

---

# **Jahresrechnung Swiss GAAP FER 2023**

Bau- und Wohngenossenschaft  
Kraftwerk1

---

## Jahresrechnung Swiss GAAP FER 2023

Aufgrund der Tatsache, dass die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 mehr als 2000 Genossenschaftler:innen zählt, 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.

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	31.12.2023	Vorjahr
		CHF	CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		1 382 577	3 599 963
Forderungen aus L & L gegenüber Genossenschafter:innen	1	90 774	85 729
Sonstige kurzfristige Forderungen	2	1 687 920	55 049
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	534 677	500 798
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>3 695 948</b>	<b>4 241 540</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Sachanlagen	4	148 467 790	131 768 244
Finanzanlagen	5	5 098 578	5 033 755
<b>Anlagevermögen</b>		<b>153 566 368</b>	<b>136 801 999</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>157 262 316</b>	<b>141 043 539</b>

## Passiven

		31.12.2023	Vorjahr
		CHF	CHF
<b>Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6	523 740	523 740
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6 879 828	429 733
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		236 144	106 302
Passive Rechnungsabgrenzungen	7	974 185	999 983
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>8 613 896</b>	<b>2 059 758</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	119 861 636	110 901 732
Rückstellungen	9	11 728 968	11 239 992
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>131 590 604</b>	<b>122 141 725</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>140 204 501</b>	<b>124 201 483</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Genossenschaftskapital	10	13 117 000	13 082 500
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		-360 000	-481 000
Gewinnreserven		4 069 604	3 591 334
Jahresgewinn		231 212	649 222
<b>Eigenkapital</b>		<b>17 057 816</b>	<b>16 842 056</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>157 262 316</b>	<b>141 043 539</b>

# Erfolgsrechnung

	Erläuterungen im Anhang	2023 CHF	Vorjahr CHF
Mieterträge		5 610 183	5 675 033
Diverse Erträge		135 050	191 954
Aktivierete Eigenleistungen		212 064	189 247
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>5 957 296</b>	<b>6 056 233</b>
Unterhalt und Reparaturen		-570 105	-606 053
Gebäudeversicherung		-52 801	-52 832
Erneuerungsfonds		-1 184 680	-1 074 600
Baurechtszins		-30 390	-30 390
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>		<b>-1 837 976</b>	<b>-1 763 875</b>
<b>Bruttogewinn</b>		<b>4 119 321</b>	<b>4 292 358</b>
<b>Personalaufwand</b>	11	<b>-941 605</b>	<b>-793 128</b>
Vorstandsentschädigung		-117 100	-93 165
Diverser Verwaltungsaufwand		-422 898	-419 067
<b>Total übriger betrieblicher Aufwand</b>		<b>-539 998</b>	<b>-512 233</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern</b>		<b>2 637 717</b>	<b>2 986 997</b>
Einlage Amortisationsfonds		-1 155 696	-1 153 543
Einlage Heimfallfonds		-71 620	-71 620
Abschreibung Photovoltaik-Anlagen		-20 810	-18 930
Abschreibungen übrige Sachanlagen		-24 293	-36 330
<b>Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögen</b>		<b>-1 272 418</b>	<b>-1 280 423</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>1 365 298</b>	<b>1 706 574</b>
<b>Finanzaufwand</b>		<b>-1 133 267</b>	<b>-936 741</b>
<b>Finanzertrag</b>		<b>36 155</b>	<b>36 138</b>
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>		<b>268 186</b>	<b>805 971</b>
Ertragssteuern	12	-36 975	-156 748
<b>Jahresgewinn</b>		<b>231 212</b>	<b>649 222</b>

