

kalkbreite

GENOSSENSCHAFT
KALKBREITE

Jahresabschluss

per

31.12.2022

Lagebericht

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr schliesst mit einem Plus von rund CHF 736'000. 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 hoch kalkulierten 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 Nettoertrag 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 369'000 besser ab als für das Jahr budgetiert. Einlagen in den Heimfallfonds wurden – wie gemäss Baurechtvertrag festgehalten – noch nicht getätigt, 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. Das Baukreditkonto Zollhaus konnte ordentlich aufgelöst und konsolidiert werden.

Durchführung Risikobeurteilung

Eine Risikobeurteilung wurde vierteljährlich für den Betrieb durchgeführt und vom Vorstand zur Kenntnis genommen.

Vermietungslage

Die Vermietungslage ist gut. Bei den Wohnungen gab es nur vereinzelt Wechsel in Joker-Zimmern oder 1-Zimmer-Clustern. Im Zollhaus fand ein interner Wohnungswechsel statt und eine 5.5-Zimmer-Wohnung konnte mit dem Zweck Wohnen im Alter extern neu vermietet werden. Die Gewerbelokale in der Kalkbreite waren voll ausgemietet. Im Zollhaus kam es ab Oktober zu einem Leerstand und ab Dezember zu einem zweiten. Grund dafür sind in beiden Fällen wirtschaftliche Schwierigkeiten der jeweiligen Gewerbenieter*innen.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Das Bauprojekt Zollhaus konnte 2021 innerhalb der budgetierten Kosten abgeschlossen und in den normalen Betrieb überführt werden. Die Bauabrechnung lag ab Frühling 2022 vor und schloss sehr gut ab, rund CHF 3.6 Millionen unter dem Kostenvoranschlag.

Weitere Ersatzneubauten und Sanierungen sind keine erfolgt, aber ein weiteres Wachstum der Genossenschaft wird angestrebt. Aus diesem Grund wurden verschiedene Projekte durch den Schwerpunkt Wachstum des Vorstands geprüft. Bei zwei Projekten hat sich die Genossenschaft beworben und wurde bei beiden für die weiteren Verfahrensrunden zugelassen. Für die Liegenschaft Kalkbreite war eine grössere Fenster- und Fassadensanierung geplant, da Wasser in die Holzkonstruktion eingetreten ist und teilweise zu Fäulnis geführt hat, welche entfernt werden muss. Die Sanierung musste witterungsbedingt auf den Frühling 2023 verschoben werden, die Kosten werden voraussichtlich aus dem Erneuerungsfonds gedeckt.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Die Corona-Pandemie und die immer wieder vom Bund durchgesetzten Massnahmen zu deren Bekämpfung sorgten bei den Gewerbenietenden zu Beginn des Berichtsjahres weiterhin für Unsicherheit. Die Genossenschaft hat erneut Mietzinse reduziert und erlassen, um die Geschäftsmietenden in dieser schwierigen Zeit zu unterstützen. Auch der genossenschaftseigene Hotelbetrieb war von den angeordneten Einschränkungen betroffen. Ab März entfielen die Pandemiemassnahmen und das Geschäftsjahr entwickelte sich erfreulich.

Organisation

Parallel zu den externen Herausforderungen ist auch die 'interne' Organisation der Genossenschaft durch den substanziellen Wandel auf verschiedenen Ebenen geprägt. Das gesamte Team von Mitarbeitenden und Vorstand waren dafür besorgt, dass die Veränderungsprojekte neben dem Tagesgeschäft und den bereits laufenden Projekten zeitgleich bewältigt werden konnten. Die Integration der zweiten Liegenschaft Zollhaus in die Betriebsorganisation konnte abgeschlossen werden. Das Buchhaltungssystem inkl. Mietwesen sowie die Office-Applikationen wurden auf eine neue integrale und robuste Plattform migriert. Dazu waren und sind weiterhin Anpassungen in den Abläufen und Prozessen nötig und selbstredend ebenso die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden. Ferner wurden Konzepte für neue Bauvorhaben entwickelt und eingereicht, um das weitere Wachstum der Genossenschaft nachhaltig zu unterstützen und zu realisieren.

