigung um diesen Betrag geschrämt. Bei einem weiteren Darlehen musste aufgrund eines gewährten Rangrücktritts die Wertberichtigung im 2022 angehoben werden.

2.4 Immobile Sachanlagen

Landwert Zollhaus	9'115'487.00	9'115'487.00
Total Landwert	9'115'487.00	9'115'487.00

Gebäude Zollhaus	49'521'119.10	49'521'119.10
Gebäude Zollhaus - Umbau, Anbau	59'555.72	-
Gebäude Zollhaus - Wertberichtigung	-1'238'574.82	-742'819.10
Gebäude auf eigenem Land	48'342'100.00	48'778'300.00

Gebäude Kalkbreite	63'499'976.55	63'499'976.55
Gebäude Kalkbreite - Umbau, Anbau	7'840.02	-
Gebäude Kalkbreite - Heimfallfonds	-140.02	-
Gebäude auf Land im Baurecht	63'507'676.55	63'499'976.55

kein Bauprojekt	-	-
Bauprojekte	-	-

Total immobile Sachanlagen	120'965'263.55	121'393'763.55
-----------------------------------	-----------------------	-----------------------

Gebäude Kalkbreite		
Erstbezug April 2014		
Gebäudeversicherungswert	60'529'416.00	54'905'000.00
Erneuerungsfonds	5'296'000.00	4'690'000.00

	2023	2022
Gebäude Zollhaus		
Erstbezug Oktober 2020		
Gebäudeversicherungswert	43'891'952.00	39'750'000.00
Erneuerungsfonds	1'164'000.00	725'000.00
2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Amortisation Hypothek im Folgejahr	1'600'000.00	1'100'000.00
	1'600'000.00	1'100'000.00
2.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	57'873.45	64'618.48
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	62'437.40	48'688.50
Verbindlichkeiten gegenüber staatlichen Stellen	39'017.00	3'000.00
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen	1'561.05	-
	160'888.90	116'306.98
2.7 Noch nicht bezahlter Aufwand		
Diverses	340'650.00	122'610.00
Mietzinsreduktion Liegenschaft Kalkbreite	-	1'340'000.00
	340'650.00	1'462'610.00
2.8 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Fällig innerhalb von einem bis fünf Jahren	73'886'737.65	57'511'038.20
Fällig nach fünf Jahren	30'084'888.00	47'717'900.00
	103'971'625.65	105'228'938.20
In den Fälligkeiten innerhalb von einem bis fünf Jahren sind die heute bekannten Amortisationen sowie die Depositenkonti und Darlehen enthalten.		
2.9 Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehen Kanton Zürich	1'423'896.00	1'473'668.00
Darlehen Stadt Zürich	1'723'640.00	1'723'640.00
	3'147'536.00	3'197'308.00
2.10 Rückstellung Steuern		
latente Ertragssteuern	279'072.00	277'509.00
effektive Steuerrückstellung	206'376.60	302'293.00
	485'448.60	579'802.00

2023 2022

3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung
3.1 Unterhalt, Reparaturen

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

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.

3.2 Übriger Liegenschaftenaufwand

Mobilitätskonzept	-34'745.92	-39'814.80
Übriger Liegenschaftenaufwand	-45'416.87	-59'953.65
	-80'162.79	-99'768.45

3.3 Verwaltungsaufwand

Mietaufwand	-530'331.93	-454'241.50
Unterhalt, Reparaturen an Mobiliar und Einrichtungen	-28'626.26	-8'050.30
Versicherungen	-9'238.37	-7'128.45
Büromaterial, Drucksachen, Fachliteratur, Porto	-10'803.98	-12'847.95
Telefon, Internet	-14'769.06	-15'917.31
Spenden, Mitgliedschaften	-31'856.15	-34'970.15
Beratungshonorare	-89'106.23	-91'054.85
	-714'731.98	-624'210.51

	2023	2022
3.4 Organkosten, GV, Revision		
Entschädigung Vorstand (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-77'157.75	-67'930.30
Übriger Aufwand Vorstand	-17'499.73	-7'493.75
Generalversammlung	-54'637.17	-56'000.00
Revisionsstelle	-17'146.56	-16'361.35
Entschädigung Baukommission (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-24'278.50	-1'886.60
Übriger Aufwand Baukommission	-	-205.40
Entschädigung übrige Kommissionen (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-31'168.00	-37'676.65
Übriger Aufwand übrige Kommissionen	-16'870.37	-1'614.36
	-238'758.08	-189'168.41
3.5 Informatikaufwand		
IT Hard- + Software	-110'547.06	-123'741.00
IT Honorare	-211'712.02	-161'125.45
	-322'259.08	-284'866.45
3.6 Übriger betrieblicher Aufwand		
Verpflegung, Getränke (vorwiegend Bereich Flex)	-85'596.08	-54'032.17
Wäsche, Verbrauchsmaterial (vorwiegend Bereich Guesthouse)	-68'833.78	-44'945.90
Übriger betrieblicher Aufwand	-5'534.37	11'762.57
Eigenmiete Guesthouse / Flex-Benützung	-11'721.00	-28'160.72
Kapitalsteuern	-18'000.00	-16'900.00
	-189'685.23	-132'276.22
3.7 Finanzaufwand		
Zinsaufwand Depositenkonti	-34'513.45	-32'301.55
Zinsaufwand Hypotheken und Anleihen	-840'617.30	-768'127.41
Zinsaufwand Darlehen	-122'043.90	-117'935.00
Übriger Finanzaufwand	-29'283.92	-37'266.59
	-1'026'458.57	-955'630.55
3.8 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand		
Höhere Mietzinsrückzahlung als bisher zurückgestellt	-	-730'000.00
	-	-730'000.00
3.9 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		
Rückvergütung des Baurechtszinses 2014 - 2021	-	209'395.05
	-	209'395.05
3.10 Ertragssteuern		
Laufende Ertragssteuer	-104'667.50	-144'794.20
Latente Ertragssteuern	-1'563.00	-30'707.00
	-106'230.50	-175'501.20

2023

2022

4 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Geldflussrechnung

4.1 Investitionen in mobile Sachanlagen

Nicht enthalten sind die Abgänge der Sachanlagen.

-19'471.30 -90'386.83

5 Firma, Rechtsform, Sitz

Genossenschaft Kalkbreite, Kalkbreitestrasse 2, 8003 Zürich

UID-Nummer CHE-113.854.845

6 Langfristige Verträge

Für die Liegenschaft Kalkbreite besteht ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 06.02.2074. Der Baurechtszins im 2023 beträgt CHF 179'551.90.

7 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

keine keine

8 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

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

9 Anzahl Mitarbeiter*innen

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

10 In Rechnung gestelltes Honorar der Revisionsstelle

Honorar für Revisionsdienstleistungen	17'200.00	16'000.00
Honorar für andere Dienstleistungen	1'777.05	1'615.50
<hr/>	<hr/>	<hr/>
	18'977.05	17'615.50

11 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Dem Vorstand und der Geschäftsleitung sind keine Vorkommnisse bekannt, die nach dem Bilanzstichtag wesentlichen Einfluss auf die Geschäfte der Genossenschaft haben 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 14.05.2024 genehmigt.