

kalkbreite

GENOSSENSCHAFT
KALKBREITE

Jahresabschluss

per

31.12.2020

Lagebericht

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr schliesst mit einem Minus von CHF 131'197. Das negative Ergebnis ist einerseits auf die Anschaffungen und Arbeiten im Rahmen der Eröffnung der zweiten Liegenschaft, des Zollhauses, zurückzuführen. Andererseits hat die Genossenschaft aufgrund der Corona-Pandemie die bestehenden Geschäftsmietenden unterstützt und im zweiten und letzten Quartal des Berichtsjahres Mietzinse erlassen oder reduziert, was zu einem erhöhten ausserordentlichen Aufwand führte. Darüber hinaus waren auch der Pensionsbetrieb sowie die Meetingraum-Vermietung stark von der Pandemie beeinträchtigt, was zu einem weiteren Ertragsausfall von knapp CHF 129'000 führte. Aufgrund dieser Effekte schliesst die Rechnung 2020 zwar noch im negativen Bereich, aber trotzdem rund CHF 220'000 besser ab, als für das Jahr budgetiert. Einlagen in den Heimfallfonds wurden nicht getätigten, die Einlagen in den Erneuerungsfonds hingegen wie üblich vorgenommen. Die Finanzierung des Zollhauses ist gesichert, im Berichtsjahr mussten auch die ersten Hypotheken für die Liegenschaft Kalkbreite abgelöst werden. Sie konnten mit einem attraktiven Zinssatz refinanziert werden, weshalb die Gesamtzinsbelastung per Ende des Berichtsjahres deutlich unter dem Referenzzinssatz von 1.25% liegt.

Durchführung Risikobeurteilung

Eine Risikobeurteilung wurde vierteljährlich sowohl für den Betrieb als auch separat für das laufende Bauprojekt durchgeführt und vom Vorstand zur Kenntnis genommen.

Jahresabschluss nach Swiss GAAP Kern-FER

Die Rechnungslegungsvorschriften verpflichten uns, einen zusätzlichen Jahresabschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard zu erstellen, sowie diesen ordentlich durch die Revisionsstelle prüfen zu lassen. Dieser muss auch den Genossenschafter*innen zur Kenntnis gebracht werden, die Generalversammlung kann darüber jedoch nicht befinden. Dieser Jahresabschluss nach Swiss GAAP Kern-FER ist auf unserer Website zu finden. Die Revisionsstelle ist bei diesem Vorgang verpflichtet zu prüfen, ob ein internes Kontrollsysteem (IKS) besteht (OR, Art 728a). Die Prüfung hat ergeben, dass zwar ein gutes IKS ausgearbeitet wurde, dieses jedoch noch nicht ausreichend im Betrieb implementiert wurde, was zu einer Einschränkung im Prüfbericht führt. Dies wurde nun 2021 bereits nachgeholt und die Revisionsstelle hat uns versichert, dass die Einschränkung im Prüfbericht für 2021 wegfällt, sofern das ausgearbeitete und eingesetzte IKS vollständig entsprechend den Vorschriften gelebt wird und überprüfbar ist.

Vermietungslage

Die Vermietungslage ist gut; insbesondere bei den Wohnungen sind nur wenige Wechsel zu verzeichnen, und sie verfügen über eine sehr stabile Mieterschaft. Ein Gewerbelokal stand Anfang des Berichtsjahres drei Monate leer, alle anderen sind an eine ebenfalls sehr stabile Mieterschaft vermietet. Auch die Objekte im Zollhaus – Wohnungen und Gewerbe – sind voll ausgemietet; der Bezug der Liegenschaften musste allerdings aufgrund der Bauverzögerungen, die durch die Pandemie ausgelöst wurden, etwas nach hinten geschoben werden. Die Liegenschaft wurde gestaffelt ab Oktober 2020 bis März 2021 bezogen.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Das Bauprojekt Zollhaus befand sich im Berichtsjahr in der Fertigstellung und wird aller Voraussicht nach innerhalb der budgetierten Kosten abgeschlossen werden können. Die Übergabe der ersten Mietobjekte erfolgte ab 1. Oktober 2020, der städtische Kindergarten nahm seinen Betrieb bereits am 19. Oktober auf.