## Geldflussrechnung

	2023	Vorjahr
	CHF	CHF
<b>Betriebstätigkeit</b>		
Jahresgewinn	231 212	649 222
Abschreibungen auf Sachanlagen	1 272 418	1 280 423
Einlagen Erneuerungsfonds	1 184 680	1 074 600
Veränderung Rückstellungen latente Steuern	27 516	105 626
Zinsen Depositenkasse	158 363	158 472
<b>Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>2 874 189</b>	<b>3 268 344</b>
Veränderung Forderungen Lieferungen & Leistungen	-5 045	-29 285
Veränderung sonstige kurzfristige Forderungen	-1 632 871	1 355
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-33 879	-116 204
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	6 450 095	108 292
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	129 842	-5 341
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	-25 798	-123 280
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>7 756 533</b>	<b>3 103 882</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in Immobile Sachanlagen	-17 959 670	-2 226 716
Investitionen in übrige Sachanlagen	-12 295	-54 326
Desinvestitionen übrige Sachanlagen	-	5 500
Veränderung Finanzanlagen	-64 823	-358 052
Entnahme Erneuerungsfonds	-723 221	-95 952
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-18 760 008</b>	<b>-2 729 546</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-523 740	-495 740
Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	9 325 281	-797 443
Veränderung Mitgliedschaften & Anteilkapital	155 500	172 000
Gewinnausschüttung, Verzinsung Genossenschaftskapital	-170 952	-169 774
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>8 786 089</b>	<b>-1 290 956</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>-2 217 386</b>	<b>-916 621</b>
<b>Nachweis der Veränderung der flüssigen Mittel</b>		
Flüssige Mittel per 1.1.	3 599 963	4 516 584
Flüssige Mittel per 31.12.	1 382 577	3 599 963
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>-2 217 386</b>	<b>-916 621</b>

## Eigenkapitalnachweis

	Genossenschafts- kapital	Nicht einbez. Genossen- schaftskapital	Gewinnreserven	<b>Total</b>  CHF
Eigenkapital per 1.1.2022 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
<b>Eigenkapital per 31.12.2022 nach Swiss GAAP FER</b>	<b>13 082 500</b>	<b>-481 000</b>	<b>4 240 556</b>	<b>16 842 056</b>
Zins auf Genossenschaftskapital			-170 952	-170 952
Veränderung Genossenschaftskapital	34 500	121 000		155 500
Jahresgewinn			231 212	231 212
<b>Eigenkapital per 31.12.2023 nach Swiss GAAP FER</b>	<b>13 117 000</b>	<b>-360 000</b>	<b>4 300 816</b>	<b>17 057 816</b>

# Anhang zur Jahresrechnung 2023 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.

	2023	Vorjahr
	CHF	CHF
Aktivierete Eigenleistungen auf Bauprojekte	212 064	189 247
Aktivierete Zinsaufwendungen auf Bauprojekte	217 502	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 1.0% 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:

	<b>2023</b>	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 31.12.2022 102,5 % (Vorjahr 116,3 %). Im Geschäftsjahr betragen die Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge CHF 79'236 (Vorjahr CHF 68'275).

