
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
Umlaufvermögen			
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
Umlaufvermögen		3 695 948	4 241 540
Anlagevermögen			
Sachanlagen	4	148 467 790	131 768 244
Finanzanlagen	5	5 098 578	5 033 755
Anlagevermögen		153 566 368	136 801 999
Total Aktiven		157 262 316	141 043 539

Passiven

		31.12.2023	Vorjahr
		CHF	CHF
Fremdkapital			
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
Total kurzfristiges Fremdkapital		8 613 896	2 059 758
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	119 861 636	110 901 732
Rückstellungen	9	11 728 968	11 239 992
Total langfristiges Fremdkapital		131 590 604	122 141 725
Total Fremdkapital		140 204 501	124 201 483
Eigenkapital			
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
Eigenkapital		17 057 816	16 842 056
Total Passiven		157 262 316	141 043 539

Erfolgsrechnung

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

Geldflussrechnung

	2023	Vorjahr
	CHF	CHF
Betriebstätigkeit		
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
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	2 874 189	3 268 344
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
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	7 756 533	3 103 882
Investitionstätigkeit		
Investitionen in Immoblie 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
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-18 760 008	-2 729 546
Finanzierungstätigkeit		
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
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	8 786 089	-1 290 956
Veränderung der flüssigen Mittel	-2 217 386	-916 621
Nachweis der Veränderung der flüssigen Mittel		
Flüssige Mittel per 1.1.	3 599 963	4 516 584
Flüssige Mittel per 31.12.	1 382 577	3 599 963
Veränderung der flüssigen Mittel	-2 217 386	-916 621

Eigenkapitalnachweis

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

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 Grossrenovationen bilanziert.

Finanzanlagen

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

Aktiviert Eigenleistungen / Aktiviert 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
Aktiviert Eigenleistungen auf Bauprojekte	212 064	189 247
Aktiviert 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:

	2023	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 auszuzahlende 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 31.12.2022 102,5 % (Vorjahr 116,3 %). Im Geschäftsjahr betrugen 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 CHF	Vorjahr CHF				
1	Forderungen aus L & L gegenüber Genossenschafter:innen	90 774	85 729				
	Forderungen aus L & L gegenüber Genossenschafter:innen	90 774	85 729				
2	Sonstige kurzfristige Forderungen	1 687 920	55 049				
	Debitoren	1 684 084	53 131				
	Guthaben Verrechnungssteuer	3 836	1 918				
3	Aktive Rechnungsabgrenzung	534 677	500 798				
	Aufgelaufene Nebenkosten	380 767	375 631				
	Guthaben Steuern	34 000	–				
	Diverses	119 911	125 167				
4	Sachanlagenspiegel						
		Grundstücke und Bauten	Gebäude auf Land im Baurecht	Photovoltaik Anlage	Sachanlagen im Bau	Übrige Sachanlagen	Total
	Nettobuchwerte per 1.1.2022	108 711 141	14 251 957	265 048	7 489 796	55 183	130 773 126
	Anschaffungswerte						
	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
	Stand per 31.12.2022	122 187 862	14 323 577	378 637	9 716 512	142 167	146 748 756
	Kumulierte Wertberichtigungen						
	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
	Stand per 31.12.2022	14 630 264	143 240	132 519	–	74 488	14 980 512
	Nettobuchwerte per 31.12.2022	107 557 598	14 180 337	246 118	9 716 512	67 679	131 768 244

Sachanlagenpiegel	Grundstücke und Bauten	Gebäude auf Land im Baurecht	Photovoltaik Anlage	Sachanlagen im Bau	Übrige Sachanlagen	Total
Nettobuchwerte per 1.1.2023	107 557 598	14 180 337	246 118	9 716 512	67 679	131 768 244
Anschaffungswerte						
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						–
Stand per 31.12.2023	122 381 579	14 323 577	416 332	27 444 770	154 462	164 720 720
Kumulierte Wertberichtigungen						
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
Stand per 31.12.2023	15 785 960	214 860	153 329	–	98 781	16 252 930
Nettobuchwerte per 31.12.2023	106 595 619	14 108 717	263 003	27 444 770	55 681	148 467 790

