

Jahresabschluss

per

31.12.2022

nach Swiss GAAP Kern-FER

Jahresbericht

Umfeld

Das Geschäftsjahr schliesst mit einem Plus von rund CHF 746'000. Das Jahr war die ersten Monate noch immer geprägt von der Corona-Pandemie, ab Februar dann auch vom Krieg in der Ukraine, der nachfolgend zu grossen Unsicherheiten bei der Energieversorgung sowie zu wirtschaftlichen Verwerfungen mit starker Teuerung führte.

Der Mietertrag ist erneut gestiegen, da die Mieten im Zollhaus zum ersten Mal ein volles Jahr eingegangen sind und erstmals Umsatzmiete bei einigen Gewerbebetrieben fällig wurde. Dem entgegen wirkt die per Ende Jahr eingegangene definitive Mietzinsverfügung der Liegenschaft Kalkbreite, die nach der Prüfung der Bauabrechnung erstellt wurde. Der Mietertrag geht somit in der Liegenschaft Kalkbreite um rund CHF 353'000 pro Jahr zurück. Die Mietzinsgestaltung wird fortan jährlich überprüft und entsprechend dem Zürcher Kostenmietmodell an die Kostenfaktoren angepasst. Die seit 2017 zu viel eingenommenen Mieten werden den Mieter*innen zurückerstattet, was zu einem ausserordentlichen, periodenfremden Aufwand von CHF 730'000 führt.

Die Unterhaltskosten fielen leicht höher aus als budgetiert, da einige unvorhergesehene Kosten entstanden sind (z.B. Evakuierungsmodus bei Liften, nicht aktivierbare Kosten für Anpassungsarbeiten bei der Liegenschaft Kalkbreite). Demgegenüber konnte aber die Mängelbehebung nach zwei Jahren im Zollhaus schlank und ohne grosse Schäden abgeschlossen werden.

Der Bereich Guesthouse Flex hat sehr gut abgeschlossen und einen Ertrag von rund CHF 899'000 erwirtschaftet, was dem gerechneten Business Plan für den Bereich stark vorausliegt und die Budgetierung somit um rund CHF 125'000 übertroffen hat.

Die Rechnung 2022 schliesst unter Einrechnung dieser Effekte um rund CHF 379'000 besser ab als für das Jahr budgetiert. Einlagen in den Heimfallfonds wurden – wie gemäss Baurechtvertrag festgehalten – noch nicht getätigten, die Einlagen in den Erneuerungsfonds hingegen wurden für beide Liegenschaften wie vorgeschrieben vorgenommen.

Finanzierungen wurden im Berichtsjahr keine abgelöst, somit profitiert die Genossenschaft weiterhin vom bis vor Kurzem sehr günstigen Zinsumfeld und weist eine Gesamtzinsbelastung per Ende des Berichtsjahres deutlich unter dem hypothekarischen Referenzzinssatz von 1.25 % aus.

Geschäftsjahr

Der Eigenfinanzierungsgrad ist aufgrund des Jahresergebnisses von 7.2 % im Vorjahr auf 7.7 % gestiegen. Der Liquiditätsgrad 1 (Cash ratio) ist von 56.4 % auf 121.0 % gestiegen, da im 2022 nun keine gestundeten Amortisationen getätigten werden mussten (wie im 2021). Der Personalaufwand ist im Verhältnis zum Nettoertrag von 25.4 % auf 19.7 % gesunken und zeigt den Skaleneffekt bei nun zwei betriebenen Liegenschaften. Der übrige Aufwand ist im Verhältnis zum Nettoertrag von 14.4 % auf 16.7 % gestiegen, dies aufgrund der Eröffnung der neuen Liegenschaft (nun volle Eigenmiete), aber auch durch die Weiterentwicklung der Informatik. Der Finanzaufwand ist im Verhältnis zum Nettoertrag von 15.3 % auf 12.3 % gesunken, hauptsächlich wegen dem höheren Nettoertrag, aber auch der noch tieferen Zinskosten als im Vorjahr.

