
Jahresrechnung Swiss GAAP FER 2021

Bau- und Wohngenossenschaft
Kraftwerk1

Jahresrechnung Swiss GAAP FER 2021

Aufgrund der Tatsache, dass die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 mehr als 2000 Genossenschaftler:innen zählt (per 31. Dezember 2021 waren es 2239), ist sie verpflichtet, zusätzlich zum herkömmlichen Rechnungsabschluss nach OR 957 – 962, seit dem Geschäftsjahr 2021 einen Abschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard zu erstellen.

Die Verantwortlichen der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 haben sich entschlossen, dies nach Swiss GAAP FER zu machen. Der vorliegende Abschluss nach Swiss GAAP FER wurde von der Revisionsgesellschaft geprüft. Er hat lediglich informativen Charakter. Die Generalversammlung kann darüber nicht befinden, und auch steuerlich gilt nur der durch die Generalversammlung genehmigte Abschluss nach OR 957 – 962.

Erklärung zur Erfolgsrechnung:

Weil der vorliegende Swiss GAAP FER-Abschluss für Kraftwerk1 der erste seiner Art ist, liegen keine Vorjahreszahlen vor.

Der vorliegende Abschluss nach Swiss GAAP FER unterscheidet sich gegenüber dem ordentlichen Abschluss nach OR 957 – 962 in folgenden Punkten:

Abschreibungen

Es werden nur die Gebäude ohne Land und diese linear (d. h. gleichmässig über die angenommene Nutzungsdauer) abgeschrieben, was zu andern Abschreibungen in der Erfolgsrechnung sowie andern Liegenschaftswerten respektive einem andern Eigenkapital in der Bilanz führt.

Rückstellung latente Steuern

Durch die abweichende Buchführung ergeben sich Veränderungen der Stillen Reserven innerhalb des Eigenkapitals, welche um die potenziell darauf lastende Ertragssteuer erfolgswirksam korrigiert werden.

Bilanz

Aktiven	Erläuterungen im Anhang	31.12.2021	Vorjahr
Umlaufvermögen		CHF	CHF
Flüssige Mittel		4 516 584	5 639 519
Forderungen aus L & L gegenüber Genossenschafter:innen	1	56 445	65 591
Übrige kurzfristige Forderungen	2	56 405	31 736
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	384 594	381 840
Umlaufvermögen		5 014 027	6 118 686
Anlagevermögen			
Sachanlagen	4	130 773 126	129 955 076
Finanzanlagen	5	4 675 703	3 694 953
Anlagevermögen		135 448 828	133 650 029
Total Aktiven		140 462 855	139 768 714

Passiven		31.12.2021	Vorjahr
Fremdkapital		CHF	CHF
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6	495 740	495 740
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		321 441	416 339
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		111 643	26 904
Passive Rechnungsabgrenzungen	7	1 123 263	1 103 106
Total kurzfristiges Fremdkapital		2 052 087	2 042 089
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	112 064 443	113 312 286
Rückstellungen	9	10 155 718	9 073 676
Total langfristiges Fremdkapital		122 220 161	122 385 962
Total Fremdkapital		124 272 248	124 428 051
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	10	12 875 000	12 626 500
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		-445 500	-482 000
Gewinnreserven		3 025 871	3 196 164
Jahresgewinn		735 236	0
Eigenkapital		16 190 607	15 340 664
Total Passiven		140 462 855	139 768 714

Erfolgsrechnung

	Erläuterungen im Anhang	2021 CHF
Mieterträge		5 626 914
Diverse Erträge		175 091
Aktiviert Eigenleistungen		214 188
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		6 016 194
Unterhalt und Reparaturen		-486 180
Gebäudeversicherung		-47 679
Erneuerungsfonds		-1 074 600
Baurechtszins		-34 189
Total Liegenschaftenaufwand		-1 642 648
Bruttogewinn		4 373 546
Personalaufwand	11	-935 270
Vorstandsentschädigung		-85 001
Diverser Verwaltungsaufwand		-297 739
Total übriger betrieblicher Aufwand		-382 740
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern		3 055 536
Einlage Amortisationsfonds		-1 153 543
Einlage Heimfallfonds		-71 620
Abschreibung Photovoltaik-Anlagen		-18 930
Abschreibungen übrige Sachanlagen		-22 493
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögen		-1 266 586
Betriebliches Ergebnis		1 788 950
Finanzaufwand		-898 591
Finanzertrag		25 225
Gewinn vor Ertragssteuern		915 584
Ertragssteuern	12	-180 348
Jahresgewinn		735 236

Geldflussrechnung

	2021
	CHF
Betriebstätigkeit	
Jahresgewinn	735 236
Abschreibungen auf Sachanlagen	1 266 586
Abschreibungen PV-Anlage zu Lasten Nebenkosten	15 665
Einlagen Erneuerungsfonds	1 074 600
Veränderung Rückstellungen latente Steuern	120 444
Zinsen Depositenkasse	162 030
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	3 374 561
Veränderung Forderungen Lieferungen & Leistungen	9 147
Veränderung sonstige kurzfristige Forderungen	-24 669
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-2 754
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	-94 898
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	84 739
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	20 157
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	3 366 283
Investitionstätigkeit	
Investitionen in Immoblie Sachanlagen	-2 084 074
Investitionen in übrige Sachanlagen	-16 226
Veränderung Finanzanlagen	-980 750
Entnahme Erneuerungsfonds	-113 002
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-3 194 052
Finanzierungstätigkeit	
Veränderung Depositenkasse	85 868
Veränderung verzinsliche Darlehen, Hypotheken & Schuldbriefe	-1 495 740
Veränderung Mitgliedschaften & Anteilkapital	285 000
Gewinnausschüttung, Verzinsung Genossenschaftskapital	-170 293
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1 295 165
Veränderung der flüssigen Mittel	-1 122 935
Finanzierungstätigkeit	
Flüssige Mittel per 1.1.	5 639 519
Flüssige Mittel per 31.12.	4 516 584
Veränderung der flüssigen Mittel	-1 122 935

Eigenkapitalnachweis

	Genossenschafts- kapital	Nicht einbez. Genossen- schaftskapital	Gewinnreserven	Total CHF
Eigenkapital per 1.1.2021 zu Buchwerten	12 626 500	-482 000	325 133	12 469 633
Neubewertungen nach Swiss GAAP FER				
Sachanlagen			3 269 376	3 269 376
Mietzinsfonds			240 405	240 405
Delkredere			6 560	6 560
Latente Steuern			-645 310	-645 310
Eigenkapital per 1.1.2021 nach Swiss GAAP FER	12 626 500	-482 000	3 196 164	15 340 664
Zins auf Genossenschaftskapital			-170 293	-170 293
Veränderung Genossenschaftskapital	248 500	36 500		285 000
Jahresgewinn			735 236	735 236
Eigenkapital per 31.12.2021 nach Swiss GAAP FER	12 875 000	-445 500	3 761 107	16 190 607

Anhang zur Jahresrechnung 2021 nach Swiss GAAP FER

Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Rechnungslegung

Die Jahresrechnung 2021 der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 wurde erstmals in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Erstmalige Anwendung Swiss GAAP FER

Vorjahresbilanz nach OR und Swiss GAAP FER

Bilanz per 31. Dezember	2020 OR CHF	2020 FER CHF
Flüssige Mittel	5 639 519	5 639 519
Forderungen aus L & L gegenüber Genossenschaftler:innen	59 031	65 591
Übrige kurzfristige Forderungen	31 736	31 736
Aktive Rechnungsabgrenzung	381 840	381 840
Sachanlagen	126 685 700	129 955 076
Finanzanlagen	3 694 953	3 694 953
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	482 000	-
Total Aktiven	136 974 779	139 768 714
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	495 740	495 740
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	416 339	416 339
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	26 904	26 904
Passive Rechnungsabgrenzungen	1 103 106	1 103 106
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	113 312 286	113 312 286
Rückstellungen	8 668 771	9 073 676
Genossenschaftskapital	12 626 500	12 144 500
Gewinnreserven	325 133	325 133
Neubewertungsreserven		2 871 030
Total Passiven	136 974 779	139 768 714

