

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

WÖGENO



JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP KERN-FER 2015

VORBEMERKUNG ZUM ZUSÄTZLICHEN ABSCHLUSS NACH SWISS GAAP KERN-FER

Aufgrund der Grösse der Genossenschaft (mehr als 2000 Mitglieder) ist die Wogeno verpflichtet, zusätzlich zu dem durch die Generalversammlung zu genehmigenden Abschluss nach OR 957–962 einen Abschluss nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung zu erstellen. Dieser muss den GenossenschafterInnen zur Kenntnis gebracht werden. Die Generalversammlung kann darüber jedoch nicht befinden, und auch steuerlich gilt nur der durch die Generalversammlung genehmigte Abschluss nach OR 957–962.

Der vorliegende Abschluss nach Swiss GAAP Kern-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.

Erneuerungsfonds

Diese sind für Liegenschaften auf eigenem Land nicht vertraglich und werden als Eigenkapital geführt. Es gibt keine Fondseinlagen und -bezüge, welche die Erfolgsrechnung beeinflussen. Bei den Baurechtsliegenschaften sind die Erneuerungsfonds vertraglich mit dem Baurechtsgeber geregelt und werden deshalb gleich wie im ordentlichen Abschluss nach OR 957–962 geführt.

Rückstellung Latente Steuern

Durch die abweichende Buchführung ergeben sich Veränderungen der Stillen Reserven innerhalb des Eigenkapitals, welche um die potenziell darauf lastende Ertragssteuer erfolgswirksam korrigiert werden.

Bilanz

AKTIVEN	31.12.2015 CHF	31.12.2014 CHF
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	3 380 539	3 636 766
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	33 664	31 543
abzüglich Wertberichtigung	-3 400	-3 100
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	1 545	5 513
gegenüber Dritten für Desinvestition in Sachanlagen	0	20 998
Aktive Rechnungsabgrenzungen	59 057	52 407
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	3 471 405	3 744 127
 ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	20 000	20 000
Darlehen an Genossenschaften	165 678	174 428
Depositenkasse ABZ	309 029	306 538
Wertschriften	86 650	86 800
 Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	83 301	87 201
Fotovoltaikanlagen	117 000	132 900
Immobile Sachanlagen		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	9 983 970	3 309 250
Liegenschaften mit eigenem Land	100 291 914	91 321 318
Liegenschaften im Baurecht	44 993 349	39 578 428
kumulierte Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	-16 563 194	-15 411 417
Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	-6 318 639	-6 057 093
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	133 169 058	113 548 353
 TOTAL AKTIVEN	136 640 463	117 292 480

PASSIVEN	31.12.2015 CHF	31.12.2014 CHF
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	160 303	76 276
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Banken	0 00	0 00
Depositenkasse (gekündigte Positionen)	480 458	157 650
Hypotheken (Rückzahlungen, Amortisationsraten)	2 257 790	1 113 790
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
aus Investitionen in Sachanlagen	2 140 064	50 676
andere kurzfristige Verbindlichkeiten	54 404	36 490
Passive Rechnungsabgrenzungen	265 855	255 532
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	5 358 874	1 690 414
 LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse	11 062 447	10 752 412
Hypotheken	92 610 610	79 180 400
Baukredite	0	590 164
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	0	0
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds Baurechtsliegenschaften	5 336 500	4 820 900
latente Ertragssteuern	1 323 480	1 174 796
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	110 333 037	96 518 672
TOTAL FREMDKAPITAL	115 691 911	98 209 086
 EIGENKAPITAL		
Anteilscheinkapital NichtbewohnerInnen	7 188 000	6 309 000
Anteilscheinkapital BewohnerInnen	9 273 830	8 857 829
Gesetzliche Gewinnreserve	127 000	127 000
Freiwillige Gewinnreserve am 1. Januar	3 789 565	3 123 099
Jahresgewinn	570 157	666 466
Freiwillige Gewinnreserve am 31. Dezember	4 359 722	3 789 565
TOTAL EIGENKAPITAL	20 948 552	19 083 394
TOTAL PASSIVEN	136 640 463	117 292 480

