
Jahresrechnung Swiss GAAP FER 2022

Bau- und Wohngenossenschaft
Kraftwerk1

Jahresrechnung Swiss GAAP FER 2022

Aufgrund der Tatsache, dass die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 mehr als 2000 Genossen-schafter:innen zählt, ist sie verpflichtet, zusätzlich zum herkömmlichen Rechnungsabschluss nach OR 957 – 962, seit dem Geschäftsjahr 2021 einen Abschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungs-standard 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.

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	31.12.2022	Vorjahr
Umlaufvermögen		CHF	CHF
Flüssige Mittel		3 599 963	4 516 584
Forderungen aus L & L gegenüber Genossenschafter:innen	1	85 729	56 445
Übrige kurzfristige Forderungen	2	55 049	56 405
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	500 798	384 594
Umlaufvermögen		4 241 540	5 014 027
Anlagevermögen			
Sachanlagen	4	131 768 244	130 773 126
Finanzanlagen	5	5 033 755	4 675 703
Anlagevermögen		136 801 999	135 448 828
Total Aktiven		141 043 539	140 462 855

Passiven		31.12.2022	Vorjahr
Fremdkapital		CHF	CHF
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6	523 740	495 740
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		429 733	321 441
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		106 302	111 643
Passive Rechnungsabgrenzungen	7	999 983	1 123 263
Total kurzfristiges Fremdkapital		2 059 758	2 052 087
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	110 901 732	112 064 443
Rückstellungen	9	11 239 992	10 155 718
Total langfristiges Fremdkapital		122 141 725	122 220 161
Total Fremdkapital		124 201 483	124 272 248
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	10	13 082 500	12 875 000
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		-481 000	-445 500
Gewinnreserven		3 591 334	3 025 871
Jahresgewinn		649 222	735 236
Eigenkapital		16 842 056	16 190 607
Total Passiven		141 043 539	140 462 855

Erfolgsrechnung

	Erläuterungen im Anhang	2022 CHF	Vorjahr CHF
Mieterträge		5 675 033	5 626 914
Diverse Erträge		191 954	175 091
Aktivierete Eigenleistungen		189 247	214 188
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		6 056 233	6 016 194
Unterhalt und Reparaturen		-478 403	-486 180
Gebäudeversicherung		-52 832	-47 679
Erneuerungsfonds		-1 074 600	-1 074 600
Baurechtszins		-30 390	-34 189
Total Liegenschaftenaufwand		-1 636 225	-1 642 648
Bruttogewinn		4 420 008	4 373 546
Personalaufwand	11	-920 778	-935 270
Vorstandsentschädigung		-93 165	-85 001
Diverser Verwaltungsaufwand		-419 067	-297 739
Total übriger betrieblicher Aufwand		-512 233	-382 740
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern		2 986 997	3 055 536
Einlage Amortisationsfonds		-1 153 543	-1 153 543
Einlage Heimfallfonds		-71 620	-71 620
Abschreibung Photovoltaik-Anlagen		-18 930	-18 930
Abschreibungen übrige Sachanlagen		-36 330	-22 493
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögen		-1 280 423	-1 266 586
Betriebliches Ergebnis		1 706 574	1 788 950
Finanzaufwand		-936 741	-898 591
Finanzertrag		36 138	25 225
Gewinn vor Ertragssteuern		805 971	915 584
Ertragssteuern	12	-156 748	-180 348
Jahresgewinn		649 222	735 236