	2023 CHF	Vorjahr CHF
5 Finanzanlagen	5 098 578	5 033 755
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
6 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	523 740	523 740
Amortisationen Folgejahr	523 740	523 740
7 Passive Rechnungsabgrenzungen	974 185	999 983
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
8 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	119 861 636	110 901 732
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
9 Rückstellungen			
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
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			-
Buchwert per 31.12.2023	898 897	10 830 071	11 728 968

	2023 CHF	Vorjahr CHF
10 Genossenschaftskapital		
Pflicht-Genossenschaftskapital per 1.1.	11 622 000	11 577 000
Abnahme / Zunahme	-152 500	45 000
Pflicht-Genossenschaftskapital per 31.12.	11 469 500	11 622 000
Freiwilliges Genossenschaftskapital per 1.1.	1 460 500	1 298 000
Zunahme	187 000	162 500
Freiwilliges Genossenschaftskapital per 31.12.	1 647 500	1 460 500
Total Genossenschaftskapital per 31.12.	13 117 000	13 082 500
Nicht einbezahltes Anteilkapital per 1.1.	-481 000	-445 500
Abnahme / Zunahme	121 000	-35 500
Nicht einbezahltes Anteilkapital per 31.12.	-360 000	-481 000
Zu viel einbezahltes Anteilkapital per 1.1.	121 500	141 000
Abnahme	-20 000	-19 500
Zu viel einbezahltes Anteilkapital per 31.12.	101 500	121 500
Total einbezahltes Genossenschaftskapital per 31.12.	12 858 500	12 723 000
Mitglieder	2023	Vorjahr
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
11 Personalaufwand		
Löhne	781 761	664 062
Sozialversicherungen	134 927	112 237
Übriger Personalaufwand	24 917	16 829
12 Steuern		
Laufende Ertragssteuer	9 458	51 122
Veränderung latente Steuern	27 516	105 626
Total Ertragssteuern	36 975	156 748
Kapitalsteuer	22 765	22 722
Total Steuern	59 739	179 471
13 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven		
Buchwert Liegenschaften (inkl. Gebäude im Baurecht)	120 704 336	121 737 935
Hypotheken und Darlehen	100 317 960	89 841 700
14 Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen		
Die Genossenschaft hat einen Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 6. Januar 2071.		
Der aktuelle jährliche Baurechtszins beträgt	30 390	30 390
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	2023	Vorjahr
Gebäudeversicherungswert	118 468 086	107 459 990
17 Ergebnisse nach dem Bilanzstichtag		
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
Mietzinseinnahmen	5 610 183	5 675 033
Anzahl Wohnungen und Gewerberäume	257	257
CHF pro Wohnung und Gewerbe	21 830	22 082
Bruttorendite	4.1%	4.1%
Unterhalt und Reparaturen	570 105	606 053
CHF pro Wohnung und Gewerbe	2 218	2 358
in Prozent der Mietzinseinnahmen	10.2%	10.7%
Liegenschaftenaufwand	1 837 976	1 763 875
CHF pro Wohnung und Gewerbe	7 152	6 863
in Prozent der Mietzinseinnahmen	32.8%	31.1%
Verwaltungs- und übriger Betriebsaufwand	1 481 604	1 305 361
CHF pro Wohnung und Gewerbe	5 765	5 079
in Prozent der Mietzinseinnahmen	26.4%	23.0%
Finanzaufwand	1 133 267	936 741
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%
Cash flow	2 874 189	3 268 344
CHF pro Wohnung	11 184	12 717
in Prozent der Mietzinseinnahmen	51.2%	57.6%
Verschuldungsgrad		
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%
Eigenfinanzierungsgrad		
Eigenkapital in Prozent der Bilanzsumme	10.8%	11.9%
Bilanzkennzahlen		
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 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 für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 20 bis 24) 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.

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten 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.

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 der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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

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

www.kraftwerk1.ch