**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

		2023	Vorjahr				
		CHF	CHF				
<b>1</b>	<b>Forderungen aus L &amp; L gegenüber Genossenschafter:innen</b>	<b>90 774</b>	<b>85 729</b>				
	Forderungen aus L & L gegenüber Genossenschafter:innen	90 774	85 729				
<b>2</b>	<b>Sonstige kurzfristige Forderungen</b>	<b>1 687 920</b>	<b>55 049</b>				
	Debitoren	1 684 084	53 131				
	Guthaben Verrechnungssteuer	3 836	1 918				
<b>3</b>	<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>534 677</b>	<b>500 798</b>				
	Aufgelaufene Nebenkosten	380 767	375 631				
	Guthaben Steuern	34 000	–				
	Diverses	119 911	125 167				
<b>4</b>	<b>Sachanlagenpiegel</b>						
		Grundstücke und Bauten	Gebäude auf Land im Baurecht	Photovoltaik Anlage	Sachanlagen im Bau	Übrige Sachanlagen	<b>Total</b>
	<b>Nettobuchwerte per 1.1.2022</b>	108 711 141	14 251 957	265 048	7 489 796	55 183	130 773 126
	<b>Anschaffungswerte</b>						
	Stand per 1.1.2022	122 187 862	14 323 577	378 637	7 489 796	93 341	144 473 214
	Zugänge	–	–	–	2 226 716	54 326	2 281 042
	Abgänge					–5 500	–5 500
	<b>Stand per 31.12.2022</b>	<b>122 187 862</b>	<b>14 323 577</b>	<b>378 637</b>	<b>9 716 512</b>	<b>142 167</b>	<b>146 748 756</b>
	<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>						
	Stand per 1.1.2022	13 476 721	71 620	113 589	–	38 158	13 700 088
	Planmässige Abschreibungen	1 153 543	71 620	18 930		36 330	1 280 423
	<b>Stand per 31.12.2022</b>	<b>14 630 264</b>	<b>143 240</b>	<b>132 519</b>	–	<b>74 488</b>	<b>14 980 512</b>
	<b>Nettobuchwerte per 31.12.2022</b>	<b>107 557 598</b>	<b>14 180 337</b>	<b>246 118</b>	<b>9 716 512</b>	<b>67 679</b>	<b>131 768 244</b>

<b>Sachanlagenpiegel</b>	Grundstücke und Bauten	Gebäude auf Land im Baurecht	Photovoltaik Anlage	Sachanlagen im Bau	Übrige Sachanlagen	<b>Total</b>
<b>Nettobuchwerte per 1.1.2023</b>	107 557 598	14 180 337	246 118	9 716 512	67 679	131 768 244
<b>Anschaffungswerte</b>						
Stand per 1.1.2023	122 187 862	14 323 577	378 637	9 716 512	142 167	146 748 756
Zugänge	193 717	-	37 695	17 728 258	12 295	17 971 964
Abgänge						-
<b>Stand per 31.12.2023</b>	<b>122 381 579</b>	<b>14 323 577</b>	<b>416 332</b>	<b>27 444 770</b>	<b>154 462</b>	<b>164 720 720</b>
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>						
Stand per 1.1.2023	14 630 264	143 240	132 519	-	74 488	14 980 512
Planmässige Abschreibungen	1 155 696	71 620	20 810		24 293	1 272 418
<b>Stand per 31.12.2023</b>	<b>15 785 960</b>	<b>214 860</b>	<b>153 329</b>	<b>-</b>	<b>98 781</b>	<b>16 252 930</b>
<b>Nettobuchwerte per 31.12.2023</b>	<b>106 595 619</b>	<b>14 108 717</b>	<b>263 003</b>	<b>27 444 770</b>	<b>55 681</b>	<b>148 467 790</b>

	<b>2023</b> CHF	Vorjahr CHF
<b>5 Finanzanlagen</b>	<b>5 098 578</b>	<b>5 033 755</b>
ZKB Mietkautionskonto	44 060	44 002
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaft HBG	269 000	269 000
Weitere Anteilscheine	54 500	53 500
Darlehen an Genossenschaften	4 420 316	4 340 050
Darlehen an Mietende	310 703	327 203
<b>6 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>523 740</b>	<b>523 740</b>
Amortisationen Folgejahr	523 740	523 740
<b>7 Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>974 185</b>	<b>999 983</b>
Vorausbezahlte Mieten	347 008	395 576
Akonto-Nebenkostenzahlungen Mietende und Nebenkostenpauschalen	417 697	418 772
Zu viel einbezahltes Genossenschaftskapital	101 500	121 500
Ausstehende Löhne	90 888	36 944
Kontokorrent Sozialversicherungen und Quellensteuer	5 093	976
Steuern	-	13 763
Diverses	12 000	12 453
<b>8 Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>119 861 636</b>	<b>110 901 732</b>
Depositenkasse variabel	8 763 145	9 256 727
Depositenkasse fix	10 780 532	11 803 306
Hypotheken	100 317 960	89 841 700