Ersatzneubauten und Sanierungen sind keine erfolgt oder geplant, ein weiteres Wachstum der Genossenschaft wird angestrebt. Aus diesem Grund werden verschiedene Projekte durch das Ressort Wachstum des Vorstands geprüft und teilweise weiterverfolgt.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Die Massnahmen rund um die Corona-Pandemie führten zu wirtschaftlichen Unsicherheiten bei den Geschäftsmietenden, insbesondere den Gastronomiebetrieben und den Ladenlokalen. Um die Geschäftsmietenden in dieser schwierigen Zeit zu unterstützen, wurden Mietzinsreduktionen gewährt. Bisher ist keine Geschäftsaufgabe zu verzeichnen.

Ausblick

Aufgrund des ab 2021 abgeschlossenen Bezugs des Zollhauses wird der Mietertrag der Genossenschaft im laufenden Jahr stark steigen, was die finanzielle Basis der Genossenschaft stärkt. Die Erträge können in den nächsten Jahren einerseits den Bilanzverlust ausgleichen sowie für die anstehenden Amortisationen der Hypotheken genutzt werden. Andererseits dienen sie aber auch als Reserven für die weiterhin bestehenden Unsicherheiten rund um die Corona-Pandemie sowie für potentielle kommende Projekte an neuen Standorten.

Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

An die Generalversammlung der

Genossenschaft Kalkbreite
8003 Zürich

**Bericht der Revisionsstelle
zur Jahresrechnung 2020**

(umfassend die Zeitperiode vom 1.1. - 31.12.2020)

14. Mai 2021
21117718/pdf/pfe

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der **Genossenschaft Kalkbreite, Zürich**

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Genossenschaft Kalkbreite bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstößen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstößen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsysteem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsysteins abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Im Rahmen unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 haben wir festgestellt, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsyste m für die Aufstellung der Jahresrechnung ausreichend dokumentiert, jedoch in allen wesentlichen Belangen nicht implementiert wurde.

Nach unserer Beurteilung entspricht das interne Kontrollsyste m nicht dem schweizerischen Gesetz, weshalb wir die Existenz des internen Kontrollsyste ms für die Aufstellung der Jahresrechnung nicht bestätigen können.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 14. Mai 2021

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin

Beilagen

Jahresrechnung

Bilanz (in CHF)					
	Anhang	31.12.2020	31.12.2019	Abweichung zum Vorjahr	
Kassen		2'534.50	2'994.30	-459.80	-15.4%
Post- und Bankguthaben	2.1	4'886'403.72	1'301'083.99	3'585'319.73	275.6%
Flüssige Mittel		4'888'938.22	1'304'078.29	3'584'859.93	274.9%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.2	75'117.95	137'317.88	-62'199.93	-45.3%
./. Delkredere		-3'700.00	-2'500.00	-1'200.00	48.0%
Übrige kurzfristige Forderungen	2.3	1'118'932.95	38'239.12	1'080'693.83	2826.1%
Forderungen		1'190'350.90	173'057.00	1'017'293.90	587.8%
Vorausbezahlte Aufwendungen		374'592.00	380'908.00	-6'316.00	-1.7%
Noch nicht erhaltene Erträge		58'616.15	47'622.30	10'993.85	23.1%
Heiz- und Nebenkosten		125'505.70	119'481.30	6'024.40	5.0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen		558'713.85	548'011.60	10'702.25	2.0%
Total Umlaufvermögen		6'638'002.97	2'025'146.89	4'612'856.08	227.8%
Wertschriften Kunst am Bau		208'670.10	201'540.34	7'129.76	3.5%
Mietzinskaution		15'283.15	15'281.60	1.55	0.0%
Darlehen Verein Grossbauholt Kalkbreite		3'000.00	3'000.00	-	0.0%
Darlehen für Mieter*innenausbauten (langfristige Forderungen)		2'115'900.35	2'115'900.35	-	0.0%
./. Wertberichtigung (langfristige Forderungen)	2.4	-2'115'900.35	-2'115'900.35	-	0.0%
Anteilscheine Genossenschaften		16'000.00	13'000.00	3'000.00	23.1%
Finanzanlagen		242'953.25	232'821.94	10'131.31	4.4%
Mobiliar und Einrichtungen		91'181.78	91'181.78	-	0.0%
./. Wertberichtigung Mobiliar und Einrichtungen		-81'881.78	-71'981.78	-9'900.00	13.8%
Büromaschinen und Informatik		28'329.00	19'233.45	9'095.55	47.3%
./. Wertberichtigung Büromaschinen und Informatik		-17'029.00	-13'233.45	-3'795.55	28.7%
Mobile Sachanlagen		20'600.00	25'200.00	-4'600.00	-18.3%
Liegenschaft Kalkbreite		63'499'976.55	63'499'976.55	-	0.0%
./. Heimfallfonds		-948'500.00	-948'500.00	-	0.0%
Bauprojekt Zollhaus		53'533'747.50	33'716'030.79	19'817'716.71	58.8%
Immobile Sachanlagen		116'085'224.05	96'267'507.34	19'817'716.71	20.6%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		-	21'000.00	-21'000.00	-100.0%
Total Anlagevermögen		116'348'777.30	96'546'529.28	19'802'248.02	20.5%
Total Aktiven		122'986'780.27	98'571'676.17	24'415'104.10	24.8%