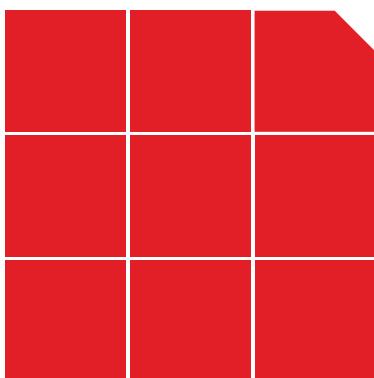
Ausblick

2023 wird weiter im Zeichen der Konsolidierung und Weiterentwicklung der Geschäftsprozesse stehen, allenfalls mit dem Start in die Planung eines neuen Bauprojekts. Investitionen werden einerseits im Bereich Informatik getätigten und dort die Infrastruktur weiterentwickelt und erneuert sowie andererseits am Gebäude Kalkbreite mit der Fenster- und Fassadensanierung.

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der

Genossenschaft Kalkbreite Zürich

zur Jahresrechnung 2022



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 2022, 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 2022 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.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung der Genossenschaft für das am 31. Dezember 2021 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 3. Mai 2022 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

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 Hürsch
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 16. Mai 2023

- Jahresrechnung 2022 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang)

Bilanz (in CHF)

	Anhang	31.12.2022	31.12.2021	Abweichung zum Vorjahr	
Kassen		5'996.20	6'460.00	-463.80	-7.2%
Post- und Bankguthaben		4'894'647.68	1'883'256.19	3'011'391.49	159.9%
Flüssige Mittel		4'900'643.88	1'889'716.19	3'010'927.69	159.3%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	259'385.20	943'979.07	-684'593.87	-72.5%
./. Delkredere		-40'700.00	-42'800.00	2'100.00	-4.9%
Übrige kurzfristige Forderungen	2.2	117'310.86	369'634.76	-252'323.90	-68.3%
Forderungen		335'996.06	1'270'813.83	-934'817.77	-73.6%
Vorausbezahlte Aufwendungen		360'972.00	402'354.00	-41'382.00	-10.3%
Noch nicht erhaltene Erträge		202'090.00	147'570.00	54'520.00	36.9%
Heiz- und Nebenkosten		608'763.30	310'617.95	298'145.35	96.0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1'171'825.30	860'541.95	311'283.35	36.2%
Total Umlaufvermögen		6'408'465.24	4'021'071.97	2'387'393.27	59.4%
Wertschriften Kunst am Bau		209'658.83	226'458.76	-16'799.93	-7.4%
Mietzinskaution		15'286.25	15'284.70	1.55	0.0%
Darlehen für Mieter*innenausbauten (langfristige Forderungen)		2'095'594.90	2'158'692.30	-63'097.40	-2.9%
./. Wertberichtigung (langfristige Forderungen)	2.3	-2'095'594.90	-2'115'900.35	20'305.45	-1.0%
Anteilscheine Genossenschaften		16'000.00	16'000.00	-	0.0%
Finanzanlagen		240'945.08	300'535.41	-59'590.33	-19.8%
Mobiliar und Einrichtungen		471'421.24	349'237.58	122'183.66	35.0%
./. Wertberichtigung Mobiliar und Einrichtungen		-172'721.24	-135'437.58	-37'283.66	27.5%
Büromaschinen und Informatik		158'850.50	84'398.30	74'452.20	88.2%
./. Wertberichtigung Büromaschinen und Informatik		-38'750.50	-27'798.30	-10'952.20	39.4%
Mobile Sachanlagen		418'800.00	270'400.00	148'400.00	54.9%
Immobile Sachanlagen	2.4	121'393'763.55	121'888'963.55	-495'200.00	-0.4%
Total Anlagevermögen		122'053'508.63	122'459'898.96	-406'390.33	-0.3%
Total Aktiven		128'461'973.87	126'480'970.93	1'981'002.94	1.6%

Bilanz (in CHF)

