



# Karthago

Jahresbericht 2019 **Der städtische Grosshaushalt**

Genossenschaft Karthago  
Zentralstrasse 150 8003 Zürich  
[www.karthago.ch](http://www.karthago.ch)

Übersicht	1
Vorwort	2
Vorstand	3
Baukommission	4
Küchenkommission	4
Infokommission	6
Finanzkommission	7
Stimmen aus dem Haus	7
Subventionsstelle	10
Jahresrechnung und Revisionsbericht	Anhang

## Übersicht

Genossenschaft Karthago	131 Genossenschafter*innen
Grosshaushalt Karthago	54 Bewohner*innen, davon 7 Kinder
Vorstand/ Verwaltung	Rosmarie Boschetti, Philipp Hagen, Nicole Jagielski (ab Juni 2019), Simone Oppenheim, Eike Rösch, Barbara Senn (bis Oktober 2019), Daniela Widmer
Geschäftsführung	Pia Wolfisberg Fischer AG Immobilienmanagement
Angestellte	Hausdienst: Daniel Schiesser  Köchinnen: Catia Dürrenberger, Angela Ganz, Katrin Glaus, Rosmarie Boschetti  Raumpflege: Mona Schnetzer, Divana Barba

### **Kommissionen**

Bau- und Unterhaltskommission	Peter Heusler, Daniel Schiesser, Christoph Rasch, Andrea Vedovo, Antonio Basso
Finanzkommission	Mario Elsässer, Martin Lassner, Silvan Müggler, Timrah Schmutz, Pia Wolfisberg (Fischer AG)
Infokommission	Olaya Madrid, Gian-Luca Spaltro
Küchenkommission	Gudrun Hoppe, Chantal Peter, Ramiza Barucija, Anett Hofmann

### **Subventionsstelle**

Eddie Hessler

### **Revisionsstelle**

BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich

## **Vorwort**

### **Liebe Genossenschaftler\*innen**

Das Karthago-Jahr 2019 war geprägt von Menschen, die sich neu für die Verwaltung und den Betrieb der Genossenschaft zu engagieren begannen.

Mitbewohnerinnen und Mitbewohner, die erst seit ein paar Jahren bei uns zuhause sind, werteten das Zusammenleben mit ihren Ideen auf und brachten wertvolle Unterstützung in der Kommissionsarbeit.

Auch die freigesetzten Ressourcen der „alten Hasen“ bereicherten das Haus. Ihre Ideen und Meinungen fanden Eingang in die Diskussionen der Vollversammlungen und zeigten Wege und Möglichkeiten auf sich einzubringen.

Der Generationenwechsel ist also im vollen Gange.

Die wachsende und breiter abgestützte Selbstverwaltung der Genossenschaft birgt für uns alle viele spannende Herausforderungen und eröffnet uns auch Neuland.

So sind zum Beispiel die Prozesse rund um das Einbringen und Umsetzen von Ideen verbesserungswürdig.

Neu entflammt im 2019 ist das Thema Nachhaltigkeit. Ein erster konkreter Vorstoss konnte auch bereits umgesetzt werden. Seit Ende 2019 sammeln und rezyklieren wir den Plastik aus den WGs und der Grossküche.

Für den Vorstand

Daniela Widmer

## Bericht aus dem Vorstand

Nach der GV vom 13.6.2018 ist der jetzt bestehende Vorstand im Jahr 2019 mit seinen Aufgaben und Pflichten angekommen. Durch zwei Austritte, von Daniel Freytag und Barbara Senn, sowie die Neuverteilung der Kommissionsverantwortlichkeiten und den Neueintritt von Nicole Jagielski, hat sich der Vorstand stetig neu ausgerichtet. Eike Rösch übernahm die Finanzkommission von Daniel Freytag und Daniela Widmer die Infokommission von Barbara Senn. Vielen Dank an dieser Stelle an die Ausgetretenen für ihre Mitarbeit im Vorstand.

Das angestrebte Ziel des Vorstands war und ist es noch immer Transparenz inner- und ausserhalb der Genossenschaft zu schaffen. Hierfür haben wir uns intensiv mit der Personal- und Lohnpolitik auseinandergesetzt. Die Frage nach welchen Kriterien festgelegt wird, was, wie und wie hoch entlohnt wird, wurde diskutiert. Hierzu hat der Vorstand sich über die verschiedenen Anstellungen und deren aktuellen Entlohnungen im Haus informiert und den Angestellten Ansprechpersonen im Vorstand (Kommissionen) zugeteilt.

Die Arbeit der Kommissionen wurde verschriftlicht und dokumentiert. Vor allem das gemeinsame Verständnis über das Verhältnis von Vorstand zu Kommissionen wurde so aufgebaut. Die Frage, die sich stellte, ist: Wie autonom sollen/dürfen die Kommissionen handeln? Was für Eigeninitiativen stehen ihnen zu? Hierzu ist das Organisationsreglement zur Regelung der Kompetenzen innerhalb der Genossenschaft in Bearbeitung.

Im Haus wurde eine Umfrage zur Partizipation lanciert. Die Auswertung der Umfrage zeigte, dass bereits jetzt eine positiv hohe Beteiligung der Hausgemeinschaft an anfälligen Hausarbeiten vorhanden ist. Ziel des Vorstandes ist es nun Engagement und Mitgestaltung im Haus möglichst hürdenfrei zu ermöglichen und so noch zu stärken.

Anstehende Massnahmen des Vorstandes für das kommende Jahr sind u.a. die Erhöhung der Kindersubventionen, das Bestreben eine Vermietungskommission aufzubauen sowie eine Statutenänderung zur Beschränkung der Amtszeit.

*Simone Oppenheim & Nicole Jagielski*

## **Bericht aus den Kommissionen**

### **Baukommission**

Auch dieses Jahr wurden wir vor allem bei Mieter\*innenwechsel kontaktiert. Hier ist die erste Ansprechperson unser technischer Hauswart, Daniel Schiesser, der die nötigen Arbeiten auch begleitet. Wir möchten ihm an dieser Stelle herzlich danken für sein unermüdliches, geduldiges Arbeiten im Haus.

Im Sommer hat uns vor allem die Baueingabe für unser Nachbarhaus an der Zentralstrasse 156 beschäftigt. Wir mussten mit dem Baurechtsanwalt der wbg Abklärungen treffen und uns ein Bild des Umbauprojektes verschaffen. Bei den Behörden haben wir ein Begehren auf Einsicht und Einsprache deponiert und sind gespannt auf die Baubewilligung.

Anfangs Winter konnte endlich der Auftrag für neue Sonnenstoren auf der Südseite gegeben werden. Durch die Firma Celia konnten wir ein gutes Produkt installieren lassen, das dem Alten sehr ähnlich ist, abträglich der Schwachstellen.

Dennoch ist die Pendenzenliste nicht abgearbeitet. Uns stehen nach wie vor einige Sanierungen und Renovationen bevor, die wir Schritt für Schritt angehen werden.

Ganz am Schluss des Jahres wurden wir von unserer Nachbarschaft an der Badenerstrasse 263 kontaktiert, da diese mit einem Neubau die Baulücke schliessen möchte. Seit Anfang 2020 sind wir mit der Bauherrschaft im Gespräch. Davon mehr im nächsten Bericht.

*Rosmarie Boschetti*

### **Küchenkommission**

Auch 2019 hat die Küchenkommission Zuwachs bekommen: Anett Hofmann unterstützt neu die bisherigen KüKo-Mitglieder Chantal Peter, Gudrun Hoppe, Philipp Hagen und Ramiza Barucija bei ihrer Arbeit.

Unsere Köchinnen Rosmarie Boschetti, Catia Dürrenberger und Katrin Glaus haben uns auch 2019 mit ihren Kochkünsten ver-

wöhnt. Catia und Katrin arbeiteten in einem Pensum zu 40% und Rosmarie zu 15%. Im Sommer und Herbst hat sich Catia drei Monate unbezahlten Urlaub genommen. Zu unserem grossen Glück konnten wir unsere ehemalige Köchin Angela Glaus für die Stellvertretung gewinnen. An dieser Stelle möchten wir unseren Köchinnen für die sehr angenehme Zusammenarbeit und für ihr stets leckeres Essen herzlich danken.