	Bilanz (in CHF)				
	Anhang	31.12.2020	31.12.2019	Abweichung zum Vorjahr	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.5	2'987'752.92	2'649'859.80	337'893.12	12.8%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	950'000.00	600'000.00	350'000.00	58.3%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.7	51'358.90	60'510.55	-9'151.65	-15.1%
Noch nicht bezahlter Aufwand	2.8	505'500.00	366'330.00	139'170.00	38.0%
Erhaltener Ertrag des Folgejahrs		235'609.50	258'132.30	-22'522.80	-8.7%
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten		150'476.50	140'386.70	10'089.80	7.2%
Passive Rechnungsabgrenzungen		891'586.00	764'849.00	126'737.00	16.6%
Kurzfristige Rückstellungen		140'010.00	119'600.00	20'410.00	17.1%
Total kurzfristiges Fremdkapital		5'020'707.82	4'194'819.35	825'888.47	19.7%
Depositenkonti		6'180'764.40	5'860'069.37	320'695.03	5.5%
Hypotheken und Anleihen		95'550'000.00	74'150'000.00	21'400'000.00	28.9%
Darlehen		3'563'000.00	3'263'000.00	300'000.00	9.2%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.9	105'293'764.40	83'273'069.37	22'020'695.03	26.4%
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.10	1'709'000.00	1'709'000.00	-	0.0%
Solidaritätsfonds	2.11	81'040.00	53'713.50	27'326.50	50.9%
Fonds Wohnen im Alter, Zollhaus		92'292.00	-	92'292.00	
Rückstellung Steuern		-	-	-	-
Rückstellung Kunst am Bau		240'000.00	240'000.00	-	0.0%
Erneuerungsfonds		3'590'000.00	3'040'000.00	550'000.00	18.1%
Rückstellungen		4'003'332.00	3'333'713.50	669'618.50	20.1%
Total langfristiges Fremdkapital		111'006'096.40	88'315'782.87	22'690'313.53	25.7%
Total Fremdkapital		116'026'804.22	92'510'602.22	23'516'202.00	25.4%
Genossenschaftskapital		8'289'900.00	7'259'801.00	1'030'099.00	14.2%
Gesetzliche Gewinnreserve		8'000.00	8'000.00	-	0.0%
Vortrag		-1'206'727.05	40'513.82	-1'247'240.87	-3078.6%
Jahreserfolg		-131'196.90	-1'247'240.87	1'116'043.97	-89.5%
Bilanzverlust / -gewinn		-1'337'923.95	-1'206'727.05	-131'196.90	10.9%
Total Eigenkapital		6'959'976.05	6'061'073.95	898'902.10	14.8%
Total Passiven		122'986'780.27	98'571'676.17	24'415'104.10	24.8%