	Anhang	31.12.2022	31.12.2021	Abweichung zum Vorjahr
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		303'336.79	214'099.41	89'237.38 41.7%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	1'100'000.00	1'600'000.00	-500'000.00 -31.3%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6	116'306.98	135'996.60	-19'689.62 -14.5%
Noch nicht bezahlter Aufwand	2.7	1'462'610.00	562'400.00	900'210.00 160.1%
Erhaltener Ertrag des Folgejahrs		394'959.45	419'299.05	-24'339.60 -5.8%
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten		590'655.30	344'181.40	246'473.90 71.6%
Passive Rechnungsabgrenzungen		2'448'224.75	1'325'880.45	1'122'344.30 84.6%
Kurzfristige Rückstellungen		82'240.00	75'580.00	6'660.00 8.8%
Total kurzfristiges Fremdkapital		4'050'108.52	3'351'556.46	698'552.06 20.8%
Depositenkonti		7'100'938.20	6'971'386.60	129'551.60 1.9%
Hypotheken und Anleihen		94'850'000.00	95'950'000.00	-1'100'000.00 -1.1%
Darlehen		3'278'000.00	3'278'000.00	- - 0.0%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	105'228'938.20	106'199'386.60	-970'448.40 -0.9%
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	2.9	3'197'308.00	2'714'616.00	482'692.00 17.8%
Fonds Wohnen im Alter, Zollhaus		81'401.25	97'406.15	-16'004.90 -16.4%
Rückstellung Steuern	2.10	579'802.00	504'252.90	75'549.10 15.0%
Erneuerungsfonds	2.4	5'415'000.00	4'467'000.00	948'000.00 21.2%
Rückstellungen		6'076'203.25	5'068'659.05	1'007'544.20 19.9%
Total langfristiges Fremdkapital		114'502'449.45	113'982'661.65	519'787.80 0.5%
Total Fremdkapital		118'552'557.97	117'334'218.11	1'218'339.86 1.0%
Genossenschaftskapital		8'764'400.00	8'748'400.00	16'000.00 0.2%
Gewinnreserven / kumulierte Verluste		398'352.82	-268'208.95	666'561.77 -248.5%
Jahreserfolg		746'663.08	666'561.77	80'101.31 12.0%
Total Eigenkapital		9'909'415.90	9'146'752.82	762'663.08 8.3%
Total Passiven		128'461'973.87	126'480'970.93	1'981'002.94 1.6%

Erfolgsrechnung (in CHF)

	Anhang	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	Abweichung zum Vorjahr
Mietertrag		6'644'574.60	5'878'645.65	765'928.95 13.0%
Ertrag Eintrittsgebühren		35'000.00	33'200.00	1'800.00 5.4%
Ertrag Guesthouse / Flex		899'774.14	436'582.30	463'191.84 106.1%
Übriger Ertrag		186'154.90	187'044.00	-889.10 -0.5%
Aktivierte Eigenleistungen		-	105'217.20	-105'217.20 -100.0%
Nettoertrag aus Lieferungen und Leistungen		7'765'503.64	6'640'689.15	1'124'814.49 16.9%
Unterhalt, Reparaturen	3.1	-561'268.16	-373'009.84	-188'258.32 50.5%
Baurechtszins		-185'433.95	-230'487.00	45'053.05 -19.5%
Einlage Erneuerungsfonds		-948'000.00	-877'000.00	-71'000.00 8.1%
Sanierung, Renovation		-	-	-
Versicherungen		-52'258.80	-58'347.60	6'088.80 -10.4%
Nicht verrechenbare HKNK		-110'005.36	-96'529.85	-13'475.51 14.0%
Übriger Liegenschaftenaufwand	3.2	-99'768.45	-97'625.50	-2'142.95 2.2%
Liegenschaftenaufwand		-1'956'734.72	-1'732'999.79	-223'734.93 12.9%
Lohnaufwand		-1'360'305.15	-1'476'145.35	115'840.20 -7.8%
Sozialversicherungsaufwand		-217'307.35	-234'408.70	17'101.35 -7.3%
Übriger Personalaufwand		-33'264.46	-50'794.72	17'530.26 -34.5%
Weiterverrechnung Löhne		77'849.90	72'678.05	5'171.85 7.1%
Personalaufwand		-1'533'027.06	-1'688'670.72	155'643.66 -9.2%
Verwaltungsaufwand	3.3	-624'210.51	-426'693.60	-197'516.91 46.3%
Organkosten, GV, Revision	3.4	-189'168.41	-140'307.10	-48'861.31 34.8%
Informatikaufwand	3.5	-284'866.45	-158'049.56	-126'816.89 80.2%
Werbeaufwand		-65'549.10	-93'062.11	27'513.01 -29.6%
Übriger betrieblicher Aufwand		-132'276.22	-140'957.12	8'680.90 -6.2%
Übriger Aufwand		-1'296'070.69	-959'069.49	-337'001.20 35.1%
Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		2'979'671.17	2'259'949.15	719'722.02 31.8%
Wertberichtigungen auf dem Anlagevermögen		20'305.45	-	20'305.45
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen		-633'822.69	-311'944.20	-321'878.49 103.2%
Total Wertberichtigungen und Abschreibungen		-613'517.24	-311'944.20	-301'573.04 96.7%
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern		2'366'153.93	1'948'004.95	418'148.98 21.5%
Finanzaufwand	3.6	-955'630.55	-1'016'596.74	60'966.19 -6.0%
Finanzertrag		32'245.85	19'175.16	13'070.69 68.2%
Finanzerfolg		-923'384.70	-997'421.58	74'036.88 -7.4%
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	3.7	-730'000.00	-245'213.65	-484'786.35 197.7%
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	3.8	209'395.05	55'669.05	153'726.00 276.1%
Total Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg		-520'604.95	-189'544.60	-331'060.35 174.7%
Jahresergebnis vor Steuern		922'164.28	761'038.77	161'125.51 21.2%
Ertragssteuern	3.9	-175'501.20	-94'477.00	-81'024.20 85.8%
Jahresergebnis		746'663.08	666'561.77	80'101.31 12.0%