Wie gewohnt wurde nach Möglichkeit regional, saisonal und biologisch, an geraden Tagen mit Fleisch und an ungeraden Tagen vegetarisch gekocht. Die vegane Option erfreute sich zunehmender Beliebtheit und wurde rege genutzt.

Ramiza Barucija, Daniel Freytag (Ponte), Philipp Hagen, Gudrun Hoppe, Hadi Hmisheh, Kasper Lassner, Martin Lassner, Simone Oppenheim und Sylwia Szajkó stellten Freitagskochgruppe: Herzlichen Dank für eure kulinarischen Beiträge!

Ein Jahreshighlight war das Weihnachtsessen. Es gab Injera vom eritreisch-äthiopischen Restaurant Mesob am Goldbrunnenplatz. Geplant war, dass das Essen geliefert wird. Dem Chef des Mesobs gefiel es aber so gut, dass er den Abend bei uns verbrachte und uns zeigte, wie eine Injera-Platte ästhetisch ansprechend präpariert wird. Für wunderbare Musik sorgten Adi, Dominique, Doris, Irina, Daniela, Ricardo und Lejla, die sich eigens für das Weihnachtsfest formiert hatten.

Bei den Lieferantinnen und Lieferanten blieb alles beim Alten. Pico Bio ist nach wie vor unser Hauptlieferant für alles ausser Fleisch. Rindfleisch bezogen wir vom Demeter Hof Ferme sur le Brand vom Mont Soleil. Seit 2019 wird der Hof neu von der Familie Christina und Silas Siegrist geführt. Die Zusammenarbeit ist bestens. Lammfleisch bezogen wir von der Schäferei Brändli aus Richterswil und gut gealptes Schweinefleisch von der Alp Tambo. Unser Olivenöllieferant ist weiterhin Martin Lassner, der das Öl aus der Sierra Subbetica, einem traditionellen Anbaugebiet in Andalusien, importiert. Den bio-fairtrade Kaffee bestellten wir bei der Noir GmbH, die im Kreis 5 röstet und per Velokurier liefert. Das Brot haben wir bei unserem Quartierbäcker gekauft.

Die Einnahmen der Küche haben sich erfreulicherweise von rund 48'000 Fr. auf rund 55'000 Fr. erhöht, was auf eine rege Nutzung und eine grosse Beliebtheit unserer Küche schliessen lässt. Leider sind die Ausgaben noch mehr gestiegen: Nach

einer finanziellen Punktladung im vergangenen Jahr haben wir für 2019 ein Defizit von rund 4000 Fr. eingefahren.

*Gudrun Hoppe & Philipp Hagen*

## **Infokommission**

Im ersten Halbjahr 2019 hat die Infokommission, neben den laufenden Geschäften, auch die Organisation von Mitmachenden beschäftigt. Bezüglich Öffentlichkeitsarbeit konnten wir wieder eine Führung mit nextzürich zusammen im Rahmen der „Wohnungsspaziergänge in alternative Wohnformen“ gestalten, wie bereits im Jahr 2018. Auch eine Delegation einer Genossenschaft aus Münster (D), besuchte uns und zeigte reges Interesse an unserem Wohnkonzept.

Über den Sommer übernahm Olaya Madrid die Stellung im Haus und kümmerte sich um die Kernaufgaben wie die Begrüssung und Verabschiedung der Mitbewohner\*innen und beantwortete externe Anfragen.

So gelang uns auch eine Teilnahme an der Ausstellung anlässlich der 100 Jahre Wohnbaugenossenschaften Zürich. Die Genossenschaft Karthago war mit Film, Text und Buch repräsentiert. Der Mangel an gescheiterten Pressefotos löste die Initiative aus, das Bildarchiv zu organisieren. In Zukunft wollen wir für öffentliche Auftritte gerüstet sein.

Nach der langen Sommerpause stand der definitive Rücktritt von Barbara Senn fest und im Herbst fand die Übergabe und Wiederaufnahme der Tätigkeit der Infokommission statt.