Die latenten Ertragssteuern auf den zeitlich befristeten Differenzen aufgrund der Neubewertungen betragen CHF 645'310 und sind erfolgsneutral als Steuerrückstellung behandelt worden.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Für die Jahresrechnung gilt grundsätzlich das Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenprinzip. Dies richtet sich nach dem Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Die wichtigsten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind nachstehend aufgeführt.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassen-, Post- und Bankguthaben. Sie werden zu Nominalwerten bewertet.

Forderungen

Forderungen sind zu Nominalwerten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertverminderungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Anlagekategorie	Nutzungsdauer
Grundstücke	keine Abschreibungen
Restaurationsbetriebe	40 Jahre
Bürogebäude	60 Jahre
Wohnhäuser	90 Jahre
Liegenschaften im Baurecht	gemäss Baurechtsvertrag
Sachanlagen in Bau	keine Abschreibungen
Photovoltaikanlage	20 Jahre
Übrige Sachanlagen	5 bis 10 Jahre

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Sachanlagen im Bau

Gebäude, welche sich am Bilanzstichtag noch im Bau befinden, werden zu aufgelaufenen Baukosten, unter Berücksichtigung verlustfreier Bewertung, bilanziert. Unter dieser Position werden zudem Planungskosten für Bau- und Umbauprojekte sowie die aufgelaufenen Kosten für noch nicht abgeschlossene, werterhaltende bzw. wertvermehrnde Grossrenovierungen bilanziert.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten Anteilsscheine, Darlehen an Mietende sowie Darlehen an Genossenschaften. Die Bilanzierung erfolgt zum Anschaffungswert.

Aktivierete Eigenleistungen / Aktivierete Zinsaufwendungen

Eigenleistungen werden nur aktiviert, wenn sie klar identifizierbar und die Kosten zuverlässig bestimmbar sind und dadurch der Nutzwert nachhaltig erhöht wird. Zinsaufwendungen während der Bauphase werden maximal auf dem durchschnittlichen Anlagewert zum durchschnittlichen Satz der verzinsbaren Verbindlichkeiten aktiviert.

	2021
Aktivierete Eigenleistungen auf Bauprojekte	214 188
Aktivierete Zinsaufwendungen auf Bauprojekte	0

Verbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)

Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Amortisationsraten von Hypotheken und Darlehen werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Im Folgejahr auslaufende Hypotheken werden weiterhin als langfristig bilanziert, soweit ihre Verlängerung beabsichtigt und wahrscheinlich ist.

Depositenkasse

Die Einlagen der Depositenkasse werden unter dem Aspekt einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minmaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt. Der Zinssatz beträgt aktuell 0.50% für variable Einlagen und 0.75% bis 2.0% für fixe Einlagen.

Rückstellungen

Rückstellungen werden bilanziert, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung besteht, welche auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründet ist. Die Rückstellungen werden nach objektiven sowie betriebswirtschaftlichen Grundsätzen gebildet und bewertet; den Risiken wurde ausreichend Rechnung getragen.

Erneuerungsfonds

Gemäss Art. 14 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger ist jährlich zulasten der Erfolgsrechnung mindestens 1 % des Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds einzulegen. Soweit der Bestand des Erneuerungsfonds über dem steuerbefreiten Betrag (15 % des Gebäudeversicherungswertes) liegt, kann auf die Einlage verzichtet werden.

Latente Ertragssteuern

Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen auf den Differenzen zwischen FER-Werten und den handelsrechtlich bzw. steuerrechtlich massgebenden Buchwerten. Die Berechnung erfolgt mit dem für die Genossenschaft massgebenden Steuersatz:

	2021	Vorjahr
Durchschnittlicher Steuersatz	19.70%	19.70%

Genossenschaftskapital

Gemäss Art. 27 der Statuten erfolgt die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zum Bilanzwert per Ende des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Wenn es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, kann der Vorstand die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinausschieben.