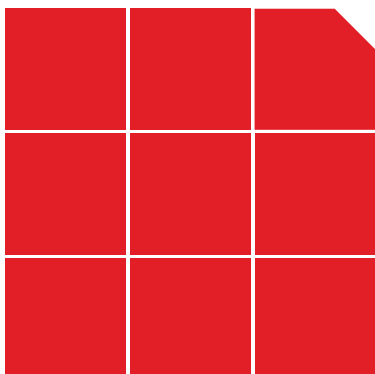
Ausblick

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 getätigt und dort die Infrastruktur weiterentwickelt und erneuert sowie andererseits am Gebäude Kalkbreite mit der Fenster- und Fassadensanierung. Der Umsetzung einer nachhaltigen Gewerbevermietung kommt besondere Aufmerksamkeit zu.

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 Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

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 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 Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzenerfolges dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

OBT AG



David Brunner
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor



Flavio Hürsch
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 16. Mai 2023

- Jahresrechnung 2022 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzenerfolges

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%
./.. Delkreder		-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%
Mobilien und Einrichtungen		471'421.24	349'237.58	122'183.66	35.0%
./.. Wertberichtigung Mobilien 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%
Immobilien Sachanlagen	2.4	120'445'263.55	120'940'463.55	-495'200.00	-0.4%
Total Anlagevermögen		121'105'008.63	121'511'398.96	-406'390.33	-0.3%
Total Aktiven		127'513'473.87	125'532'470.93	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		155'840.00	139'980.00	15'860.00	11.3%
Total kurzfristiges Fremdkapital		4'123'708.52	3'415'956.46	707'752.06	20.7%
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%
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.9	3'197'308.00	2'714'616.00	482'692.00	17.8%
Solidaritätsfonds	2.10	149'919.75	118'073.00	31'846.75	27.0%
Fonds Wohnen im Alter, Zollhaus		81'401.25	97'406.15	-16'004.90	-16.4%
Rückstellung Steuern		302'293.00	257'450.90	44'842.10	17.4%
Rückstellung Kunst am Bau		240'000.00	240'000.00	-	0.0%
Erneuerungsfonds	2.4	5'415'000.00	4'467'000.00	948'000.00	21.2%
Rückstellungen		6'188'614.00	5'179'930.05	1'008'683.95	19.5%
Total langfristiges Fremdkapital		114'614'860.20	114'093'932.65	520'927.55	0.5%
Total Fremdkapital		118'738'568.72	117'509'889.11	1'228'679.61	1.0%
Genossenschaftskapital		8'764'400.00	8'748'400.00	16'000.00	0.2%
Gesetzliche Gewinnreserve		8'000.00	8'000.00	-	0.0%
Vortrag		-733'818.18	-1'337'923.95	604'105.77	-45.2%
Jahreserfolg		736'323.33	604'105.77	132'217.56	21.9%
Bilanzverlust / -gewinn		2'505.15	-733'818.18	736'323.33	-100.3%
Total Eigenkapital		8'774'905.15	8'022'581.82	752'323.33	9.4%
Total Passiven		127'513'473.87	125'532'470.93	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		154'308.15	150'011.00	4'297.15	2.9%
Aktiviere Eigenleistungen		-	105'217.20	-105'217.20	-100.0%
Nettoertrag aus Lieferungen und Leistungen		7'733'656.89	6'603'656.15	1'130'000.74	17.1%
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		-119'205.36	-105'729.85	-13'475.51	12.7%
Übriger Liegenschaftenaufwand	3.2	-99'768.45	-97'625.50	-2'142.95	2.2%
Liegenschaftenaufwand		-1'965'934.72	-1'742'199.79	-223'734.93	12.8%
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		-115'376.22	-120'157.12	4'780.90	-4.0%
Übriger Aufwand		-1'279'170.69	-938'269.49	-340'901.20	36.3%
Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		2'955'524.42	2'234'516.15	721'008.27	32.3%
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		2'342'007.18	1'922'571.95	419'435.23	21.8%
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		898'017.53	735'605.77	162'411.76	22.1%
Direkte Steuern		-161'694.20	-131'500.00	-30'194.20	23.0%
Jahresergebnis		736'323.33	604'105.77	132'217.56	21.9%

Geldflussrechnung (in CHF)

	Anhang	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Jahresergebnis		736'323.33	604'105.77
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		15'860.00	-30.00
Veränderung langfristige Rückstellungen		60'683.95	299'598.05
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 übrige langfristige 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

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. 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

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
	<u>259'385.20</u>	<u>943'979.07</u>
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
	<u>117'310.86</u>	<u>369'634.76</u>

In den Forderungen gegenüber staatlichen Stellen ist im 2021 das Vorsteuer-Guthaben aus dem Bauprojekt Zollhaus enthalten.