Geldflussrechnung

	2022	Vorjahr
	CHF	CHF
Betriebstätigkeit		
Jahresgewinn	649 222	735 236
Abschreibungen auf Sachanlagen	1 280 423	1 266 586
Abschreibungen PV-Anlage zu Lasten Nebenkosten	–	15 665
Einlagen Erneuerungsfonds	1 074 600	1 074 600
Veränderung Rückstellungen latente Steuern	105 626	120 444
Zinsen Depositenkasse	158 472	162 030
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	3 268 344	3 374 561
Veränderung Forderungen Lieferungen & Leistungen	–29 285	9 147
Veränderung sonstige kurzfristige Forderungen	1 355	–24 669
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	–116 204	–2 754
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	108 292	–94 898
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	–5 341	84 739
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	–123 280	20 157
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	3 103 882	3 366 283
Investitionstätigkeit		
Investitionen in Immoblie Sachanlagen	–2 226 716	–2 084 074
Investitionen in übrige Sachanlagen	–54 326	–16 226
Desinvestitionen übrige Sachanlagen	5 500	–
Veränderung Finanzanlagen	–358 052	–980 750
Entnahme Erneuerungsfonds	–95 952	–113 002
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	–2 729 546	–3 194 052
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	–495 740	–495 740
Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	–797 443	–914 133
Veränderung Mitgliedschaften & Anteilkapital	172 000	285 000
Gewinnausschüttung, Verzinsung Genossenschaftskapital	–169 774	–170 293
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	–1 290 956	–1 295 165
Veränderung der flüssigen Mittel	–916 621	–1 122 935
Nachweis der Veränderung der flüssigen Mittel		
Flüssige Mittel per 1.1.	4 516 584	5 639 519
Flüssige Mittel per 31.12.	3 599 963	4 516 584
Veränderung der flüssigen Mittel	–916 621	–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
Zins auf Genossenschaftskapital			-169 774	-169 774
Veränderung Genossenschaftskapital	207 500	-35 500		172 000
Jahresgewinn			649 222	649 222
Eigenkapital per 31.12.2022 nach Swiss GAAP FER	13 082 500	-481 000	4 240 556	16 842 056

Anhang zur Jahresrechnung 2022 nach Swiss GAAP FER

Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

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.

	2022	Vorjahr
	CHF	CHF
Aktivierete Eigenleistungen auf Bauprojekte	189 247	214 188
Aktivierete Zinsaufwendungen auf Bauprojekte	0	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 Minimaleinlagefrist 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:

	2022	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 Mietzinsenerträge 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 31.12.2021 116,3% (Vorjahr 111.3%). Im Geschäftsjahr betragen die Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge CHF 68'275 (Vorjahr CHF 62'923).

Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

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

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

						2022	Vorjahr
						CHF	CHF
1	Forderungen aus L & L gegenüber Genossenschafter:innen					85 729	56 445
	Forderungen aus L & L gegenüber Genossenschafter:innen					85 729	56 445
2	Übrige kurzfristige Forderungen					55 049	56 405
	Debitoren					53 131	47 654
	Guthaben Verrechnungssteuer					1 918	8 750
3	Aktive Rechnungsabgrenzung					500 798	384 594
	Aufgelaufene Nebenkosten					375 631	377 661
	Diverses					125 167	6 933
4	Sachanlagenspiegel						
		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

Nettobuchwerte per 1.1.2022	108711141	14251957	265048	7489796	55183	130773126
Anschaffungswerte						
Stand per 1.1.2022	122187862	14323577	378637	7489796	93341	144473214
Zugänge	-	-	-	2226716	54326	2281042
Abgänge					-5500	-5500
Stand per 31.12.2022	122187862	14323577	378637	9716512	142167	146748756
Kumulierte Wertberichtigungen						
Stand per 1.1.2022	13476721	71620	113589	-	38158	13700088
Planmässige Abschreibungen	1153543	71620	18930		36330	1280423
Stand per 31.12.2022	14630264	143240	132519	-	74488	14980512
Nettobuchwerte per 31.12.2022	107557598	14180337	246118	9716512	67679	131768244

	2022	Vorjahr
	CHF	CHF
5 Finanzanlagen	5033755	4675703
ZKB Mietkautionskonto	44002	-
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaft HPG	269000	269000
Weitere Anteilscheine	53500	53000
Darlehen an Genossenschaften	4340050	4010000
Darlehen an Mietende	327203	343703
6 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	523740	495740
Amortisationen Folgejahr	523740	495740
7 Passive Rechnungsabgrenzungen	999983	1123263
Vorausbezahlte Mieten	395576	415644
Akonto-Nebenkostenzahlungen Mietende und Nebenkostenpauschalen	418772	414330
Zuviel einbezahltes Genossenschaftskapital	121500	141000
Ausstehende Löhne	36944	36542
Kontokorrent Sozialversicherungen und Quellensteuer	976	3113
Steuern	13763	43070
Diverses	12453	69565
8 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	110901732	112064443
Depositenkasse variabel	9256727	7438210
Depositenkasse fix	11803306	12910793
Hypotheken	89841700	91715440

