



# Karthago

Jahresbericht 2020 **Der städtische Grosshaushalt**

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

Übersicht	1
Vorwort	2
Bericht aus dem Vorstand	3
Berichte aus den Kommissionen	
Baukommission	5
Küchenkommission	7
Infokommission	8
Finanzkommission	9
Stimmen aus dem Haus	10
Subventionsstelle	13
Jahresrechnung und Revisionsbericht	Anhang



## Übersicht

Genossenschaft Karthago	146 Genossenschafter*innen
Grosshaushalt Karthago	41 Bewohner*innen und 6 Kinder
Vorstand/ Verwaltung	Rosmarie Boschetti, Philipp Hagen, Nicole Jagielski, Silvan Müggler (ab Sept.), Simone Oppenheim (bis Sept.), Eike Rösch (bis Sept.), Daniela Widmer
Geschäftsführung	Pia Wolfisberg Fischer AG Immobilienmanagement
Angestellte	Hausdienst: Daniel Schiesser  Köchinnen: Catia Dürrenberger, Angela Ganz (bis Nov.) Katrin Glaus, Rosmarie Boschetti  Raumpflege: Mona Schnetzer, Divana Barba, Aldo Vasquez
Kommissionen	
Bau- und Unterhaltskommission	Rosmarie Boschetti, Nicole Jagielski, Peter Heusler, Daniel Schiesser, Andrea Vedovo, Antonio Basso
Finanzkommission	Eike Rösch, Silvan Müggler, Martin Lassner, Timrah Schmutz
Infokommission	Daniela Widmer, Olaya Madrid, Gian-Luca Spaltro, Dominique Lieb (ab Dez. 20)
Küchenkommission	Gudrun Hoppe, Chantal Peter, Ramiza Barucija, Anett Hofmann (bis Aug. 20)
Subventionsstelle	Eddie Hessler (bis Sept. und ab Nov.), Thomas Hohler (bis Okt.)
Revisionsstelle	BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich

## Vorwort

### Liebe Genossenschaftler\*innen

Unsere Wohnform wurde im 2020 auf die Probe gestellt und hat sich gleich mehrfach bewährt.

Trotz zahlreicher Warnsignale überraschte uns im Frühling schliesslich die Realität der Pandemie. Die Umsetzung der BAG-Massnahmen mussten wir erst einmal auf das Zusammenleben im Grosshaushalt zurechtbiegen.

Dies gelang uns überraschend schnell und bald glätteten sich die emotionalen Wogen und die unterschiedliche Betroffenheit der einzelnen Menschen fand Verständnis und Raum.

Hilfreich beim Vermitteln war die Gruppe *Gemeinsam Gesund*, die kurz nach der ersten Ansteckung gegründet wurde. Sie funktionierte als Sprachrohr für Empfehlungen, war Ratgeberin bei der Planung von Veranstaltungen und Unterstützerin bei der Interpretation von Schutz-Massnahmen.

Zwei Vollversammlungen fanden online statt. Sie bescherten uns neue Einblicke in die privaten Zimmer oder Ferienwohnungen und gelangen, trotz der unweigerlich fortbestehenden Nähe zueinander, auch technisch einwandfrei.

Mittlerweile haben alle WG ihre Erfahrungen mit dem Virus gemacht und sind erfahren im Umgang mit Isolation, Quarantäne und Schutzkonzepten. Jede WG hat eine intensive Zeit hinter sich. Einige Stimmen zu den Veränderungen wegen Corona habe ich für diesen Jahresbericht eingefangen.

Ich bin gespannt, was aus diesem intensiven WG-Jahr auf die Hausebene übergehen wird.

Daniela Widmer

## Bericht aus dem Vorstand

Der Vorstand ist im 2020 zu 11 Sitzungen zusammengekommen und hat sich nach den Wahlen an der GV am 9. September (Rücktritt Simone Oppenheim, Eike Rösch, Neuzugang Silvan Müggler) zu einer 1/2-Tages-Retraite getroffen.

**Transparenz und Effizienz:** Der geplante Workshop für Vorstand und Kommissionen zur Zusammenarbeit über die Karthago cloud konnte coronabedingt nicht stattfinden. Der Wunsch, die komplizierte E-Mail-Kommunikation, den zeitraubenden Austausch über Sitzungsprotokolle und die mühsame Suche nach aktuellen Dokumenten zu reduzieren, bleibt weiterhin aktuell.

**Schnittstellen Bewirtschaftung:** Einzelne Schnittstellen der Bewirtschaftung wie z.B. die Auszahlung der Subventionen und die Meldung bei Ein- und Auszügen wurden überarbeitet.

Räumlichkeiten, die wir ausschliesslich intern vermieten, sollen neu hausintern administriert werden. Zu diesen Räumlichkeiten gehören die Mansarden, die Büroräume im 1. UG, das Gemeinschaftsbüro, der Gruppenraum und das Dekoräumli. Die Aufgaben einer zukünftigen Vermietungskommission wurden zusammengetragen und eine mögliche Umsetzung skizziert.

**Mietzinsanpassungen:** Corona-bedingt erfolgten Entscheide, dass ausstehende Mieten nicht gemahnt werden und betroffene Mieter\*innen die Möglichkeit erhalten sollten, sich bei der Fiko bzgl. Mietzinserslass beraten zu lassen. Ebenso wurde externen Mieter\*innen die Möglichkeit angeboten, auf das Zahlen der Miete während des Lockdowns zu verzichten.

Auf den 1.7.2020 wurden die Mieten an den Referenzzinssatz angepasst, welcher im März auf 1.25% sank. Nach Verrechnung von Kostensteigerung und Teuerung ergibt dies eine Senkung der Nettomietzinse ca. 7000 Franken jährlich. Weitere Mietzinsanpassungen wurden per Ende Jahr wirksam wegen einer Anpassung der Akontozahlungen für die Nebenkosten.

Am 29. Oktober wurde eine konsultatorische VV durchgeführt. Hintergrund war der Anstieg der Nebenkosten um 12'100 CHF im Jahre 2019 gegenüber 2018, welcher dazu führte, dass einige WG hohe Nachzahlungen leisten mussten. Eine detaillierte

Analyse der wesentlichen Veränderungen wurde der VV vorgestellt und diskutiert. Einerseits wurden die Akontozahlungen den tatsächlichen Kosten sowie den geltenden Verteilschlüsseln angepasst, und andererseits wurden sie im Total um ca. 3% erhöht. Zum Ausgleich beschlossen wir eine Senkung der Nettomietzinse um 2%, dank welcher keine WG eine Erhöhung der Bruttomietzinse (Nettomietzinse + Akontozahlungen) erfährt. Die Änderungen erfolgen per 2021.

**Plenum zum Thema Amtszeitbeschränkung:** Vorgängig zur GV 2020 fand im Juli eine Plenumsveranstaltung mit der Genossenschaft statt, an welcher die Einführung einer Amtszeitbeschränkung auf 6 Jahre diskutiert wurde.

**Erneuerungsarbeiten:** Der Vorstand hat eine Analyse des energietechnischen Zustands von unserem Bau in Auftrag gegeben. Auf dieser Grundlage wollen wir weitere Entscheidungen bzgl. Erneuerungen treffen. Die Bauko ist beauftragt die Ergebnisse im Frühling 2021 dem Vorstand zu präsentieren.

**Subventionsstelle:** An der GV 2020 konnte die externen Subventionsstelle neu besetzt werden. Leider musste die neu gewählte Person aufgrund von Krankheit die Aufgaben an seinen Vorgänger zurückgeben. Eine erneute Ausschreibung ist findet im Sommer statt.