	Latente Ertragssteuern	Erneuerungsfonds	Total
<b>9 Rückstellungen</b>			
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			-
<b>Buchwert per 31.12.2022</b>	<b>871 380</b>	<b>10 368 612</b>	<b>11 239 992</b>
Buchwert per 1.1.2023	871 380	10 368 612	11 239 992
Bildung	27 516	1 184 680	1 212 196
Verwendung		-723 221	-723 221
Auflösung			-
Rückbuchung			-
<b>Buchwert per 31.12.2023</b>	<b>898 897</b>	<b>10 830 071</b>	<b>11 728 968</b>

	2023 CHF	Vorjahr CHF
<b>10 Genossenschaftskapital</b>		
Pflicht-Genossenschaftskapital per 1.1.	11 622 000	11 577 000
Abnahme / Zunahme	-152 500	45 000
<b>Pflicht-Genossenschaftskapital per 31.12.</b>	<b>11 469 500</b>	<b>11 622 000</b>
Freiwilliges Genossenschaftskapital per 1.1.	1 460 500	1 298 000
Zunahme	187 000	162 500
<b>Freiwilliges Genossenschaftskapital per 31.12.</b>	<b>1 647 500</b>	<b>1 460 500</b>
<b>Total Genossenschaftskapital per 31.12.</b>	<b>13 117 000</b>	<b>13 082 500</b>
Nicht einbezahltes Anteilkapital per 1.1.	-481 000	-445 500
Abnahme / Zunahme	121 000	-35 500
<b>Nicht einbezahltes Anteilkapital per 31.12.</b>	<b>-360 000</b>	<b>-481 000</b>
Zu viel einbezahltes Anteilkapital per 1.1.	121 500	141 000
Abnahme	-20 000	-19 500
<b>Zu viel einbezahltes Anteilkapital per 31.12.</b>	<b>101 500</b>	<b>121 500</b>
<b>Total einbezahltes Genossenschaftskapital per 31.12.</b>	<b>12 858 500</b>	<b>12 723 000</b>
<b>Mitglieder</b>	<b>2023</b>	<b>Vorjahr</b>
Anzahl Mitglieder per 1.1.	2 574	2 239
Zunahme	382	335
Anzahl Mitglieder per 31.12.	2 956	2 574

## Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

	2023 CHF	Vorjahr CHF
<b>11 Personalaufwand</b>		
Löhne	781 761	664 062
Sozialversicherungen	134 927	112 237
Übriger Personalaufwand	24 917	16 829
<b>12 Steuern</b>		
Laufende Ertragssteuer	9 458	51 122
Veränderung latente Steuern	27 516	105 626
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>36 975</b>	<b>156 748</b>
Kapitalsteuer	22 765	22 722
<b>Total Steuern</b>	<b>59 739</b>	<b>179 471</b>
<b>13 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven</b>		
Buchwert Liegenschaften (inkl. Gebäude im Baurecht)	120 704 336	121 737 935
Hypotheken und Darlehen	100 317 960	89 841 700
<b>14 Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen</b>		
Die Genossenschaft hat einen Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 6. Januar 2071.		
Der aktuelle jährliche Baurechtszins beträgt	30 390	30 390
<b>15 Verbindlichkeiten aus langfristigen Mietverträgen</b>		
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).		
<b>16 Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>	<b>2023</b>	<b>Vorjahr</b>
Gebäudeversicherungswert	118 468 086	107 459 990
<b>17 Ergebnisse nach dem Bilanzstichtag</b>		
Nach dem Bilanzstichtag bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 16. April 2024 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2023 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.		