Geldflussrechnung (in CHF)

	Anhang	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Jahresergebnis		746'663.08	666'561.77
Wertberichtigungen und Abschreibungen		613'517.24	311'944.20
Einlage Erneuerungsfonds		948'000.00	877'000.00
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.1	684'593.87	-128'232.07
Veränderung Delkredere		-2'100.00	39'100.00
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	4.2	252'323.90	29'353.14
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen		-311'283.35	-301'828.10
Veränderung Wertschriften		16'798.38	-17'790.21
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.3	89'237.38	-128'184.96
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		-19'689.62	84'637.70
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen		1'122'344.30	434'294.45
Veränderung kurzfristige Rückstellungen		6'660.00	-9'230.00
Veränderung langfristige Rückstellungen		59'544.20	246'342.05
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		4'206'609.38	2'103'967.97
Investitionen in Finanzanlagen		-5'669.35	-42'791.95
Devestitionen von Finanzanlagen		68'766.75	3'000.00
Investitionen in mobile Sachanlagen	4.4	-287'022.69	-314'125.10
Investitionen in immobile Sachanlagen		-	-7'769'011.15
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-223'925.29	-8'122'928.20
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		-500'000.00	650'000.00
Veränderung Depositenkonti		129'551.60	790'622.20
Veränderung Hypotheken und Anleihen		-1'100'000.00	400'000.00
Veränderung Darlehen		-	-285'000.00
Veränderung langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		482'692.00	1'005'616.00
Veränderung Genossenschaftskapital		16'000.00	458'500.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-971'756.40	3'019'738.20
Veränderung der flüssigen Mittel		3'010'927.69	-2'999'222.03
Nachweis der Veränderung der flüssigen Mittel			
Flüssige Mittel am 01.01.		1'889'716.19	4'888'938.22
Flüssige Mittel am 31.12.		4'900'643.88	1'889'716.19
Veränderung der flüssigen Mittel		3'010'927.69	-2'999'222.03