Nettoerlös/Ertragsrealisation

Der Nettoerlös beinhaltet Erträge aus der Vermietung der Liegenschaften sowie den Mietenden weiterverrechnete Kosten. Die Mietzinserträge werden mittels monatlicher Sollstellung periodengerecht erfasst. Übrige Erträge werden in der Periode erfasst, in welcher die Leistung erbracht wurde.

Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die Nest Sammelstiftung. Der Deckungsgrad der Vorsorgeeinrichtung betrug per 31.12.2020 111.3 %. Im Geschäftsjahr betrugen die Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge CHF 62'923

Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Als nahestehende Personen gelten die Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsleitung. Es haben keine Transaktionen stattgefunden, welche offengelegt werden müssen.

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

						2021	Vorjahr
						CHF	CHF
1	Forderungen aus L & L gegenüber Genossenschafter:innen					56 445	65 591
	Forderungen aus L & L gegenüber Genossenschafter:innen					56 445	65 591
2	Übrige kurzfristige Forderungen					56 405	31 736
	Debitoren					47 654	25 443
	Guthaben Verrechnungssteuer					8 750	6 293
3	Aktive Rechnungsabgrenzung					384 594	381 840
	Aufgelaufene Nebenkosten					377 661	377 470
	Diverses					6 933	4 370
4	Sachanlagenpiegel						
		Grundstücke und Bauten	Gebäude auf Land im Baurecht	Photovoltaik Anlage	Sachanlagen im Bau	Übrige Sachanlagen	Total
	Nettobuchwerte per 1.1.2021	109 864 684	14 314 281	283 978	5 415 018	77 115	129 955 076
	Anschaffungswerte						
	Stand per 1.1.2021	122 187 862	14 314 281	378 637	5 415 018	77 115	142 372 913
	Zugänge	-	9 297	-	2 074 778	16 226	2 100 301
	Abgänge						-
	Stand per 31.12.2021	122 187 862	14 323 577	378 637	7 489 796	93 341	144 473 214
	Kumulierte Wertberichtigungen						
	Stand per 1.1.2021	12 323 178	-	94 659	-		12 417 837
	Planmässige Abschreibungen	1 153 543	71 620	18 930		22 493	1 266 586
	Abschreibungen PV-Anlage zu Lasten Nebenkosten					15 665	15 665
	Stand per 31.12.2021	13 476 721	71 620	113 589	-	38 158	13 700 088
	Nettobuchwerte per 31.12.2021	108 711 141	14 251 957	265 048	7 489 796	55 183	130 773 126

	2021 CHF	Vorjahr CHF	
5 Finanzanlagen	4 675 703	3 694 953	
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaft HPG	269 000	269 000	
Weitere Anteilscheine	53 000	53 000	
Darlehen an Genossenschaften	4 010 000	3 011 250	
Darlehen an Mietende	343 703	361 703	
6 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	495 740	495 740	
Amortisationen Folgejahr	495 740	495 740	
7 Passive Rechnungsabgrenzungen	1 123 263	1 103 106	
Vorausbezahlte Mieten	415 644	375 853	
Akonto-Nebenkostenzahlungen Mietende und Nebenkostenpauschalen	414 330	409 566	
Zuviel einbezahltes Genossenschaftskapital	141 000	223 500	
Ausstehende Löhne	36 542	29 495	
Kontokorrent Sozialversicherungen und Quellensteuer	3 113	-	
Steuern	43 070	41 866	
Diverses	69 565	22 826	
8 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 120 64 443	1 133 12 286	
Depositenkasse variabel	7 438 210	7 417 510	
Depositenkasse fix	12 910 793	12 683 596	
Darlehen von Genossenschafter	-	1 000 000	
Hypotheken	91 715 440	92 211 180	
	Latente Ertragssteuern	Erneuerungsfonds	Total
9 Rückstellungen			
Buchwert per 1.1.2021	645 310	8 428 366	9 073 676
Bildung	120 444	1 074 600	1 195 044
Verwendung		-113 002	-113 002
Auflösung			-
Rückbuchung			-
Buchwert per 31.12.2021	765 754	9 389 964	10 155 718

	2021
	CHF
10 Genossenschaftskapital	
Pflicht-Genossenschaftskapital per 1.1.	11 487 000
Abnahme/Zunahme	90 000
Pflicht-Genossenschaftskapital per 31.12.	11 577 000
Freiwilliges Genossenschaftskapital per 1.1.	1 139 500
Abnahme/Zunahme	158 500
Freiwilliges Genossenschaftskapital per 31.12.	1 298 000
Total Genossenschaftskapital per 31.12.	12 875 000
Nicht einbezahltes Anteilkapital per 1.1.	-482 000
Abnahme/Zunahme	36 500
Nicht einbezahltes Anteilkapital per 31.12.	-445 500
Zu viel einbezahltes Anteilkapital per 1.1.	223 500
Abnahme/Zunahme	-82 500
Zu viel einbezahltes Anteilkapital per 31.12.	141 000
Total einbezahltes Genossenschaftskapital per 31.12.	12 570 500
Mitglieder	2021
Anzahl Mitglieder per 1.1.	1934
Abnahme/Zunahme	305
Anzahl Mitglieder per 31.12.	2239

Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

	2021
	CHF
11 Personalaufwand	
Löhne	793 558
Sozialversicherungen	123 637
Übriger Personalaufwand	18 075
12 Steuern	
Laufende Ertragssteuer	59 904
Veränderung latente Steuern	120 444
Total Ertragssteuern	180 348
Kapitalsteuer	22 397
Total Steuern	202 745

Ergänzende Erläuterungen und Angaben

	2021 CHF	Vorjahr CHF
13 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven		
Buchwert Liegenschaften (inkl. Gebäude im Baurecht)	122 963 098	124 178 965
Hypotheken und Darlehen	91 715 440	93 211 180
14 Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen		
Die Genossenschaft hat einen Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 6. Januar 2071.		
Der aktuelle jährliche Baurechtszins beträgt	34 189	
15 Verbindlichkeiten aus langfristigen Mietverträgen		
Für die gemieteten Büroräume besteht ab 01.04.2022 ein langfristiger Mietvertrag mit einer festen Laufzeit bis zum 31.03.2027. Der jährliche Mietzins beträgt CHF 74'981 (exkl. MwSt).		
16 Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Gebäudeversicherungswert	107 459 990	106 559 950
17 Ergebnisse nach dem Bilanzstichtag		
Nach dem Bilanzstichtag bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 10. Mai 2022 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2021 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.		

Kennzahlen

	2021
	CHF
Mietzinseinnahmen	5 626 914
Anzahl Wohnungen und Gewerberäume	257
CHF pro Wohnung und Gewerbe	21 895
Bruttorendite	4.1%
Unterhalt und Reparaturen	486 180
CHF pro Wohnung und Gewerbe	1 892
in Prozent der Mietzinseinnahmen	8.6%
Liegenschaftenaufwand	1 642 648
CHF pro Wohnung und Gewerbe	6 392
in Prozent der Mietzinseinnahmen	29.2%
Verwaltungs- und übriger Betriebsaufwand	1 318 010
CHF pro Wohnung und Gewerbe	5 128
in Prozent der Mietzinseinnahmen	23.4%
Finanzaufwand	898 591
CHF pro Wohnung und Gewerbe	3 496
in Prozent der Mietzinseinnahmen	16.0%
Durchschnittlicher Zinssatz Hypotheken und Darlehen	0.7%
Cash flow	3 374 561
CHF pro Wohnung	13 131
in Prozent der Mietzinseinnahmen	60.0%
Verschuldungsgrad	
Hypotheken und Darlehen in Prozent der Anlagekosten der Liegenschaften	67.2%
Hypotheken, Darlehen und Depositenkasse in Prozent der Anlagekosten der Liegenschaften	82.1%
Hypotheken und Darlehen in Prozent des Gebäudeversicherungswertes	85.3%
Hypotheken, Darlehen und Depositenkasse in Prozent des Gebäudeversicherungswertes	104.3%
Eigenfinanzierungsgrad	
Eigenkapital in Prozent der Bilanzsumme	11.5%
Bilanzkennzahlen	
Anlagewert pro Wohnung	531 173
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung	418 132
Erneuerungsfonds pro Wohnung	36 537