GENOSSENSCHAFT
KALKBREITE

Erfolgsrechnung (in CHF)					
	Anhang	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	Abweichung zum Vorjahr	
Mietertrag		3'639'075.50	3'624'323.79	14'751.71	0.4%
Ertrag Eintrittsgebühren		33'200.00	31'800.00	1'400.00	4.4%
Ertrag Pension-Flex		206'258.35	335'230.16	-128'971.81	-38.5%
Übriger Ertrag		116'594.30	150'272.85	-33'678.55	-22.4%
Aktivierte Eigenleistungen		206'561.00	278'362.65	-71'801.65	-25.8%
Nettoertrag aus Lieferungen und Leistungen		4'201'689.15	4'419'989.45	-218'300.30	-4.9%
Unterhalt, Reparaturen	3.1	-302'730.68	-226'891.23	-75'839.45	33.4%
Baurechtszins		-230'487.00	-230'490.50	3.50	0.0%
Einlage Erneuerungsfonds		-550'000.00	-550'000.00	-	0.0%
Sanierung, Renovation		-	-	-	-
Versicherungen		-41'080.75	-30'007.60	-11'073.15	36.9%
Nicht verrechenbare HKNK		-71'123.40	-79'152.25	8'028.85	-10.1%
Übriger Liegenschaftenaufwand	3.2	-54'516.50	-31'357.93	-23'158.57	73.9%
Liegenschaftenaufwand		-1'249'938.33	-1'147'899.51	-102'038.82	8.9%
Lohnaufwand		-1'234'243.20	-1'204'615.75	-29'627.45	2.5%
Sozialversicherungsaufwand		-196'895.65	-184'861.93	-12'033.72	6.5%
Übriger Personalaufwand		-14'792.10	-16'844.80	2'052.70	-12.2%
Weiterverrechnung Löhne		67'518.70	76'707.65	-9'188.95	-12.0%
Personalaufwand		-1'378'412.25	-1'329'614.83	-48'797.42	3.7%
Verwaltungsaufwand	3.3	-228'660.60	-249'586.96	20'926.36	-8.4%
Organkosten, GV, Revision	3.4	-131'251.40	-97'371.20	-33'880.20	34.8%
Informatikaufwand	3.5	-110'483.30	-74'611.76	-35'871.54	48.1%
Werbeaufwand		-23'089.84	-10'288.45	-12'801.39	124.4%
Übriger betrieblicher Aufwand		-44'490.48	-60'546.06	16'055.58	-26.5%
Übriger Aufwand		-537'975.62	-492'404.43	-45'571.19	9.3%
Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		1'035'362.95	1'450'070.68	-414'707.73	-28.6%
Wertberichtigungen auf dem Anlagevermögen	2.4	-	-1'735'900.35	1'735'900.35	-100.0%
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen		-13'695.55	-22'243.35	8'547.80	-38.4%
Total Wertberichtigungen und Abschreibungen		-13'695.55	-1'758'143.70	1'744'448.15	-99.2%
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern		1'021'667.40	-308'073.02	1'329'740.42	-431.6%
Finanzaufwand	3.6	-950'501.49	-922'499.90	-28'001.59	3.0%
Finanzertrag		7'202.64	36'142.70	-28'940.06	-80.1%
Finanzerfolg		-943'298.85	-886'357.20	-56'941.65	6.4%
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	3.7	-194'927.05	-39'800.00	-155'127.05	389.8%
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		-	-	-	-
Total Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg		-194'927.05	-39'800.00	-155'127.05	389.8%
Jahresergebnis vor Steuern		-116'558.50	-1'234'230.22	1'117'671.72	-90.6%
Direkte Steuern		-14'638.40	-13'010.65	-1'627.75	12.5%
Jahresergebnis		-131'196.90	-1'247'240.87	1'116'043.97	-89.5%

Geldflussrechnung (in CHF)

	Anhang	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Jahresergebnis		-131'196.90	-1'247'240.87
Wertberichtigungen und Abschreibungen		13'695.55	1'758'143.70
Einlage Erneuerungsfonds		550'000.00	550'000.00
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		62'199.93	401'838.58
Veränderung Delkredere		1'200.00	2'500.00
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	4.1	29'900.57	-38'204.12
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen		-10'702.25	-188'032.71
Veränderung Wertschriften		-7'131.31	-11'365.66
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.2	188'674.22	25'927.15
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		-9'151.65	-152'673.67
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen		126'737.00	178'978.54
Veränderung kurzfristige Rückstellungen		20'410.00	33'661.00
Veränderung langfristige Rückstellungen		119'618.50	-36'625.00
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		954'253.66	1'276'906.94
Investitionen in Finanzanlagen		-3'000.00	-
Devestitionen von Finanzanlagen		-	149'307.65
Investitionen in mobile Sachanlagen		-9'095.55	-3'211.35
Investitionen in immobile Sachanlagen		-20'779'092.21	-12'009'459.62
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-20'791'187.76	-11'863'363.32
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		350'000.00	100'000.00
Veränderung Depositentkonti		320'695.03	-225'621.75
Veränderung Hypotheken und Anleihen		21'400'000.00	9'400'000.00
Veränderung Darlehen		300'000.00	85'000.00
Veränderung Genossenschaftskapital		1'051'099.00	578'501.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		23'421'794.03	9'937'879.25
Veränderung der flüssigen Mittel		3'584'859.93	-648'577.13
Nachweis der Veränderung der flüssigen Mittel			
Flüssige Mittel am 01.01.		1'304'078.29	1'952'655.42
Flüssige Mittel am 31.12.		4'888'938.22	1'304'078.29
Veränderung der flüssigen Mittel		3'584'859.93	-648'577.13

Anhang (in CHF)

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 962 OR) erstellt.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Finanzanlagen

Die Wertschriften sind zum Kurswert bewertet.

Die Anteilscheine von Genossenschaften werden zum Nominalwert bewertet.

Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zum Anschaffungswert abzüglich notwendiger Abschreibungen bewertet.

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

2.1 Post- und Bankguthaben

Aufgrund der Corona-Pandemie wurden verschiedene Massnahmen getroffen, um die finanzielle Sicherheit der Genossenschaft Kalkbreite zu bewahren und die Fertigstellung des Bauprojekts Zollhaus nicht zu gefährden. Unter anderem wurden die Amortisationen für Hypotheken gestundet, die im Jahr 2021 bezahlt werden.

2020	2019
------	------

2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen gegenüber Genossenschafter*innen	4'606.75	33'361.83
Forderungen aus Pension-Flex	10'597.90	16'545.10
Forderungen gegenüber Dritten	59'913.30	87'410.95
	<hr/> 75'117.95	<hr/> 137'317.88

2.3 Übrige kurzfristige Forderungen

Forderungen gegenüber Dritten	1'849.80	29.37
Forderungen gegenüber staatlichen Stellen	1'097'581.85	23'451.35
Forderungen gegenüber Sozialversicherungen	19'501.30	14'758.40
	<hr/> 1'118'932.95	<hr/> 38'239.12

In den Forderungen gegenüber staatlichen Stellen ist das Vorsteuer-Guthaben aus dem Bauprojekt Zollhaus enthalten.

Anhang (in CHF)

2.4 Wertberichtigung des Darlehens für Mieter*innenausbauten

Aufgrund der ausserordentlichen Situation (Corona-Pandemie) besteht auf Seiten des/der Darlehensnehmer*in eine wesentliche Unsicherheit, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmens-tätigkeit aufwirft. Darum wurde aus Vorsichtsgründen das gesamte Darlehen im 2019 wertberichtet.