Eigenkapitalnachweis (in CHF)							
	01.01.2022 - 31.12.2022				01.01.2021 - 31.12.2021		
	Stand per 01.01.	Veränderung	Stand per 31.12.		Stand per 01.01.	Veränderung	Stand per 31.12.
Anteilscheine - Anfangsstand	8'748'400.00				8'289'900.00		
Zu- / Abgänge	16'000.00				458'500.00		
Anteilscheine - Schlussstand			8'764'400.00			8'748'400.00	
Genossenschaftskapital	8'748'400.00	16'000.00	8'764'400.00	8'289'900.00	458'500.00	8'748'400.00	
Nicht einbezahlte Anteilscheine - Anfangsstand	-				-		
Zu- / Abgänge	-				-		
Nicht einbezahlte Anteilscheine - Schlussstand			-		-		
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	-	-	-	-	-	-	
Gewinnreserven - Anfangsstand	-268'208.95				-171'592.55		
Jahreserfolg aus Vorjahr	666'561.77				-96'616.40		
Gewinnreserven - Schlussstand			398'352.82			-268'208.95	
Gewinnreserven / kumulierte Verluste	-268'208.95	666'561.77	398'352.82	-171'592.55	-96'616.40	-268'208.95	
Jahreserfolg - Anfangsstand	666'561.77				-96'616.40		
Übertrag auf Gewinnreserven	-666'561.77				96'616.40		
Jahreserfolg	746'663.08				666'561.77		
Jahreserfolg - Schlussstand			746'663.08			666'561.77	
Jahreserfolg	666'561.77	80'101.31	746'663.08	-96'616.40	763'178.17	666'561.77	
Total Eigenkapital	9'146'752.82	762'663.08	9'909'415.90	8'021'691.05	1'125'061.77	9'146'752.82	

Anhang (in CHF)

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 Unternehmenstätigkeit. 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
Liegenschaften mit eigenem Land	100 Jahre
Liegenschaften im Baurecht	gemäss Baurechtsvertrag

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.

2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

	2022	2021
2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen gegenüber Genossenschafter*innen	215'202.45	857'554.70
Forderungen aus Guesthouse / Flex	44'182.75	22'496.32
Forderungen gegenüber Dritten	-	63'928.05
	259'385.20	943'979.07

Anhang (in CHF)

	2022	2021
2.2 Übrige kurzfristige Forderungen		
Forderungen gegenüber Dritten	4'085.86	1'078.36
Forderungen gegenüber staatlichen Stellen	44'708.40	347'559.85
Forderungen gegenüber Sozialversicherungen	68'516.60	20'996.55
	117'310.86	369'634.76
In den Forderungen gegenüber staatlichen Stellen ist im 2021 das Vorsteuer-Guthaben aus dem Bauprojekt Zollhaus enthalten.		
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. Im 2022 wurde eine Teilamortisation geleistet und um diesen Betrag die Wertberichtigung geschrämt. Bei einem weiteren Darlehen musste aufgrund eines gewährten Rangrücktritts die Wertberichtigung 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
Wertberichtigung Gebäude Zollhaus	-742'819.10	-247'619.10
Gebäude auf eigenem Land	48'778'300.00	49'273'500.00
Gebäude Kalkbreite	63'499'976.55	63'499'976.55
Heimfallfonds Kalkbreite	-	-
Gebäude auf Land im Baurecht	63'499'976.55	63'499'976.55
kein Bauprojekt	-	-
Bauprojekte	-	-
Total immobile Sachanlagen	121'393'763.55	121'888'963.55
Gebäude Kalkbreite		
Erstbezug April 2014		
Gebäudeversicherungswert	54'905'000.00	54'905'000.00
Erneuerungsfonds	4'690'000.00	4'140'000.00
Gebäude Zollhaus		
Erstbezug Oktober 2020		
Gebäudeversicherungswert	39'750'000.00	39'750'000.00
Erneuerungsfonds	725'000.00	327'000.00
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	64'618.48	77'989.35
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	48'688.50	35'725.60
Verbindlichkeiten gegenüber staatlichen Stellen	3'000.00	3'000.00
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen	-	19'281.65
	116'306.98	135'996.60

Anhang (in CHF)