Anhang (in CHF)

	2022	2021
2.3 Wertberichtigung des Darlehens für Mieter*innenausbauten		
Aufgrund der ausserordentlichen Situation (Corona-Pandemie und deren Massnahmen) besteht aufseiten eines/einer Darlehensnehmer*in eine wesentliche Unsicherheit, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwirft. Aus Vorsichtsgründen wurde das gesamte Darlehen schon 2019 wertberichtigt. Im 2022 wurde eine Teilamortisation geleistet und um diesen Betrag die Wertberichtigung geschmälert. 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	-948'500.00	-948'500.00
Gebäude auf Land im Baurecht	62'551'476.55	62'551'476.55
kein Bauprojekt	-	-
Bauprojekte	-	-
Total immobile Sachanlagen	120'445'263.55	120'940'463.55
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
2.7 Noch nicht bezahlter Aufwand		
Diverses	122'610.00	72'400.00
Mietzinsreduktion Liegenschaft Kalkbreite	1'340'000.00	490'000.00
	1'462'610.00	562'400.00

Anhang (in CHF)

	2022	2021
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
	<u>105'228'938.20</u>	<u>106'199'386.60</u>
<p>In den Fälligkeiten innerhalb von einem bis fünf Jahren sind die heute bekannten Amortisationen sowie die Depositenkonti und Darlehen enthalten.</p>		
2.9 Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Darlehen Kanton Zürich	1'473'668.00	1'286'416.00
Darlehen Stadt Zürich	1'723'640.00	1'428'200.00
	<u>3'197'308.00</u>	<u>2'714'616.00</u>
2.10 Solidaritätsfonds		
Bestand am 01.01.	118'073.00	81'040.00
Ordentliche Äufnung	40'332.00	34'612.00
Freiwillige Äufnung (Spenden)	-	-
Rückzahlung der Anteilscheinkapitaldeckung	6'600.00	24'580.00
Verwendung für Mietzinsreduktion	-15'085.25	-11'159.00
Verwendung für Anteilscheinkapitaldeckung	-	-11'000.00
Bestand am 31.12.	<u>149'919.75</u>	<u>118'073.00</u>
<p>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 kontinuierlich gewachsen, die Anträge zur Unterstützung von Mieter*innen allerdings nicht im gleichen Ausmass. Der Vorstand brachte deshalb – in Zusammenarbeit mit der Solidaritätskommission – an der Generalversammlung 2022 Anpassungen im Reglement zur Abstimmung, die darauf hinzielten, die bisher schon anspruchsberechtigten Personen stärker unterstützen zu können, da sich die eng gefassten Kriterien des Reglements in der Vergangenheit als grösste Einschränkungen erwiesen hatten. Die Generalversammlung 2022 hat diese Anpassungen genehmigt und sie wurden nun im Berichtsjahr umgesetzt und angewendet. Die Einlagen im Fonds wuchsen aber, weshalb das Reglement zum Solidaritätsfonds im Rahmen der umfassenden Reglementsüberarbeitungen 2023 und 2024 erneut angeschaut wird. Mögliche Zweckerweiterungen oder Veränderungen der Beiträge durch die Mieter*innen oder weitere Veränderungen des Fonds sollen dabei mitgedacht werden. Die Genossenschafter*innen sind herzlich eingeladen, sich an diesen Prozessen zur Reglementsüberarbeitung zu beteiligen.</p>		
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
Sanitärarbeiten	-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
	<u>-561'268.16</u>	<u>-373'009.84</u>

Anhang (in CHF)

	2022	2021
3.2 Übriger Liegenschaftenaufwand		
Mobilitätskonzept	-39'814.80	-26'992.90
Übriger Liegenschaftenaufwand	-59'953.65	-70'632.60
	-99'768.45	-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
	-624'210.51	-426'693.60
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 Baurechtszinses 2014 - 2021	209'395.05	-
	209'395.05	55'669.05

Anhang (in CHF)

	2022	2021
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
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

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.

Antrag über die Verwendung des Bilanzenerfolges (in CHF)

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

	2022	2021
Gewinnvortrag	-733'818.18	-1'337'923.95
Jahresergebnis	736'323.33	604'105.77
Bilanzverlust (-) / -gewinn (+)	<u>2'505.15</u>	<u>-733'818.18</u>
Total zur Verfügung der Generalversammlung	2'505.15	-733'818.18
./. Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	<u>2'505.15</u>	<u>-733'818.18</u>