

---

# **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

<b>Aktiven</b>	Erläuterungen im Anhang	<b>31.12.2022</b>	Vorjahr
<b>Umlaufvermögen</b>		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
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>4 241 540</b>	<b>5 014 027</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Sachanlagen	4	131 768 244	130 773 126
Finanzanlagen	5	5 033 755	4 675 703
<b>Anlagevermögen</b>		<b>136 801 999</b>	<b>135 448 828</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>141 043 539</b>	<b>140 462 855</b>

<b>Passiven</b>		<b>31.12.2022</b>	Vorjahr
<b>Fremdkapital</b>		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
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>2 059 758</b>	<b>2 052 087</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	110 901 732	112 064 443
Rückstellungen	9	11 239 992	10 155 718
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>122 141 725</b>	<b>122 220 161</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>124 201 483</b>	<b>124 272 248</b>
<b>Eigenkapital</b>			
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
<b>Eigenkapital</b>		<b>16 842 056</b>	<b>16 190 607</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>141 043 539</b>	<b>140 462 855</b>

# 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
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>6 056 233</b>	<b>6 016 194</b>
Unterhalt und Reparaturen		-478 403	-486 180
Gebäudeversicherung		-52 832	-47 679
Erneuerungsfonds		-1 074 600	-1 074 600
Baurechtszins		-30 390	-34 189
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>		<b>-1 636 225</b>	<b>-1 642 648</b>
<b>Bruttogewinn</b>		<b>4 420 008</b>	<b>4 373 546</b>
<b>Personalaufwand</b>	11	<b>-920 778</b>	<b>-935 270</b>
Vorstandsentschädigung		-93 165	-85 001
Diverser Verwaltungsaufwand		-419 067	-297 739
<b>Total übriger betrieblicher Aufwand</b>		<b>-512 233</b>	<b>-382 740</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern</b>		<b>2 986 997</b>	<b>3 055 536</b>
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
<b>Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögen</b>		<b>-1 280 423</b>	<b>-1 266 586</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>1 706 574</b>	<b>1 788 950</b>
<b>Finanzaufwand</b>		<b>-936 741</b>	<b>-898 591</b>
<b>Finanzertrag</b>		<b>36 138</b>	<b>25 225</b>
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>		<b>805 971</b>	<b>915 584</b>
Ertragssteuern	12	-156 748	-180 348
<b>Jahresgewinn</b>		<b>649 222</b>	<b>735 236</b>

## Geldflussrechnung

	2022	Vorjahr
	CHF	CHF
<b>Betriebstätigkeit</b>		
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
<b>Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>3 268 344</b>	<b>3 374 561</b>
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
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>3 103 882</b>	<b>3 366 283</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
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
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>–2 729 546</b>	<b>–3 194 052</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
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
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>–1 290 956</b>	<b>–1 295 165</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>–916 621</b>	<b>–1 122 935</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Flüssige Mittel per 1.1.	4 516 584	5 639 519
Flüssige Mittel per 31.12.	3 599 963	4 516 584
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>–916 621</b>	<b>–1 122 935</b>

## Eigenkapitalnachweis

	Genossenschafts- kapital	Nicht einbez. Genossen- schaftskapital	Gewinnreserven	<b>Total</b>  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
<b>Eigenkapital per 1.1.2021 nach Swiss GAAP FER</b>	<b>12 626 500</b>	<b>-482 000</b>	<b>3 196 164</b>	<b>15 340 664</b>
Zins auf Genossenschaftskapital			-170 293	-170 293
Veränderung Genossenschaftskapital	248 500	36 500		285 000
Jahresgewinn			735 236	735 236
<b>Eigenkapital per 31.12.2021 nach Swiss GAAP FER</b>	<b>12 875 000</b>	<b>-445 500</b>	<b>3 761 107</b>	<b>16 190 607</b>
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>

# 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:

	<b>2022</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 31.12.2021 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

						<b>2022</b>	Vorjahr
						CHF	CHF
<b>1</b>	<b>Forderungen aus L &amp; L gegenüber Genossenschafter:innen</b>					<b>85 729</b>	<b>56 445</b>
	Forderungen aus L & L gegenüber Genossenschafter:innen					85 729	56 445
<b>2</b>	<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>					<b>55 049</b>	<b>56 405</b>
	Debitoren					53 131	47 654
	Guthaben Verrechnungssteuer					1 918	8 750
<b>3</b>	<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>					<b>500 798</b>	<b>384 594</b>
	Aufgelaufene Nebenkosten					375 631	377 661
	Diverses					125 167	6 933
<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 1.1.2021</b>	109 864 684	14 314 281	283 978	5 415 018	77 115	129 955 076
	<b>Anschaffungswerte</b>						
	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						-
	<b>Stand per 31.12.2021</b>	<b>122 187 862</b>	<b>14 323 577</b>	<b>378 637</b>	<b>7 489 796</b>	<b>93 341</b>	<b>144 473 214</b>
	<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>						
	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
	<b>Stand per 31.12.2021</b>	<b>13 476 721</b>	<b>71 620</b>	<b>113 589</b>	<b>-</b>	<b>38 158</b>	<b>13 700 088</b>
	<b>Nettobuchwerte per 31.12.2021</b>	<b>108 711 141</b>	<b>14 251 957</b>	<b>265 048</b>	<b>7 489 796</b>	<b>55 183</b>	<b>130 773 126</b>