	2022	2021
2.7 Noch nicht bezahlter Aufwand		
Diverses	122'610.00	72'400.00
Mietzinsreduktion Liegenschaft Kalkbreite	1'340'000.00	490'000.00
	<hr/> 1'462'610.00	<hr/> 562'400.00
2.8 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Fällig innerhalb von einem bis fünf Jahren	57'511'038.20	55'851'720.60
Fällig nach fünf Jahren	47'717'900.00	50'347'666.00
	<hr/> 105'228'938.20	<hr/> 106'199'386.60
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	1'473'668.00	1'286'416.00
Darlehen Stadt Zürich	1'723'640.00	1'428'200.00
	<hr/> 3'197'308.00	<hr/> 2'714'616.00
2.10 Rückstellung Steuern		
latente Ertragssteuern	277'509.00	246'802.00
effektive Steuerrückstellung	302'293.00	257'450.90
	<hr/> 579'802.00	<hr/> 504'252.90
3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung		
3.1 Unterhalt, Reparaturen		
Maler- und Gipserarbeiten	-13'977.41	-44'137.45
Schliessanlagen, Schlüssel	-30'338.28	-29'803.50
Sanitätarbeiten	-27'035.15	-27'682.70
Elektroinstallationen, Beleuchtung, Solaranlagen	-73'437.35	-31'263.79
Fenster, Türen, Storen, Jalousien	-58'324.36	-46'096.13
Lüftung, Heizung, Kälteanlagen	-16'072.15	-22'870.65
Apparate für Küche und Waschen	-30'451.05	-22'852.90
Aufzüge, Garagen	-90'211.60	-52'457.95
Sprinkler- und Brandmeldeanlagen	-21'427.89	-17'942.83
Übriger Unterhalt	-199'992.92	-77'901.94
	<hr/> -561'268.16	<hr/> -373'009.84
3.2 Übriger Liegenschaftsaufwand		
Mobilitätskonzept	-39'814.80	-26'992.90
Übriger Liegenschaftsaufwand	-59'953.65	-70'632.60
	<hr/> -99'768.45	<hr/> -97'625.50
3.3 Verwaltungsaufwand		
Mietaufwand	-454'241.50	-294'552.50
Unterhalt, Reparaturen an Mobiliar und Einrichtungen	-8'050.30	-34'318.58
Versicherungen	-7'128.45	-6'669.00
Büromaterial, Drucksachen, Fachliteratur, Porto	-12'847.95	-14'487.42
Telefon, Internet	-15'917.31	-14'026.60
Spenden, Mitgliedschaften	-34'970.15	-16'918.66
Beratungshonorare	-91'054.85	-45'720.84
	<hr/> -624'210.51	<hr/> -426'693.60

Anhang (in CHF)

		2022	2021
3.4	Organkosten, GV, Revision		
	Entschädigung Vorstand (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-67'930.30	-54'035.70
	Übriger Aufwand Vorstand	-7'493.75	-5'031.15
	Generalversammlung	-56'000.00	-36'282.05
	Revisionsstelle	-16'361.35	-13'021.15
	Entschädigung Baukommission (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-1'886.60	-1'522.75
	Übriger Aufwand Baukommission	-205.40	-1'549.00
	Entschädigung übrige Kommissionen (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-37'676.65	-28'309.95
	Übriger Aufwand übrige Kommissionen	-1'614.36	-555.35
		-189'168.41	-140'307.10
3.5	Informatikaufwand		
	IT Hard- + Software	-123'741.00	-81'604.71
	IT Honorare	-161'125.45	-76'444.85
		-284'866.45	-158'049.56
3.6	Finanzaufwand		
	Zinsaufwand Depositenkonti	-32'301.55	-29'237.80
	Zinsaufwand Hypotheken und Anleihen	-768'127.41	-865'064.57
	Zinsaufwand Darlehen	-117'935.00	-111'011.05
	Übriger Finanzaufwand	-37'266.59	-11'283.32
		-955'630.55	-1'016'596.74
3.7	Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand		
	Mietzinsreduktion aufgrund der Corona-Pandemie	-	-94'513.65
	Nachbelastung Steuern 2019	-	-150'700.00
	Höhere Mietzinsrückzahlung als bisher zurückgestellt	-730'000.00	-
		-730'000.00	-245'213.65
3.8	Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		
	Nachträgliche Mehrwertsteuer-Rückforderung Bauprojekt Kalkbreite	-	55'669.05
	Rückvergütung des Baurrechtszinses 2014 - 2021	209'395.05	-
		209'395.05	55'669.05
3.9	Ertragssteuern		
	Laufende Ertragssteuer	-144'794.20	-110'700.00
	Latente Ertragssteuern	-30'707.00	16'223.00
		-175'501.20	-94'477.00
	Kapitalsteuern (unter übriger betrieblicher Aufwand ausgewiesen)	-16'900.00	-20'800.00
4	Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Geldflussrechnung		
4.1	Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
	Nicht enthalten ist die Weiterverrechnung der Mieterausbauten für das Bauprojekt Zollhaus. Diese ist in der Position "Investitionen in immobile Sachanlagen" eingerechnet.	-	740'629.05
4.2	Veränderung übrige kurzfristige Forderungen		
	Nicht enthalten ist die Mehrwertsteuer-Rückforderung für das Bauprojekt Zollhaus. Diese ist in der Position "Investitionen in immobile Sachanlagen" eingerechnet.	-	390'649.35