Im Oktober übernahm Daniela Widmer die Leitung. Bis zum Jahresende erneuerten wir die Aushänge im Treppenhaus, vereinheitlichten E-Mail-Adressen, lösten die Probleme der Haus-Mailing-Liste, und diskutierten die Schwerpunkte (und das Budget) für das neue Jahr.

Im 2020 soll sich die Arbeit der Kommission vor allem nach Innen richten: Bestehende Informationsflüsse pflegen und neue finden sowie die Zusammenarbeit weiter digitalisieren.

*Barbara Senn & Daniela Widmer*



## **Finanzkommission**

Erweiterung, Selbstorganisation, Kontinuität, Dokumentation und erste visionärere Projekte – das waren die grossen Themen in der Finanzkommission 2019.

Eike Rösch ist seit Anfang des Jahres zuständiges Vorstandsmitglied in der Kommission. Im Zuge der Erweiterung nach der Vorstandswahl ist die FiKo nun auf fünf Mitglieder angewachsen (neben der Geschäftsführerin Pia Wolfisberg): Eike, Mario Elsässer, Martin Lassner, Silvan Müggler und Timrah Schmutz. In dieser Situation ist es ein grosses Thema, die bestehenden Strukturen und Abläufe zu dokumentieren, alle Mitglieder mit dem notwendigen Wissen auszustatten und die Aufgaben zu verteilen. Dem haben wir uns gewidmet (und tun es weiterhin) und haben so das Alltagsgeschäft organisiert und bewältigt.

In der Diskussion des Budgets 2020 hat diese Selbstorganisation ihre ersten Früchte getragen: Wir haben, in Austausch mit dem Vorstand, die Finanzsituation gemeinsam angeschaut und sanfte Anpassungen vorgenommen. Die gemeinsame Analyse hat uns auch in die Lage versetzt, die Karthago-Finzen aus einer breiteren Perspektive zu sehen. Wir haben erste strategische Optionen für die nahe Zukunft entwickelt, werden sie weiterentwickeln und sind dabei, sie mit dem Vorstand zu diskutieren.

Denn unserer Genossenschaft geht es (weiterhin) finanziell so gut, dass wir eher schauen müssen, dass uns aus der komfortablen Lage keine Nachteile entstehen. Das haben wir im Blick und werden zusammen mit dem Vorstand und anderen Kommissionen Pläne/Vorschläge entwickeln, die sowohl den kurz- als auch den längerfristigen Bedürfnissen der Genossenschaft und der Bewohner\*innen zugutekommen.

*Eike Rösch*

## **Stimmen aus dem Haus**

### **Grüplis und Ministerien**

6 Grüplis (Gästezimmer, Tanzraum, Kiosk, Ombudstelle, Drucker, Freitagkochgruppe) und das Mansardenministerium engagieren sich im Haus.

Das Gästezimmer-Grüpli berichtet fürs 2019 und stellt fest, dass mit 187 Übernachtungen das Gästezimmer gut ausgelastet war.

Menschen aus aller Welt haben für eine kurze Zeit ihre Lebensart mit dem Haus geteilt. Ricardo erinnert sich an Gäste aus Brasilien, Schottland, Uzbekistan, Niederlande, Tibet, Mexiko, Deutschland, Marokko, Italien Spanien, Kolumbien, Russland, Algerien, USA, und Kroatien.

Darunter waren Musikerinnen und DJs, Wissenschaftler und Forscher, Künstlerinnen und Tänzerinnen, IT-Experten, Globetrotter, Lehrerinnen, Eltern mit Kindern.

### **Anlässe, Kurioses und In-Erinnerung-Gebliebenes**

Unser Zusammenleben ist geprägt von unzähligen Begegnungen zwischen Dachterrasse und Velokeller. Es ist bunt und vielfältig. Für den Jahresbericht habe ich das, was besonders in Erinnerung geblieben ist, zusammengetragen:

Solidarität für unsere Hauskatze: Negroni ärgert nicht nur die Nachbar\*innen sondern auch die Behörden. In einer Spendenaktion wird das horrendes Bussgeld zusammengetragen.