**Zusammenarbeit im Vorstand:** 2018 hatte sich der Vorstand entschieden ohne Präsidium zu funktionieren. Die „präsidialen“ Aufgaben wie z.B. die Sitzungsvorbereitung und -leitung, das wachsame Auge auf Pendenzen, die sorgfältige Verwaltung der Protokolle, werden von den Vorstandsmitgliedern im Turnus übernommen.

Im 2020 war die Zusammenarbeit in dieser Form schwierig, weil es nicht gelang verbindlich zu arbeiten. Während für das akute Tagesgeschäft die Dringlichkeit ausreichend hoch war, blieb die strategische Arbeit wegen fehlender Organisation unbeachtet liegen.

Wir sind weiterhin überzeugt, dass es sinnvoll ist, wenn alle gleich viel Verantwortung tragen. Um aber von dieser Gleichstellung zu profitieren, müssen wir die Mängel in der Organisation der gemeinsamen Aufgaben beheben.

**Zusammenarbeit mit den Kommissionen:** Auch die Zusammenarbeit zwischen den Kommissionen und dem Vorstand war aus organisatorischen Gründen aufwändig und deshalb unbefriedigend. Aktuell erhält der Vorstand beim Delegieren von Aufgaben einen Mehraufwand zurück und gleichzeitig gelingt es dem Vorstand nicht, seine Aufgaben zu delegieren, weil die Kommissionen mit ihren eigenen Projekten so beschäftigt sind. Insbesondere die Bauko hat im 2020 viel Zeit in Anspruch genommen.

Um die Zusammenarbeit mit der Bauko effizienter zu gestalten erarbeiten wir mit der Hausbewohner\*innenschaft eine gemeinsame Grundlage für Baustandards in den Wohnungen und eine einheitliche Mietpraxis im Umgang mit baulichen Veränderungen. Dank dieser Grundlage sollte die Bauko in Zukunft ihre Entscheidungen eigenständig und in Abstimmung mit dem Haus und Vorstand treffen können.

*Für den Vorstand*

*Daniela Widmer*

## **Baukommission**

Die Bauko hat sich 2020 fünf Mal ordentlich und einige Male zu Besprechungen mit Architekten, Energiefachleuten, Rechtsberater und Immobilienbesitzer in der Nachbarschaft getroffen.

Anfang Jahr war der Sonnenschutz und die Vorhangschiene in den Südzimmern montiert worden. Die Bewohnerschaft war damit zufrieden.

Im Laufe des Jahres wurden einige Schimmelbildungen von Fachleuten abgeklärt und empfohlene Massnahmen ausgeführt. Der Entscheid, die Lamellenstoren gegen Norden zu ersetzen wurde auch gefällt.

Im Haus wurden in diesem Jahr in den kleinen Wohnungen Küchen, aber auch Zimmer und Böden saniert.

Anfang Jahr gab es einen grösseren Wassereintrich in einem Mansardenzimmer, der durch undichte Stellen beim Glasaufbau auf dem Dach (Papamobil) entstand. Da der nötige Ersatz



des bestehenden Aufbaus hohe Kosten (ca. Fr. 50'000) verursacht und keine wesentlichen Besserungen herbeiführen würde, entschied die Bauko weitere Abklärungen für andere Lösungen zu treffen. Diese sind auch noch im Jahr 2021 im Gang, da mit allen beteiligten Ämtern Vorabklärungen gemacht werden müssen.

Im Herbst wird dem Büro durable ein Auftrag für einen umfassenden, energetischen Sanierungsvorschlag des Gebäudes gegeben. Die vorliegenden Ergebnisse sind in Diskussion.

Auf die im Frühling erteilte Baubewilligung für einen Umbau der Zentralstrasse 156 von einem Gewerbebau in einen Wohnbau, reichten wir Rekurs ein, der im Sommer abgelehnt wurde. Die Genossenschaft Karthago zieht den Rekurs weiter an das Verwaltungsgericht. Es liegen noch keine Ergebnisse vor. In einem Brief an die Stadträte Odermatt und Wolff wurde auf die unbefriedigende Situation, vor allem was die Hofgestaltung anbelangt, hingewiesen. Wir bekamen eine nette, abwartende Antwort.