	2020	2019
2.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	307'905.92	119'231.70
Verbindlichkeiten aus Bauprojekt Zollhaus	<u>2'679'847.00</u>	<u>2'530'628.10</u>
	2'987'752.92	2'649'859.80
2.6 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Amortisation Hypothek im Folgejahr	<u>950'000.00</u>	<u>600'000.00</u>
	950'000.00	600'000.00
2.7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	8'809.25	21'882.10
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	35'453.90	33'037.80
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen	<u>7'095.75</u>	<u>5'590.65</u>
	51'358.90	60'510.55
2.8 Noch nicht bezahlter Aufwand		
Diverses	135'500.00	116'330.00
Mietzinsreduktion	<u>370'000.00</u>	<u>250'000.00</u>
	505'500.00	366'330.00
2.9 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Fällig innerhalb von einem bis fünf Jahren	19'296'098.40	12'274'820.37
Fällig nach fünf Jahren	<u>85'997'666.00</u>	<u>70'998'249.00</u>
	105'293'764.40	83'273'069.37
In den Fälligkeiten innerhalb von einem bis fünf Jahren sind die heute bekannten Amortisationen sowie die Depositenkonti und Darlehen enthalten.		
2.10 Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Darlehen Kanton Zürich	809'000.00	809'000.00
Darlehen Stadt Zürich	<u>900'000.00</u>	<u>900'000.00</u>
	1'709'000.00	1'709'000.00

Anhang (in CHF)

	2020	2019
2.11 Solidaritätsfonds		
Ordentliche Äufnung	149'463.00	127'056.50
Freiwillige Äufnung (Spenden)	10'898.00	10'898.00
Verwendung für Mietzinsreduktion	-26'141.00	-11'061.00
Verwendung für Anteilscheinkapitaldeckung	-73'180.00	-73'180.00
Rückzahlung der Anteilscheinkapitaldeckung	20'000.00	-
	81'040.00	53'713.50

Der Solidaritätsfonds wird durch monatliche Einlagen der Mieter*innen geäufnet. Das Reglement des Solidaritätsfonds regelt konkret die Verwendung der Gelder aus dem Fonds und wird von der Generalversammlung erlassen. Die Einlagen sind in den letzten Jahren gewachsen, die Anträge zur Unterstützung von Mieter*innen allerdings nicht im gleichen Ausmass. Der Vorstand entschied sich vorerst dafür, den Bezug des Zollhauses abzuwarten, da er aufgrund der festgelegten Durchmischungskriterien für die Wohnungsmieter*innen davon ausging, dass das eine oder andere Gesuch an den Solidaritätsfonds erfolgen würde. Dies ist auch eingetreten, allerdings nicht in dem Ausmass wie erwartet, womit nun die Einlagen des Solidaritätsfonds auch 2020 gestiegen sind. Der Vorstand wird deshalb im Jahr 2021 definieren, wie und in welchem Zeitrahmen diesem Umstand begegnet werden soll und die Mitglieder entsprechend einbeziehen.

3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

3.1 Unterhalt, Reparaturen

Maler- und Gipserarbeiten	-26'694.75	-52'154.50
Schliessanlagen, Schlüssel	-20'749.50	-10'694.90
Sanitärarbeiten	-11'465.85	-13'219.85
Elektroinstallationen, Beleuchtung, Solaranlagen	-30'451.03	-18'386.10
Fenster, Türen, Storen, Jalousien	-76'175.15	-22'949.53
Lüftung, Heizung, Kälteanlagen	-30'170.10	-17'162.05
Apparate für Küche und Waschen	-27'614.25	-18'158.70
Aufzüge, Garagen	-26'844.35	-29'812.80
Sprinkler- und Brandmeldeanlagen	-19'672.65	-14'447.25
Übriger Unterhalt	-32'893.05	-29'905.55
	-302'730.68	-226'891.23

3.2 Übriger Liegenschaftenaufwand

Mobilitätskonzept	-29'193.75	-21'384.87
Übriger Liegenschaftenaufwand	-25'322.75	-9'973.06
	-54'516.50	-31'357.93