Die Himmelkonzerte von Alddo ziehen viele Leute bis hoch hinauf auf unsere Dachterrasse.

Wie fast jedes Jahr war die Sperrgut-Aktion ein beeindruckendes Erlebnis.

Im Frühling und im Herbst fand auch im 2019 wieder der beliebte Kleidertausch statt.

Die einen gehen, die andern bleiben und wieder andere kehren zurück. Nach sieben Monaten Veloreisen durch Nordeuropa kommt Silvan wieder bei seinem Ausgangspunkt an.

Im 2. UG richtet Selma für den Künstler Adrian Hossli ein Atelier ein. Während einer Woche sind unsere Velokeller- und Kiosk-Besuche begleitet von dem beeindruckenden Erlebnis dem Künstler über die Schulter zu schauen.

Mario startet einen neuen Versuch die Leute im Haus für Yoga zu begeistern.

Der Waffelteig aus dem Karthago Kochbuch wird angerührt. Mit frischen Waffeln wird im Quartier für das Kochbuch geworben.

## **Zuwachs 2019**

Tino ist am 7. Juni 2019 auf die Welt gekommen.

## **Die Vollversammlungen**

Im 2019 hielten wir am bewährten 2-Monat-Rhythmus fest und planten über das Jahr 6 Vollversammlungen ein.

Gleich zu Jahresbeginn improvisierten wir für die erste VV mit einer ad-hoc Traktandenliste und der Sitzungsleitung. Die VV konnte stattfinden, war beschlussfähig, aber alle Beschlüsse sollten bis an die kommende VV rekursfähig bleiben.

Im Jahresverlauf fanden 4 weitere VV statt, wovon eine dem Thema „Beteiligung und Umsetzung von Ideen“ gewidmet war. Wie bereits im letzten Jahr fiel die Dezember-VV sozusagen unter den Gschänkli-Tisch.

### *Daten der VV 2019*

- 5. Februar
- 3. April
- 6. Juni
- 26. August:
- 29. Oktober, Beteiligung/ Umsetzung von Ideen
- keine VV im Dezember

### *Beschlüsse aus den VV im 2019:*

Wir bezahlen die Serafe-Gebühren einmalig als Grosshaushalt.

Das Gästezimmer ist für Besuch von maximal 2 Wochen am Stück reservierbar. Über Ausnahmen kann das Gästezimmergrüpli entscheiden. Das Haus ist zu informieren und es ist gewünscht, dass diese Gäste im Haus via Hausmail angekündigt werden.

Das Kioskteam erhält ein Budget von 50-70 Franken für Getränke und Snacks nach jeder VV.

Das E-Piano im Esssaal geht für 850 Franken in den Besitz der Genossenschaft über.

Für die Beschaffung eines dritten Gästevelos gibt's breite Zustimmung.

Die Genossenschaft übernimmt die Unkosten für die Promo des Karthago Kochbuchs vor der Buchhandlung duplikat.

Die VV spricht sich für die Montage von Vorhangschienen in den Zimmern auf der Zentralstrassen-Seite aus. Die Hälfte der Kosten für Verdunkelungsvorhänge sollen von der Genossenschaft getragen werden.

### **Subventionsstelle**

Für die Subventionsperiode 01.07.2018 bis 30.06.2019 wurden insgesamt zwei Gesuche als Folgegesuche um Mietzinssubventionen positiv entschieden. Für die anschliessende Periode 01.07.2019 bis 30.06.2020 wurden ebenfalls 2 Folgegesuche sowie 4 Neugesuche gestellt und positiv entschieden. Folgegesuche müssen bis spätestens 30. April des jeweiligen Jahres eingereicht werden; Neuanträge können jederzeit eingereicht werden und werden ab Datum Antragsstellung bearbeitet.