	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
Buchwert per 1.1.2022	765 754	9 389 964	10 155 718
Bildung	105 626	1 074 600	1 180 226
Verwendung		-95 952	-95 952
Auflösung			-
Rückbuchung			-
Buchwert per 31.12.2022	871 380	10 368 612	11 239 992

	2022 CHF	Vorjahr CHF
10 Genossenschaftskapital		
Pflicht-Genossenschaftskapital per 1.1.	11 577 000	11 487 000
Zunahme	45 000	90 000
Pflicht-Genossenschaftskapital per 31.12.	11 622 000	11 577 000
Freiwilliges Genossenschaftskapital per 1.1.	1 298 000	1 139 500
Zunahme	162 500	158 500
Freiwilliges Genossenschaftskapital per 31.12.	1 460 500	1 298 000
Total Genossenschaftskapital per 31.12.	13 082 500	12 875 000
Nicht einbezahltes Anteilkapital per 1.1.	-445 500	-482 000
Zunahme / Abnahme	-35 500	36 500
Nicht einbezahltes Anteilkapital per 31.12.	-481 000	-445 500
Zu viel einbezahltes Anteilkapital per 1.1.	141 000	223 500
Abnahme	-19 500	-82 500
Zu viel einbezahltes Anteilkapital per 31.12.	121 500	141 000
Total einbezahltes Genossenschaftskapital per 31.12.	12 723 000	12 570 500
Mitglieder	2022	Vorjahr
Anzahl Mitglieder per 1.1.	2 239	1 934
Zunahme	335	305
Anzahl Mitglieder per 31.12.	2 574	2 239

Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

	2022 CHF	Vorjahr CHF
11 Personalaufwand		
Löhne	775 062	793 558
Sozialversicherungen	128 887	123 637
Übriger Personalaufwand	16 829	18 075
12 Steuern		
Laufende Ertragssteuer	51 122	59 904
Veränderung latente Steuern	105 626	120 444
Total Ertragssteuern	156 748	180 348
Kapitalsteuer	22 722	22 397
Total Steuern	179 471	202 745
13 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven		
Buchwert Liegenschaften (inkl. Gebäude im Baurecht)	121 737 935	122 963 098
Hypotheken und Darlehen	89 841 700	91 715 440
14 Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen		
Die Genossenschaft hat einen Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 6. Januar 2071.		
Der aktuelle jährliche Baurechtszins beträgt	30 390	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	2022	Vorjahr
Gebäudeversicherungswert	107 459 990	107 459 990
17 Ergebnisse nach dem Bilanzstichtag		
Nach dem Bilanzstichtag bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 18. April 2023 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2022 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.		