Anhang (in CHF)

2022 2021

4.3 Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Nicht enthalten sind die Verbindlichkeiten aus Bauprojekt Zollhaus. Diese sind in der Position "Investitionen in immobile Sachanlagen" eingerechnet.

- 2'645'468.55

4.4 Investitionen in mobile Sachanlagen

Nicht enthalten sind die Abgänge der Sachanlagen.

-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 2022 beträgt CHF 185'433.95.

7 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

keine keine

8 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

Anlagewert der belasteten Liegenschaften	122'136'582.65	122'136'582.65
Schuldbriefe	98'346'670.00	98'346'670.00
Effektive Hypothekarschulden	89'197'080.00	90'315'200.00
Darlehensschulden ohne Pfandsicherheiten	10'000'000.00	10'000'000.00

9 Anzahl Mitarbeiter*innen

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	13.9	15.0
--	------	------

10 In Rechnung gestelltes Honorar der Revisionsstelle

Honorar für Revisionsdienstleistungen	16'000.00	18'298.25
Honorar für andere Dienstleistungen	1'615.50	-
	17'615.50	18'298.25

Anhang (in CHF)

11 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach den Herausforderungen der Pandemie 2020 bis 2022 folgte die Energiekrise mit einer drohenden Strommangellage im Zuge des Ukraine-Krieges auf dem Fuss. Die Geschäftsstelle hat deshalb einerseits bereits im Herbst Massnahmen zum Stromsparen eingeleitet sowie ein umfassendes Konzept erarbeitet, um einem Stromausfall, angekündigt oder spontan, vorbereitet zu begegnen und sofort die richtigen Massnahmen einleiten zu können. Nach dem Bilanzstichtag zeichnete sich ab, dass für Januar bis März 2023 – entgegen den ersten Prognosen des Bundes – keine Strommangellage anzunehmen war, weshalb keine weiteren Massnahmen notwendig wurden.

Die für 2022 geplante grössere Fenster- und Fassadensanierung in der Liegenschaft Kalkbreite musste auf 2023 verschoben werden. Die Finanzierung ist – auf Basis vorliegender Erkenntnisse und Offerten – voraussichtlich vollumfänglich via Erneuerungsfonds gedeckt.

In der Liegenschaft Kalkbreite konnten durch das Eintreffen der geprüften Bauabrechnung inkl. Mietzinsverfügung die definitiven Mieten gemäss dem Kostenmietmodell berechnet und den Mieter*innen kommuniziert werden. Es erfolgt eine beträchtliche Mietzinsrückzahlung an zu hoch kalkulierten (Anfangs-) Mieten, die aber vollumfänglich in die vorliegende Jahresrechnung eingeflossen ist. Der nun tiefere Mietertrag ist im aktualisierten Budget und in der Investitionstätigkeit berücksichtigt.

Der Vorstand und die Geschäftsleitung beobachten die wirtschaftliche Lage, insbesondere die Teuerung für das laufende Jahr, genau und werden gegebenenfalls Massnahmen zur Kostensenkung treffen. Ein besonderer Fokus wird auf das Gewerbe gesetzt.

Abgesehen von möglichen schwerwiegenden Auswirkungen einer Rezession kann die Fortführungsfähigkeit der Genossenschaft Kalkbreite aus heutiger Sicht als nicht gefährdet im Sinne von Art. 958a Abs. 2 OR betrachtet werden.

Der Vorstand hat die vorliegende Jahresrechnung am 16.05.2023 genehmigt.