Insgesamt wurden so für die Subventionsperiode 2018/19 total Fr. 5'400.00 und für die Subventionsperiode 2019/20 total Fr. 8'400.00 bewilligt. Dabei muss erwähnt werden, dass drei der vier Neugesuche für die Periode 2019/20 im Zusammenhang mit den Massnahmen des Bundesrates zur Covid-19 Pandemie (Kurzarbeit infolge Lockdown) erfolgten, da sich die finanzielle Situation dieser drei Personen sehr einschneidend veränderte. Um eine Notlage bzw. eine Verschuldung zu verhindern und zur Schadenminimierung wurde deshalb die jeweilige individuelle Situation beurteilt und ein Subventionsanspruch befristet entschieden.

Eddie Hessler



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

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

An die Generalversammlung der

## **Genossenschaft Karthago**

Zentralstrasse 150  
8003 Zürich

### **Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2019**

(umfassend die Zeitperiode vom 1.1. - 31.12.2019)

5. Mai 2020  
2110 3472/7+PDF+1/Bl/ind

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision**  
an die Generalversammlung der

**Genossenschaft Karthago, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Karthago für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 5. Mai 2020

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



ppa. Remo Inderbitzin

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

**Beilagen**

Jahresrechnung

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

## Jahresrechnung 2019

### Bilanz

<b>Aktiven</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	CHF	CHF
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	200'659.81	155'227.85
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7'572.80	7'054.25
Übrige kurzfristige Forderungen	7.95	5.30
Vorräte	3'900.00	5'200.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	10'067.80	8'514.00
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>222'208.36</b>	<b>176'001.40</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen	4'500.00	4'500.00
Sachanlagen		
Liegenschaft Zentralstrasse 150, Zürich	6'916'331.55	6'916'331.55
./. Wertberichtigung	-1'287'000.00	-1'207'000.00
Total Sachanlagen	5'629'331.55	5'709'331.55
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	25'700.00	59'558.15
<b>Anlagevermögen</b>	<b>5'659'531.55</b>	<b>5'773'389.70</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>5'881'739.91</b>	<b>5'949'391.10</b>
<b>Passiven</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	87'071.90	25'802.82
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	60'000.00	60'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7'329.75	30'644.15
Passive Rechnungsabgrenzungen	31'149.90	34'420.05
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>185'551.55</b>	<b>150'867.02</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	4'025'000.00	4'196'900.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	51'500.00	51'500.00
Rückstellungen	3'139.35	2'939.35
Erneuerungsfonds	841'700.00	781'700.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>4'921'339.35</b>	<b>5'033'039.35</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>5'106'890.90</b>	<b>5'183'906.37</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftskapital Pflicht	485'000.00	485'000.00
Genossenschaftskapital Freiwillig	239'200.00	230'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	7'100.00	7'100.00
Freiwillige Gewinnreserven	40'000.00	-
Gewinnvortrag	3'384.73	845.00
Jahresgewinn	164.28	42'539.73
<b>Eigenkapital</b>	<b>774'849.01</b>	<b>765'484.73</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>5'881'739.91</b>	<b>5'949'391.10</b>

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Mietzinserträge	355'409.00	357'673.95
Leerstände	-499.30	-836.85
Subventionen	2'280.00	634.00
Mietzinsreduktionen	-387.00	-
Einnahmen Lebensmittel Küche	55'267.35	48'325.95
Eintrittsgebühren	2'400.00	1'200.00
Übrige Erträge	90.00	210.00
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>414'560.05</b>	<b>407'207.05</b>
Unterhalt und Reparaturen	-72'108.85	-19'039.74
Gebäudeversicherung	-4'553.70	-4'435.80
Abgaben und Gebühren	-1'509.25	-1'335.85
Ausgaben Lebensmittel Küche	-59'306.08	-48'912.40
Erneuerungsfonds	-60'000.00	-67'200.00
Veranstaltungen	-1'416.20	-763.10
Diverser Liegenschaftsaufwand	-890.04	-83.68
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>	<b>-199'784.12</b>	<b>-141'770.57</b>
<b>Bruttogewinn</b>	<b>214'775.93</b>	<b>265'436.48</b>
Liegenschaftsverwaltung und Geschäftsführung	-34'923.05	-32'783.15
Vorstand und Kommissionen	-8'783.95	-11'331.80
Verwaltung Küche	-10'722.95	-9'688.60
Mietaufwand	-3'984.25	-3'943.05
Verwaltungsaufwand	-9'758.30	-7'145.35
<b>Total übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-68'172.50</b>	<b>-64'891.95</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern</b>	<b>146'603.43</b>	<b>200'544.53</b>
Abschreibungen auf Liegenschaften	-80'000.00	-87'000.00
Abschreibungen übrige Sachanlagen	-4'659.15	-852.50
<b>Total Abschreibungen auf Anlagevermögen</b>	<b>-84'659.15</b>	<b>-87'852.50</b>
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-60'348.40</b>	<b>-61'507.45</b>
<b>Finanzertrag</b>	<b>7.50</b>	<b>7.50</b>
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>1'603.38</b>	<b>51'192.08</b>
ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Ertrag	116.75	2'160.60
<b>Erfolg vor Steuern</b>	<b>1'720.13</b>	<b>53'352.68</b>
Direkte Steuern	-1'555.85	-10'812.95
<b>Gewinn</b>	<b>164.28</b>	<b>42'539.73</b>