In der Nachbarschaft an der Badenerstrasse 263 wurde die Streichung des Bauverbots, das aus Zeiten vor dem Bau der Zentralstrasse 150 stammt, angegangen und wird im Jahr 2021 abgeschlossen sein.

## **Ausblick**

Im nächsten Jahr werden all die offenen Punkte weiter abgearbeitet werden. Zusätzlich sind Workshops mit Vorstand, Finanzkommission und den BewohnerInnen vorgesehen zu folgenden Themen: «Standard Renovation Innenausbau» - «Wünschenswerte und mögliche bauliche Weiterentwicklungen».

In der Grossküche EG werden der Boden, die über 20jährigen Schränke und alle Chromstahlteile überholt.

*Rosmarie Boschetti*

## Küchenkommission

Für die KüKo war 2020 ein ausserordentliches Jahr. Die Corona Pandemie schränkte den Küchenbetrieb sehr stark ein. In Kürze musste die KüKo auf die Pandemie reagieren und ein Schutzkonzept entwickeln. Dabei konnte sich die KüKo auf die anlässlich von Corona gegründeten Hausgruppe «Gemeinsam-Gesund» stützen, die dank Olaya Madrid und Gianluca Spaltro als Ärzt\*innen über medizinisches Fachwissen verfügte.

Zu Beginn der Pandemie wurde auf ein Take Away Betrieb umgestellt, der Esssaal geschlossen und zusätzlich an Sonntagen gekocht. Die Freitagskochgruppe wurde bis auf weiteres sistiert. Mit den Lockerungen des BAG anfangs Sommer wurde der Essraum unter Auflagen wieder geöffnet.

Während der gesamten Pandemie konnten wir uns auf unsere Köchinnen Rosmarie Boschetti, Catia Dürrenberger, Angela Ganz und Katrin Glaus verlassen. Sie haben sich auf die teils kurzfristigen Massnahmen gut eingestellt und für einen reibungslosen Küchenbetrieb gesorgt. An dieser Stelle sei ihnen herzlich gedankt!

Leider mussten die sozialen Anlässe, der Frühjahrsputz der Küche und das Weihnachtsessen abgesagt werden.

Seit über 10 Jahren wurden die Preise fürs Essen nicht angepasst. Angesicht steigender Lebensmittelpreise und einem Defizit von 11'700 Franken befand die KüKo eine Preiserhöhung für angemessen. Ab 2021 kostet ein Einzelbezug neu 10 Franken, was einer Erhöhung von einem Franken entspricht. Der Preis für die dreimonatige Pauschale wurde um 50 auf 430 Franken erhöht.

Ansonsten blieb auch einiges beim Alten: Weiterhin wird nach Möglichkeit regional, saisonal und biologisch, an geraden Tagen mit Fleisch und an ungeraden Tagen vegetarisch gekocht. Optional kann vegan und glutenfrei bestellt werden. Pico Bio ist auch nach wie vor unser Hauptlieferant für alles ausser Fleisch. Rindfleisch bezogen wir vom Demeter Hof Ferme sur le Brand vom Mont Soleil, das Lammfleisch 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 traditio-

nellen Anbaugebiet in Andalusien, importierte. 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.

*Gudrun Hoppe & Philipp Hagen*

## **Infokommission**

Auch im Corona-Jahr 2020 haben wir viele interessierte Anfragen für unsere Wohnform und das Haus erhalten. Insgesamt wurden 5 Hausbesichtigungen durchgeführt.

- junges Architekturbüro in Zürich, die eine Bauherrschaft aus dem Solothurnischen haben, welche ein Gemeinschafts- und Generationenwohnprojekt mit einer Gemeinschaftsküche und gemeinsamen Aufenthaltsräumen im Sinn hat.
- Architekturstudierende der ETH Zürich, im Rahmen von Seminaren und Masterarbeiten zur Geschichte der Zürcher Genossenschaften.
- Unternehmen zum Bau von Co-Living Communities als Alternative zu den vielen Studios und Einpersonenhaushalten, die in den Schweizer Städten bald 50% der Haushalte ausmacht.
- Genossenschaft Chateaudif in Dällikon, die aktuell in Bau ist, mit welcher wir uns über die Funktionsweise des Solidaritätsfonds austauschten.

Anfang Jahr führte eine BWL-Studentin für eine Seminararbeit über Genossenschaften eine Umfrage durch und ging der Frage nach, was die Vorteile eines Lebens in einem gemeinsamen Haus sind.

Die Infokommission verantwortete im 2020 auch bauliche Investitionen. Einen Teil der W-LAN Infrastruktur musste nach 10 Jahren ersetzt werden. Gleichzeitig wurde die Infrastruktur nochmals ausgebaut, da die Nachfrage nach W-Lan Zugang weiter gestiegen war. Die Arbeiten konnten kurz vor Ende Jahr abgeschlossen werden.

Im Dezember verabschiedeten wir (ich) gleich zwei engagierte Kommissionsmitglieder Olaya und Gian-Luca. Olaya hat sich während vieler Jahre um die Einführung neuer Mitbewohner\*innen gekümmert. Gian-Luca war zuständige für den Unterhalt der Webseite, die Nutzung der Karthago cloud und die E-Mail-Verteiler. Zum Glück habe ich auch gleich zwei neue Mitglieder gefunden. Seit Dezember neu in der Kommission mit dabei sind Dominique und Melanie. Herzlich willkommen.

Zum Jahresabschluss erhielt ich die Gelegenheit unsere Wohnform in einem bebilderten und persönlichen Interview in der Weihnachtsausgabe der Zeitschrift *WohnZeit* der Baugenossenschaft Hagebrünneli vorzustellen.

*Daniela Widmer*

## **Finanzkommission**

Corona ist auch an unseren Finanzen nicht spurlos vorbeigegangen. Insgesamt hat uns die Pandemie 2020 Kosten von knapp 28'000 CHF verursacht.

Ein grosser Teil sind dabei Lohnkosten, etwa für zusätzliche Reinigungen. Bedeutend sind auch zusätzliche Subventionen, welche aufgrund der Pandemie gesprochen wurden. Dank unserer sehr guten finanziellen Situation können wir diesen Mehraufwand aber problemlos stemmen. Die Amortisationen der Hypotheken und die eher hohen Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen konnten wir trotzdem aus den laufenden Einnahmen finanzieren.

Ende September konnte eine auslaufende Hypothekentranche über 900'000 CHF zu 1.00% Zins fest auf 10 Jahre verlängert werden, was unsere Planungssicherheit erhöht. 2022 und 2023 laufen weitere Tranchen über etwas mehr als drei Millionen Franken aus. Die Hypothekarschuld beträgt insgesamt nur noch knapp über vier Millionen Franken.

*Silvan Mügler*

## **Stimmen aus dem Haus / den WG**

### **„Was hat sich in deiner WG wegen Corona verändert?“**

„Als alle zuhause waren ging's gemächlicher zu und her. Niemand hatte etwas vor, das war gemütlich.“

„Wir sind ja sonst alle viel unterwegs und hatten dann plötzlich viel mehr gemeinsame Zeit. Am Anfang mussten wir erst rausfinden wie wir im Umgang mit Corona ticken, aber das hatten wir schnell raus und dann war's easy.“

„Einander Zeit schenken und füreinander Sorgen, das hat ein Gefühl von Familie aufkommen lassen. Das war schön.“

„Zwischendurch waren die meisten ausgeflogen, und ab und zu wurde es etwas eng in der Wohnung. Beides hat dem Miteinander in der WG auf gute Art und Weise eine Abwechslung beschert.“

„Wir haben die Zeit genutzt für einen intensiven Frühlingsputz und die Wohnung ausgemistet, und umgestellt, in den privaten Zimmern, aber auch in den Gemeinschaftsräumen und im Keller.“

„Der Pflanzenhype hat in seinen Bann gezogen und wir haben sehr viele Pflanzen gezüchtet, getauscht und Stecklinge vermehrt. Für eine gesunde Ernährung haben wir mit einer Sprossenzucht begonnen und der Kombucha ist Teil unserem Morgenritual.“

„Seit der Quarantäne sind wir nicht mehr nur Mitbewohner\*innen. Aus einer intensiven Zeit voller Ängste, Ungewissheiten und Langeweile entstand eine richtige Freundschaft und das Gefühl einer kleinen Familie.“

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

Die Entrümpelungsaktion im Karthago ist wie in vielen Vorjahren ein Ereignis fürs ganze Quartier.

Der Rost an den Eingangstüren wird beseitigt. Unsere geliebten, historischen Türen erstrahlen wieder in ihrem richtigen Rot.

Die Grossküche wird während des Lock-Downs als Take-Away-Dienst geführt.

An Ostern gab's eine Osternestsuche für das ganze Haus. Für jedes Stockwerk waren im Treppenhaus Ostereier versteckt.

Im September findet das erste, durch den Karthago Kulturfond finanzierte Dachkonzert statt. Prader & Knecht schenken uns einen wunderbaren Abend.

Ein Solarpanel fängt Feuer. Der Rauch wird frühzeitig entdeckt und es entsteht zu unserem grossen Glück nur ein kleiner Dachschaten.

Eine Filmcrew spendet zum Dank der Beherbergung während des regnerischen Filmtags – wir investieren das Geld in eine Bilderleiste im Ess-Saal.

Weil die Weihnachtsfeier nicht stattfinden kann, gibt es im Ess-Saal umso mehr Weihnachtsdekoration.

## **Zuwachs 2020**

Elena ist am 28. Mai 2020 auf die Welt gekommen.

## Die Vollversammlungen

Es fanden insgesamt 6 Vollversammlungen statt.

- 27. Februar
- 20. April (online)
- 9. Juni
- 26. August
- 29. Oktober (online, Thema Nebenkosten)

### *Beschlüsse aus den VV im 2020:*

- Es wird eine Sammelstation für Plastik mit der InnoRecycling AG für das Karthago eingerichtet, die Genossenschaft übernimmt die Kosten.
- Dem Haus stehen pro Jahr 2000 Franken für Veranstaltungen zur Verfügung, 500 Franken pro Veranstaltung. Initiativen von und für Karthago sollen nicht an den finanziellen Mitteln scheitern.
- Die Kosten des Weihnachtssessens sollen von der Genossenschaft getragen werden. Die Anzahl Gäste wird auf ca. 60 Leute beschränkt.
- Das Karthago übernimmt die Kosten für ein Kollektiv-Gartenbeet im Quartiergarten Hard für das laufende Jahr (je 200 Franken für Mitgliedschaft und Pflanzmaterial).
- Während der Gratis-Sonntagsessen-Aktion wurden 320.- Franken gesammelt. Der Betrag wird um 500 Franke aus dem Karthago Kulturfonds aufgestockt und der Autonomen Schule Zürich gespendet. Die ASZ organisiert Gratismahlzeiten für Sans Papiers.
- Der Gruppenraum steht neu immer offen, damit die Hausgemeinschaft ihn nutzen kann (sofern der Raum nicht von Externen gemietet wird).
- Karthago stellt einen Kühlschrank im 6. Stock zur Verfügung. Der Kühlschrank darf von allen Hausbewohnern benutzt werden. Die Leute in den Mansarden kümmern sich um Unterhalt und Reinigung.

## **Subventionsstelle**

Für die Berichtsperiode vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 wurden insgesamt zwei Gesuche als Folgegesuche und fünf Neugesuche um Mietzinssubventionen gestellt und entschieden. Ein weiteres Mitte Jahr gestelltes Folgegesuch musste nach zuerst positivem Entscheid jedoch wegen nachträglich festgestellter falscher Angaben widerrufen werden. Grundsätzlich sollen Folgegesuche bis spätestens 30. April des jeweiligen Jahres eingereicht werden; Neuansträge können jederzeit eingereicht werden und werden ab Datum Antragsstellung bearbeitet. Die Subventionsperiode läuft jeweils von Anfang Juli bis Ende Juni folgendes Jahr.

Insgesamt wurden so für die Jahresberichtsperiode 2020 total Fr. 10'050.00 bewilligt. Dabei muss explizit erwähnt werden, dass drei der fünf Neugesuche in der ersten Jahreshälfte im Zusammenhang mit den Massnahmen des Bundesrates zur Covid-19 Pandemie (Kurzarbeit infolge Lockdown) erfolgten, da sich die finanzielle Situation dieser Personen einschneidend veränderte. Zur Schadenminimierung und um eine grössere Notlage bzw. eine Verschuldung zu verhindern wurde deshalb die jeweilige individuelle Wohn-/Lebenssituation beurteilt und ein Subventionsanspruch befristet entschieden; total wurden diesbezüglich Fr. 5'400.00 (2x einmalig und 1x mit Folgegesuch) für 2020 aufgewendet.

Eddie Hessler



An die Generalversammlung der

## **Genossenschaft Karthago**

Zentralstrasse 150  
8003 Zürich

### **Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2020**

(umfassend die Zeitperiode vom 1.1. - 31.12.2020)

21. Mai 2021  
2110 3472/6+pdf+1/BI/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 2020 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, 21. Mai 2021

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



ppa. Remo Inderbitzin

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

**Beilagen**

Jahresrechnung

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

# Jahresrechnung 2020

## Bilanz

Aktiven	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	165'679.43	200'659.81
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'966.65	7'572.80
Übrige kurzfristige Forderungen	-	7.95
Vorräte	5'400.00	3'900.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5'797.80	10'067.80
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>178'843.88</b>	<b>222'208.36</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	-1'367'000.00	-1'287'000.00
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>5'549'331.55</b>	<b>5'629'331.55</b>
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	64'000.00	25'700.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>5'617'831.55</b>	<b>5'659'531.55</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>5'796'675.43</b>	<b>5'881'739.91</b>
<b>Passiven</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43'265.53	87'071.90
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	60'000.00	60'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	25'701.10	7'329.75
Passive Rechnungsabgrenzungen	45'998.75	31'149.90
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>174'965.38</b>	<b>185'551.55</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3'965'000.00	4'025'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	34'500.00	51'500.00
Rückstellungen	3'339.35	3'139.35
Erneuerungsfonds	846'900.00	841'700.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>4'849'739.35</b>	<b>4'921'339.35</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>5'024'704.73</b>	<b>5'106'890.90</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftskapital Pflicht	485'000.00	485'000.00
Genossenschaftskapital Freiwillig	236'000.00	239'200.00
Gesetzliche Gewinnreserven	7'100.00	7'100.00
Freiwillige Gewinnreserven	40'000.00	40'000.00
Gewinnvortrag	3'549.01	3'384.73
Jahresgewinn	321.69	164.28
<b>Eigenkapital</b>	<b>771'970.70</b>	<b>774'849.01</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>5'796'675.43</b>	<b>5'881'739.91</b>

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Mietzinserträge	352'856.50	355'409.00
Leerstände	-	-499.30
Subventionen	-3'920.00	2'280.00
Mietzinsreduktionen	-2'210.00	-387.00
Einnahmen Lebensmittel Küche	54'724.35	55'267.35
Eintrittsgebühren	1'000.00	2'400.00
Übrige Erträge	55.00	90.00
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>402'505.85</b>	<b>414'560.05</b>
Unterhalt und Reparaturen	-81'900.61	-72'108.85
Gebäudeversicherung	-5'752.30	-4'553.70
Abgaben und Gebühren	-1'509.25	-1'509.25
Ausgaben Lebensmittel Küche	-66'448.30	-59'306.08
Erneuerungsfonds	-5'200.00	-60'000.00
Veranstaltungen	-1'000.00	-1'416.20
Diverser Liegenschaftsaufwand	-10.13	-890.04
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>	<b>-161'820.59</b>	<b>-199'784.12</b>
<b>Bruttogewinn</b>	<b>240'685.26</b>	<b>214'775.93</b>
Liegenschaftsverwaltung und Geschäftsführung	-34'645.30	-34'923.05
Vorstand und Kommissionen	-8'466.70	-8'783.95
Verwaltung Küche	-11'319.38	-10'722.95
Mietaufwand	-4'956.65	-3'984.25
Verwaltungsaufwand	-14'405.20	-9'758.30
<b>Total übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-73'793.23</b>	<b>-68'172.50</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern</b>	<b>166'892.03</b>	<b>146'603.43</b>
Abschreibungen auf Liegenschaften	-80'000.00	-80'000.00
Abschreibungen übrige Sachanlagen	-563.55	-4'659.15
<b>Total Abschreibungen auf Anlagevermögen</b>	<b>-80'563.55</b>	<b>-84'659.15</b>
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-56'992.65</b>	<b>-60'348.40</b>
<b>Finanzertrag</b>	<b>7.50</b>	<b>7.50</b>
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>29'343.33</b>	<b>1'603.38</b>
ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Aufwand	-27'656.19	-
ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Ertrag	51.45	116.75
<b>Erfolg vor Steuern</b>	<b>1'738.59</b>	<b>1'720.13</b>
Direkte Steuern	-1'416.90	-1'555.85
<b>Jahresgewinn</b>	<b>321.69</b>	<b>164.28</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

	31.12.2020	31.12.2019
<b>2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Forderungen gegenüber Mieter	674.35	6'530.20
Übrige Forderungen	2'292.30	2'042.60
Delkredere	-1'000.00	-1'000.00
	<b>1'966.65</b>	<b>7'572.80</b>
<b>2.2 Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Vorausbezahlte Mieten	32'057.00	22'052.15
Ausstehende Rechnungen	13'941.75	9'097.75
	<b>45'998.75</b>	<b>31'149.90</b>
<b>2.3 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Hypotheken	4'025'000.00	4'085'000.00
Im Folgejahr fällige Amortisationen Hypotheken	-60'000.00	-60'000.00
	<b>3'965'000.00</b>	<b>4'025'000.00</b>
<b>2.4 Subventionen</b>		
Subventionsfonds	17'280.00	17'280.00
Allgemeine Subventionen	-6'050.00	-4'500.00
Kindersubventionen	-15'150.00	-10'500.00
	<b>-3'920.00</b>	<b>2'280.00</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 2019 und 2020 handelte es sich beim ausserordentlichen Ertrag um die CO2 Rückverteilung der SVA. Im 2020 handelte es sich beim ausserordentlichen Aufwand um Mehraufwand (CHF 20'716.19) und Mietzinsreduktionen/Subventionen (CHF 6'940.00) in Folge der Corona-Pandemie von CHF 27'656.19.

### 4. Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven

Buchwert Liegenschaften	5'549'331.55	5'629'331.55
-------------------------	--------------	--------------

### 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

	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	3'549.01	3'384.73
Jahresgewinn	321.69	164.28
Bilanzgewinn	<u>3'870.70</u>	<u>3'549.01</u>
Gesetzliche Gewinnreserve	-	-
Freiwillige Gewinnreserve	-	-
Verzinsung Genossenschaftskapital	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	3'870.70	3'549.01