Kennzahlen

	2022 CHF	Vorjahr CHF
Mietzinseinnahmen	5 675 033	5 626 914
Anzahl Wohnungen und Gewerberäume	257	257
CHF pro Wohnung und Gewerbe	22 082	21 895
Bruttorendite	4.1%	4.1%
Unterhalt und Reparaturen	478 403	486 180
CHF pro Wohnung und Gewerbe	1 861	1 892
in Prozent der Mietzinseinnahmen	8.4%	8.6%
Liegenschaftenaufwand	1 636 225	1 642 648
CHF pro Wohnung und Gewerbe	6 367	6 392
in Prozent der Mietzinseinnahmen	28.8%	29.2%
Verwaltungs- und übriger Betriebsaufwand	1 433 011	1 318 010
CHF pro Wohnung und Gewerbe	5 576	5 128
in Prozent der Mietzinseinnahmen	25.3%	23.4%
Finanzaufwand	936 741	898 591
CHF pro Wohnung und Gewerbe	3 645	3 496
in Prozent der Mietzinseinnahmen	16.5%	16.0%
Durchschnittlicher Zinssatz Hypotheken und Darlehen	0.8%	0.7%
Cash flow	3 268 344	3 374 561
CHF pro Wohnung	12 717	13 131
in Prozent der Mietzinseinnahmen	57.6%	60.0%
Verschuldungsgrad		
Hypotheken und Darlehen in Prozent der Anlagekosten der Liegenschaften	65.8%	67.2%
Hypotheken, Darlehen und Depositenkasse in Prozent der Anlagekosten der Liegenschaften	81.2%	82.1%
Hypotheken und Darlehen in Prozent des Gebäudeversicherungswertes	83.6%	85.3%
Hypotheken, Darlehen und Depositenkasse in Prozent des Gebäudeversicherungswertes	103.2%	104.3%
Eigenfinanzierungsgrad		
Eigenkapital in Prozent der Bilanzsumme	11.9%	11.5%
Bilanzkennzahlen		
Anlagewert pro Wohnung	531 173	531 173
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung	418 132	418 132
Erneuerungsfonds pro Wohnung	40 345	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 kann für das Jahr 2022 erneut einen ausgeglichen Jahresabschluss ausweisen. Dieser erlaubt, das Anteilkapital der Mietenden wie budgetiert zu verzinsen. Wiederum können die gesetzlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds sowie nahezu die maximal möglichen Abschreibungen der immobilen Sachanlagen getätigt werden.

Vermietungssituation

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

Anzahl Vollzeitstellen

Per 31.12.2022 waren 16 Mitarbeitende mit 997 Stellenprozenten bei der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 angestellt. Im Vorjahr waren es 16 Mitarbeitende mit 997 Stellenprozenten.

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 zum Kochprojekt ist so weit fortgeschritten, dass wir per Ende 2022 den Baurechtsentscheid erhalten haben. Die Planungsinstrumente auf dem Koch-Areal sind seitens der Grundeigentümerin, Liegenschaften Stadt Zürich, ebenfalls plangemäss fortgeschritten und der Gestaltungsplan ist 2022 in Kraft gesetzt worden. Das Projekt Ha! Hardturm Auffrischen ist gut vorangekommen und auch dort liegt der Bauentscheid vor. Die Baufreigabe hat sich auf Grund von behördlichen Auflagen verzögert und die Bauarbeiten werden nun im Jahr 2023 umgesetzt.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Aktuell sind keine aussergewöhnlichen Ereignisse bekannt.

Zukunftsansichten

Da sich die Nationalbank von der Minuszins-Politik verabschiedet hat und zur Bekämpfung der Inflation die Leitzinse schrittweise angehoben hat, resp. noch weiter anheben wird, ist zu erwarten, dass künftige (Re-)Finanzierungen zu deutlich höheren Zinssätzen erfolgen werden. Kraftwerk1 ist aber nach wie vor gut finanziert, und hat auch für das Kochprojekt die Finanzierung sichern können. Die anhaltend grosse Nachfrage nach günstigem Wohnraum und bezahlbaren Mieten für Gewerbeflächen in und um Zürich wirken sich auf die Risikobeurteilung zur Vermietbarkeit der Liegenschaften von Kraftwerk1 positiv aus. Da sich dies auch in naher Zukunft kaum ändern wird, sind die Aussichten für die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 positiv zu bewerten.



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 (die Gesellschaft) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung, dem Eigenkapitalnachweis und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigelegte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie deren Ertragslage und Geldflüsse 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 Gesellschaft 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.

Sonstige Informationen

Die Verwaltung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den von uns vor dem Datum dieses Berichtes erhaltenen Jahresbericht aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht und den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung 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 die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft 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.

Zürich, 19. April 2023

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Kontakt Geschäftsstelle:

Hardturmstrasse 134

8005 Zürich

Tel: 044 446 40 60

E-Mail: info@kraftwerk1.ch

www.kraftwerk1.ch