## Anhang

### 1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt.

### 2. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	31.12.2019	31.12.2018
<b>2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Forderungen gegenüber Mieter	6'530.20	5'373.85
Übrige Forderungen	2'042.60	2'680.40
Delkredere	-1'000.00	-1'000.00
	<b>7'572.80</b>	<b>7'054.25</b>
<b>2.2 Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Vorausbezahlte Mieten	22'052.15	17'605.25
Ausstehende Rechnungen	9'097.75	16'814.80
	<b>31'149.90</b>	<b>34'420.05</b>
<b>2.3 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Darlehen ohne Grundpfandsicherung	-	111'900.00
Hypotheken	4'085'000.00	4'145'000.00
Im Folgejahr fällige Amortisationen Hypotheken	-60'000.00	-60'000.00
	<b>4'025'000.00</b>	<b>4'196'900.00</b>
<b>2.4 Subventionen</b>		
Subventionsfonds	17'280.00	17'280.00
Allgemeine Subventionen	-4'500.00	-7'746.00
Kindersubventionen	-10'500.00	-8'900.00
	<b>2'280.00</b>	<b>634.00</b>

### 2.5 Genossenschaftskapital

Gemäss Art. 5.5 der Statuten erlischt die Mitgliedschaft durch Austritt auf Ende eines Kalenderjahres und nach sechsmonatiger vorheriger schriftlicher Mitteilung an die Verwaltung, durch Tod des Mitgliedes oder durch seinen Ausschluss. Die Anteilscheine sind gemäss Art. 13 mit Beendigung des Mietverhältnisses zum wirklichen, höchstens zum Nominalwert rückzahlbar, wobei die Möglichkeit gemäss Art. 864 Abs. 3 OR vorbehalten bleibt, die Anteilscheine bei schlechter Finanzlage der Genossenschaft spätestens drei Jahre nach Kündigung zurückzubezahlen. Dieselbe Regelung gilt analog für die Mitglieder, welche als Nichtmieter mehrere Anteilscheine gezeichnet haben.

### 3. Erläuterung zu Positionen im ausserordentlichen, einmaligen, periodenfremden Aufwand sowie Ertrag

Im 2018 handelte es sich beim ausserordentlichen Ertrag um Mietertrag eines Archives von 2016.

Im 2019 handelte es sich beim ausserordentlichen Ertrag um die CO2 Rückverteilung der SVA.

### 4. Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven

Buchwert Liegenschaften	5'629'331.55	5'709'331.55
-------------------------	--------------	--------------

### 5. Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Gebäudeversicherungswert	6'720'000.00	6'720'000.00
--------------------------	--------------	--------------

### 6. Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Berichtsjahr und im Vorjahr unter 10.

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	31.12.2019	31.12.2018
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	3'384.73	845.00
Jahresgewinn	164.28	42'539.73
Bilanzgewinn	<u>3'549.01</u>	<u>43'384.73</u>
Gesetzliche Gewinnreserve	-	-
Freiwillige Gewinnreserve	-	40'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	3'549.01	3'384.73