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

	<b>2022</b>	Vorjahr
	CHF	CHF
<b>5 Finanzanlagen</b>	<b>5033755</b>	<b>4675703</b>
ZKB Mietkautionskonto	44002	-
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaft HPG	269000	269000
Weitere Anteilscheine	53500	53000
Darlehen an Genossenschaften	4340050	4010000
Darlehen an Mietende	327203	343703
<b>6 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>523740</b>	<b>495740</b>
Amortisationen Folgejahr	523740	495740
<b>7 Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>999983</b>	<b>1123263</b>
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
<b>8 Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>110901732</b>	<b>112064443</b>
Depositenkasse variabel	9256727	7438210
Depositenkasse fix	11803306	12910793
Hypotheken	89841700	91715440

	Latente Ertragssteuern	Erneuerungsfonds	Total
<b>9 Rückstellungen</b>			
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			-
<b>Buchwert per 31.12.2021</b>	<b>765 754</b>	<b>9 389 964</b>	<b>10 155 718</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>

	2022 CHF	Vorjahr CHF
<b>10 Genossenschaftskapital</b>		
Pflicht-Genossenschaftskapital per 1.1.	11 577 000	11 487 000
Zunahme	45 000	90 000
<b>Pflicht-Genossenschaftskapital per 31.12.</b>	<b>11 622 000</b>	<b>11 577 000</b>
Freiwilliges Genossenschaftskapital per 1.1.	1 298 000	1 139 500
Zunahme	162 500	158 500
<b>Freiwilliges Genossenschaftskapital per 31.12.</b>	<b>1 460 500</b>	<b>1 298 000</b>
<b>Total Genossenschaftskapital per 31.12.</b>	<b>13 082 500</b>	<b>12 875 000</b>
Nicht einbezahltes Anteilkapital per 1.1.	-445 500	-482 000
Zunahme / Abnahme	-35 500	36 500
<b>Nicht einbezahltes Anteilkapital per 31.12.</b>	<b>-481 000</b>	<b>-445 500</b>
Zu viel einbezahltes Anteilkapital per 1.1.	141 000	223 500
Abnahme	-19 500	-82 500
<b>Zu viel einbezahltes Anteilkapital per 31.12.</b>	<b>121 500</b>	<b>141 000</b>
<b>Total einbezahltes Genossenschaftskapital per 31.12.</b>	<b>12 723 000</b>	<b>12 570 500</b>
<b>Mitglieder</b>	<b>2022</b>	<b>Vorjahr</b>
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
<b>11 Personalaufwand</b>		
Löhne	775 062	793 558
Sozialversicherungen	128 887	123 637
Übriger Personalaufwand	16 829	18 075
<b>12 Steuern</b>		
Laufende Ertragssteuer	51 122	59 904
Veränderung latente Steuern	105 626	120 444
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>156 748</b>	<b>180 348</b>
Kapitalsteuer	22 722	22 397
<b>Total Steuern</b>	<b>179 471</b>	<b>202 745</b>
<b>13 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven</b>		
Buchwert Liegenschaften (inkl. Gebäude im Baurecht)	121 737 935	122 963 098
Hypotheken und Darlehen	89 841 700	91 715 440
<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	34 189
<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>2022</b>	<b>Vorjahr</b>
Gebäudeversicherungswert	107 459 990	107 459 990
<b>17 Ergebnisse nach dem Bilanzstichtag</b>		
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
<b>Mietzinseinnahmen</b>	<b>5 675 033</b>	<b>5 626 914</b>
Anzahl Wohnungen und Gewerberäume	257	257
CHF pro Wohnung und Gewerbe	22 082	21 895
<b>Bruttorendite</b>	<b>4.1%</b>	<b>4.1%</b>
<b>Unterhalt und Reparaturen</b>	<b>478 403</b>	<b>486 180</b>
CHF pro Wohnung und Gewerbe	1 861	1 892
in Prozent der Mietzinseinnahmen	8.4%	8.6%
<b>Liegenschaftenaufwand</b>	<b>1 636 225</b>	<b>1 642 648</b>
CHF pro Wohnung und Gewerbe	6 367	6 392
in Prozent der Mietzinseinnahmen	28.8%	29.2%
<b>Verwaltungs- und übriger Betriebsaufwand</b>	<b>1 433 011</b>	<b>1 318 010</b>
CHF pro Wohnung und Gewerbe	5 576	5 128
in Prozent der Mietzinseinnahmen	25.3%	23.4%
<b>Finanzaufwand</b>	<b>936 741</b>	<b>898 591</b>
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%
<b>Cash flow</b>	<b>3 268 344</b>	<b>3 374 561</b>
CHF pro Wohnung	12 717	13 131
in Prozent der Mietzinseinnahmen	57.6%	60.0%
<b>Verschuldungsgrad</b>		
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%
<b>Eigenfinanzierungsgrad</b>		
Eigenkapital in Prozent der Bilanzsumme	11.9%	11.5%
<b>Bilanzkennzahlen</b>		
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](http://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 immobilien 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](mailto:info@kraftwerk1.ch)

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