3.3 Verwaltungsaufwand

Mietaufwand	-138'920.50	-113'092.85
Unterhalt, Reparaturen an Mobiliar und Einrichtungen	-3'954.05	-25'253.30
Versicherungen	-2'993.40	-5'213.40
Büromaterial, Drucksachen, Fachliteratur, Porto	-13'372.40	-12'506.06
Telefon, Internet	-12'568.75	-9'633.20
Spenden, Mitgliedschaften	-6'186.60	-10'507.00
Beratungshonorare	-50'664.90	-73'381.15
	-228'660.60	-249'586.96

Anhang (in CHF)

	2020	2019
3.4 Organkosten, GV, Revision		
Entschädigung Vorstand (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-49'959.90	-29'852.15
Übriger Aufwand Vorstand	-8'426.80	-4'212.45
Generalversammlung	-30'351.65	-23'364.80
Revisionsstelle	-26'893.15	-11'114.95
Entschädigung Baukommission (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-6'846.15	-7'949.10
Übriger Aufwand Baukommission	-678.80	-
Entschädigung übrige Kommissionen (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-7'860.00	-20'877.75
Übriger Aufwand übrige Kommissionen	-234.95	-
	-131'251.40	-97'371.20
3.5 Informatikaufwand		
IT Hard- + Software	-44'700.95	-27'745.51
IT Honorare	-65'782.35	-46'866.25
	-110'483.30	-74'611.76
3.6 Finanzaufwand		
Zinsaufwand Depositenkonti	-35'158.16	-39'158.25
Zinsaufwand Hypotheken und Anleihen	-850'358.76	-813'929.27
Zinsaufwand Darlehen	-25'565.20	-31'848.15
Übriger Finanzaufwand	-39'419.37	-37'564.23
	-950'501.49	-922'499.90
3.7 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand		
Diverter Aufwand	-	-3'000.00
Bildung Rückstellung Kälteanlage, Nutzung aus Vorjahren	-	-36'800.00
Nachbelastung AHV 2017	-4'121.75	-
Nicht aktivierbare Eigenleistungen 2018 + 2019	-29'705.30	-
Mietzinsreduktion aufgrund der Corona-Pandemie	-161'100.00	-
	-194'927.05	-39'800.00

4 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Geldflussrechnung

4.1 Veränderung übrige kurzfristige Forderungen

Nicht enthalten ist die Mehrwertsteuer-Rückforderung für das Bauprojekt Zollhaus. Diese ist in der Position "Investitionen in immobile Sachanlagen" eingerechnet.

1'110'594.40

-

4.2 Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

149'218.90

2'530'628.10

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 provisorische Baurechtszins im 2020 beträgt CHF 230'487.00.

Anhang (in CHF)

2020 **2019**

7 Derivate Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Libor-Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung zukünftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert, sondern im Anhang offengelegt.

Kontraktwert	16'000'000.00	16'000'000.00
Wiederbeschaffungswert	-69'533.26	-339'342.00

8 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

38'748.60 -

9 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

72'615'463.55 72'615'463.55

10 Anzahl Mitarbeiter*innen

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	13.5	14.0
--	------	------

11 In Rechnung gestelltes Honorar der Revisionsstelle

Honorar für Revisionsdienstleistungen	14'916.45	11'276.20
Honorar für andere Dienstleistungen	2'369.40	5'815.80
	<hr/> 17'285.85	<hr/> 17'092.00

12 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Vorstand und Geschäftsleitung der Genossenschaft Kalkbreite verfolgen die Ereignisse rund um die Corona-Pandemie weiterhin genau und treffen bei Bedarf weitere Massnahmen. Im Zeitpunkt der Genehmigung dieser Jahresrechnung können die finanziellen Folgen der direkten und indirekten Auswirkungen dieser Pandemie immer noch nicht endgültig beurteilt werden. 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.

Antrag über die Verwendung des Bilanzerfolges (in CHF)

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

	2020	2019
Gewinnvortrag	-1'206'727.05	40'513.82
Jahresergebnis	-131'196.90	-1'247'240.87
Bilanzverlust (-) / -gewinn (+)	<hr/> -1'337'923.95	<hr/> -1'206'727.05
Total zur Verfügung der Generalversammlung	-1'337'923.95	-1'206'727.05
./. Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	<hr/> -1'337'923.95	<hr/> -1'206'727.05