Jahresbericht

Allgemeines

Wir haben uns für die Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER entschieden. Für die Steuerbehörde und für dich als Genossenschafter:in bleibt die bisherige Rechnungslegung nach dem Obligationenrecht relevant. Aus diesem Grund haben wir uns entschlossen, den Abschluss nach Swiss GAAP FER nicht in den gebundenen Geschäftsbericht zu integrieren, dieser ist unter www.kraftwerk1.ch zugänglich.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 hat ein erfreuliches Geschäftsjahr hinter sich. Die Kosten entwickeln sich entsprechend dem Budget. Das gute Ergebnis erlaubte uns wiederum, die steuerlich maximal zulässigen Einlagen in die Amortisationskonti und in den Erneuerungsfonds zu tätigen. Durch die nach wie vor sehr tiefen Zinsen blieb die Finanzierungssituation vorteilhaft.

Vermietungssituation

In den drei Siedlungen sind Wohnungen und Gewerbeflächen vollvermietet. Es gab es keine nennenswerte Leerstände zu verzeichnen.

Anzahl Vollzeitstellen

Per 31.12.2021 waren 16 Mitarbeitende mit 997 Stellenprozenten bei der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 angestellt.

Risikobeurteilung

Die Geschäftsleitung und der Vorstand überprüfen die wesentlichen Risiken periodisch und treffen im Bedarfsfall die notwendigen Massnahmen zur Risikominimierung. Die Risikobeurteilung ist schriftlich dokumentiert und vom Vorstand überwacht. Es bestehen derzeit keine wesentlichen Risiken.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Die Prozesse der internen Kontrolle sind dokumentiert und nachvollziehbar, die Kontrollen sind zweckmässig. Es bestehen keine wesentlichen Schwachstellen im Hinblick auf eine ordnungsgemässe Rechnungslegung.

Bauprojekte, Sanierungen

Die Planung für das Projekt im Koch-Quartier ist in vollem Gange und schreitet termingerecht voran. Ebenso kann vermeldet werden, dass die Planung für das Projekt Hardturm auffrischen Ha! wie vorgesehen voranschreitet und der Start der Umsetzung im kommenden Jahr 2022 ansteht. In der Siedlung Hardturm stehen im Geschäftshaus B1 Sanierungen an, bei welchen die Planung erfolgreich abgeschlossen ist und die Umsetzung ebenfalls in 2022 erfolgen wird.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Aktuell sind keine aussergewöhnlichen Ereignisse bekannt.

Zukunftsansichten

«Das allgemein tiefe Zinsniveau wird sich in naher Zukunft leicht nach oben bewegen und Hypotheken-Abschlüsse mit historisch tiefen Zinsen werden nicht mehr möglich sein. Kraftwerk1 ist nach wie vor sehr gut finanziert, trotzdem muss der Finanzierung eine hohe Aufmerksamkeit geschenkt werden, da sie das Jahresergebnis massgeblich beeinflusst.

Im Raum Zürich und insbesondere auf Stadtgebiet besteht nach wie vor eine grosse Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Dies wird sich in nächster Zukunft nicht ändern und deshalb sind auch die Aussichten für die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 als positiv zu betrachten.»



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

BDO AG
 Schiffbaustrasse 2
 8031 Zürich

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, 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 Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems 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 vermittelt die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht 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 vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Zürich, 11. Mai 2022

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Remo Inderbitzin

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft

Hardturmstrasse 134
8005 Zürich
Tel: 044 446 40 60
E-Mail: info@kraftwerk1.ch
www.kraftwerk1.ch