## Kennzahlen

	2023 CHF	Vorjahr CHF
<b>Mietzinseinnahmen</b>	<b>5 610 183</b>	<b>5 675 033</b>
Anzahl Wohnungen und Gewerberäume	257	257
CHF pro Wohnung und Gewerbe	21 830	22 082
<b>Bruttorendite</b>	<b>4.1%</b>	<b>4.1%</b>
<b>Unterhalt und Reparaturen</b>	<b>570 105</b>	<b>606 053</b>
CHF pro Wohnung und Gewerbe	2 218	2 358
in Prozent der Mietzinseinnahmen	10.2%	10.7%
<b>Liegenschaftenaufwand</b>	<b>1 837 976</b>	<b>1 763 875</b>
CHF pro Wohnung und Gewerbe	7 152	6 863
in Prozent der Mietzinseinnahmen	32.8%	31.1%
<b>Verwaltungs- und übriger Betriebsaufwand</b>	<b>1 481 604</b>	<b>1 305 361</b>
CHF pro Wohnung und Gewerbe	5 765	5 079
in Prozent der Mietzinseinnahmen	26.4%	23.0%
<b>Finanzaufwand</b>	<b>1 133 267</b>	<b>936 741</b>
CHF pro Wohnung und Gewerbe	4 410	3 645
in Prozent der Mietzinseinnahmen	20.2%	16.5%
Durchschnittlicher Zinssatz Hypotheken und Darlehen	1.2%	0.8%
<b>Cash flow</b>	<b>2 874 189</b>	<b>3 268 344</b>
CHF pro Wohnung	11 184	12 717
in Prozent der Mietzinseinnahmen	51.2%	57.6%
<b>Verschuldungsgrad</b>		
Hypotheken und Darlehen in Prozent der Anlagekosten der Liegenschaften	73.4%	65.8%
Hypotheken, Darlehen und Depositenkasse in Prozent der Anlagekosten der Liegenschaften	87.7%	81.2%
Hypotheken und Darlehen in Prozent des Gebäudeversicherungswertes	84.7%	83.6%
Hypotheken, Darlehen und Depositenkasse in Prozent des Gebäudeversicherungswertes	101.2%	103.2%
<b>Eigenfinanzierungsgrad</b>		
Eigenkapital in Prozent der Bilanzsumme	10.8%	11.9%
<b>Bilanzkennzahlen</b>		
Anlagewert pro Wohnung	531 927	531 173
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung	460 965	418 132
Erneuerungsfonds pro Wohnung	42 140	40 345

---

# Jahresbericht

## Allgemeines

Wir haben uns für die Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER entschieden. Für die Steuerbehörde und für dich als Genossenschaftler: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](http://www.kraftwerk1.ch) zugänglich.

## Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 kann für das Jahr 2023 erneut einen ausgeglichen Jahresabschluss ausweisen. Dieser erlaubt, das Anteilkapital der Mietenden wie budgetiert zu verzinsen. Wiederum können die gesetzlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds vollumfänglich getätigt werden. Die Abschreibung der Immobilien konnten wir nicht im maximal möglichen Rahmen umsetzen. Über die vergangenen Jahre betrachtet, liegen wir mit der umgesetzten Abschreibung noch immer über dem Wert der Lebensdauer bei Gebäuden.

## Vermietungssituation

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

## Anzahl Vollzeitstellen

Per 31.12.2023 waren 16 Mitarbeitende mit 1005 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 2023 mit der Ausführung beginnen konnten. Abbruch, Aushub und Pfählung konnten umgesetzt und weitgehend abgeschlossen werden. Das Projekt Ha! Hardturm Auffrischen ist gut vorangekommen. Die Bauarbeiten sind per Ende Jahr soweit fortgeschritten, dass die Innenräume teilweise bereits bezogen werden konnten.

## Aussergewöhnliche Ereignisse

Aktuell sind keine aussergewöhnlichen Ereignisse bekannt.

## Zukunftsaussichten

Kraftwerk1 ist nach wie vor gut finanziert. Die Finanzierung für das Kochprojekt konnte abgeschlossen werden. Dabei wurden Kreditlimiten auf bestehenden Siedlungen beansprucht, welche erlaubten, dass das Projekt mit Eigenmittel von über 20% finanziert wird. 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 2023, 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 beigegefügte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 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, 17. April 2024

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](mailto:info@kraftwerk1.ch)

[www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch)