

An die Generalversammlung der

Genossenschaft Karthago

Zentralstrasse 150
8003 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2022

(umfassend die Zeitperiode vom 1.1. bis 31.12.2022)

17. Mai 2023
21103472/6+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 2022 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 Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 17. Mai 2023

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



Remo Inderbitzin

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen

Jahresrechnung

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Jahresrechnung 2022

Bilanz

Aktiven	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	129'706.66	99'011.22
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6'191.05	8'007.60
Vorräte	5'240.72	6'400.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7'810.05	6'415.80
Umlaufvermögen	148'948.48	119'834.62
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	9'500.00	4'500.00
Sachanlagen		
Liegenschaft Zentralstrasse 150, Zürich	6'916'331.55	6'916'331.55
./. Wertberichtigung	-1'527'000.00	-1'447'000.00
Total Sachanlagen	5'389'331.55	5'469'331.55
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	35'200.00	93'700.00
Anlagevermögen	5'434'031.55	5'567'531.55
Total Aktiven	5'582'980.03	5'687'366.17
Passiven	31.12.2022	31.12.2021
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75'163.90	48'732.27
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	-	60'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	30'993.70	27'539.20
Passive Rechnungsabgrenzungen	33'547.05	45'000.35
Total kurzfristiges Fremdkapital	139'704.65	181'271.82
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3'920'000.00	3'905'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	34'500.00	34'500.00
Erneuerungsfonds	748'669.90	816'870.15
Total langfristiges Fremdkapital	4'703'169.90	4'756'370.15
Total Fremdkapital	4'842'874.55	4'937'641.97
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital Pflicht	470'000.00	470'000.00
Genossenschaftskapital Freiwillig	218'700.00	228'500.00
Gesetzliche Gewinnreserven	7'100.00	7'100.00
Freiwillige Gewinnreserven	40'000.00	40'000.00
Gewinnvortrag	4'124.20	3'870.70
Jahresgewinn	181.28	253.50
Eigenkapital	740'105.48	749'724.20
Total Passiven	5'582'980.03	5'687'366.17

Erfolgsrechnung

	2022	2021
	CHF	CHF
Mietzinserträge	335'880.00	341'472.00
Forderungsverluste	-926.55	-
Subventionen	1'030.00	-2'820.00
Mietzinsreduktionen	-1'836.00	-2'324.00
Einnahmen Lebensmittel Küche	44'562.65	45'494.50
Eintrittsgebühren	2'200.00	1'800.00
Übrige Erträge	-	212.25
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	380'910.10	383'834.75
Unterhalt und Reparaturen	-85'982.48	-96'383.11
Gebäudeversicherung	-3'647.00	-4'348.80
Abgaben und Gebühren	-1'003.00	-1'509.25
Ausgaben Lebensmittel Küche	-52'859.93	-51'048.45
Erneuerungsfonds	-4'800.00	-16'000.00
Diverser Liegenschaftsaufwand	-252.21	-2.57
Total Liegenschaftenaufwand	-148'544.62	-169'292.18
Bruttogewinn	232'365.48	214'542.57
Liegenschaftsverwaltung und Geschäftsführung	-25'861.65	-26'902.75
Vorstand und Kommissionen	-25'209.84	-21'036.03
Mietaufwand	-	-4'980.60
Veranstaltungen	-17'023.15	-95.20
Verwaltungsaufwand	-20'761.10	-16'855.60
Total übriger betrieblicher Aufwand	-88'855.74	-69'870.18
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern	143'509.74	144'672.39
Abschreibungen auf Liegenschaften	-80'000.00	-80'000.00
Abschreibungen übrige Sachanlagen	-	-479.00
Total Abschreibungen auf Anlagevermögen	-80'000.00	-80'479.00
Finanzaufwand	-62'431.86	-55'425.75
Finanzertrag	4.85	7.50
Betriebsergebnis vor Steuern	1'082.73	8'775.14
ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Aufwand	-	-9'094.64
ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Ertrag	380.40	1'897.70
Erfolg vor Steuern	1'463.13	1'578.20
Direkte Steuern	-1'281.85	-1'324.70
Jahresgewinn	181.28	253.50

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

	31.12.2022	31.12.2021
2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen gegenüber Mieter	7'185.20	554.05
Übrige Forderungen	5.85	8'453.55
Delkredere	-1'000.00	-1'000.00
	6'191.05	8'007.60
2.2 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mieten	26'421.00	33'469.50
Ausstehende Rechnungen	7'126.05	11'530.85
	33'547.05	45'000.35
2.3 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken	2'420'000.00	3'965'000.00
EGW-Anleihe	1'500'000.00	-
Im Folgejahr fällige Amortisationen Hypotheken	-	-60'000.00
	3'920'000.00	3'905'000.00
2.4 Subventionen		
Subventionsfonds	17'280.00	17'280.00
Allgemeine Subventionen	-5'450.00	-7'350.00
Kindersubventionen	-10'800.00	-12'750.00
	1'030.00	-2'820.00

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 Jahr 2022 handelt es sich beim ausserordentlichen Ertrag um eine Gutschrift der SERAFE für die Jahre 2019 bis 2021 von CHF 380.40. Im 2021 handelte es sich beim ausserordentlichen Ertrag um die CO2 Rückverteilung der SVA. Zudem wurden im Jahr 2021 noch Rückstellungen über den ausserordentlichen Ertrag aufgelöst. Im Jahr 2021 handelt es sich um ausserordentliche Aufwendungen der SERAFE (CHF 7'675.00), welche von der Genossenschaft übernommen wurde und um Mehraufwand in Folge der Corona-Pandemie (CHF 1'419.64).

4. Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven

Buchwert Liegenschaften	5'389'331.55	5'469'331.55
-------------------------	--------------	--------------

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

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	4'124.20	3'870.70
Jahresgewinn	181.28	253.50
Bilanzgewinn	<u>4'305.48</u>	<u>4'124.20</u>
Gesetzliche Gewinnreserve	-	-
Freiwillige Gewinnreserve	-	-
Verzinsung Genossenschaftskapital	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	4'305.48	4'124.20