Erfolgsrechnung

	2015 CHF	2014 CHF
BETRIEBSERTRAG		
Mietzinsen	5 989 914	5 802 829
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	-300	200
Solidaritätsbeiträge Mietende	126 332	125 434
Ertrag Fotovoltaik	14 528	16 652
Übriger Ertrag	54 834	53 058
TOTAL BETRIEBSERTRAG	6 185 308	5 998 173
 Liegenschaftsbezogener Aufwand		
Unterhaltskosten Liegenschaften	-966 686	-811 645
davon Entnahmen aus Rückstellung Erneuerungsfonds	0	0
Einlagen in Rückstellung Erneuerungsfonds	-515 600	-467 700
Übriger Liegenschaftenaufwand	-46 854	-40 700
Baurechtszinsen	-282 782	-280 130
TOTAL LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND	-1 811 922	-1 600 175
 VERWALTUNGSAUFWAND		
Personalaufwand	-331 776	-282 381
Raumkosten	-27 545	-28 064
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	-15 641	-3 530
Beratung / Revision / Rechtskosten	-54 928	-18 424
Externe Liegenschaftenverwaltungen	-41 348	-41 297
Vorstandentschädigungen	-90 156	-84 891
davon aktivierte Baukommissionsentschädigungen	37 017	33 605
Übrige Verwaltungskosten	-62 898	-56 362
TOTAL VERWALTUNGSAUFWAND	-587 275	-481 344
 ÜBRIGER AUFWAND		
Baufachliche Beratung	-64 872	-63 421
Projektabklärungen / Vorprojekte	-3 393	0
Öffentlichkeitsarbeit	-84 312	-29 779
Leistungen Solidaritätsfonds	-20 452	-36 829
TOTAL ÜBRIGER AUFWAND	-173 029	-130 029

	2015 CHF	2014 CHF
ABSCHREIBUNGEN / WERTBERICHTIGUNGEN		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	-27 210	-18 377
Abschreibung Fotovoltaikanlagen	-15 900	-15 845
Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	-1 151 777	-1 108 878
Einlagen in Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	-261 546	-261 546
TOTAL ABSCHREIBUNGEN / WERTBERICHTIGUNGEN	-1 456 433	-1 404 646
 TOTAL BETRIEBSAUFWAND	 -4 028 659	 -3 616 194
 BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN	 2 156 649	 2 381 979
Finanzaufwand	-1 418 899	-1 615 707
Finanzertrag	10 095	23 758
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN UND A.O. AUFWAND/ERTRAG	747 845	790 030
 Ausserordentlicher Aufwand	 0	 0
Ausserordentlicher Ertrag	3 548	4 475
Periodenfremder Aufwand	-3 417	-385
Periodenfremder Ertrag	1 750	76 245
Steuern	-179 569	-203 899
JAHRESGEWINN	570 157	666 466

1. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes sowie den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP Kern-FER) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die neuen gesetzlichen Bestimmungen werden in der vorliegenden Jahresrechnung erstmals angewendet, die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

BEWERTUNGSGRUNDÄTZE

Die Genossenschaft Wogeno Zürich bezweckt, ihren Mitgliedern durch Bau, Finanzierung und Kauf preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu verschaffen, diesen zu unterhalten und dauernd der Spekulation zu entziehen, um selbstverwaltete, sichere und gemeinschaftliche Wohnformen zu ermöglichen. Aufgrund des Geschäftsmodells und der Branchenanzahl werden die immobilen Sachanlagen als gleichartig betrachtet, nach dem Bruttoprinzip bewertet und in folgenden Gruppen separat ausgewiesen:

- Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung
- Liegenschaften mit eigenem Land (Anschaffungskosten abzüglich kumulierte Abschreibungen)
- Liegenschaften im Baurecht (Anschaffungskosten abzüglich kumulierte Einlagen in den Heimfallfonds)

Aus den gleichen Überlegungen werden die nach den vertraglichen Vorschriften der Baurechtgeberin geäußerten Erneuerungsfonds für die einzelnen Baurechtsliegenschaften in einer Position ausgewiesen.

FLÜSSIGE MITTEL

- Nominalwerte

FORDERUNGEN

- Nominalwerte, unter Berücksichtigung einer pauschalen Wertberichtigung von 10% für mögliche Forderungsausfälle

FINANZANLAGEN

- Nominalwerte, bei tieferen Kurswerten oder Wertbeeinträchtigungen zum tieferen Wert

SACHANLAGEN

Es werden folgende Abschreibungssätze angewendet:

- Bauliche Einrichtung Verwaltungsbüro Grüngasse: 10% linear vom Anschaffungswert
- IT-Verwaltungsinfrastruktur: 40% nach der degressiven Methode
- Fotovoltaikanlagen: 10% linear vom Anschaffungswert
- Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung: zu aufgelaufenen Erstellungskosten ohne Abschreibung
- Liegenschaften mit eigenem Land: linear 1/60 vom Anschaffungswert ohne historischen Landwert
- Liegenschaften im Baurecht: linear nach Massgabe der Heimfallbestimmungen des Baurechtsvertrages

VERZINSLICHE UND NICHT VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN

- Nominalwerte

RÜCKSTELLUNGEN UND PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

- auf Basis der wahrscheinlichen Mittelabflüsse, welche das Berichtsjahr betreffen
- Die Rückstellung für latente Steuern berechnet sich auf Basis der Stillen Reserven (brutto), multipliziert mit dem im Folgejahr anfallenden Vorsteuersatz

ERNEUERUNGSFONDS

- Der Erneuerungsfonds wird für jede Baurechtsliegenschaft jährlich mit 1% des Gebäudeversicherungswertes geäufnet, bis dieser 15% des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat (vertragliche Verpflichtung gegenüber Baurechtsgeber)
- Der Erneuerungsfonds der Liegenschaften mit eigenem Land wird nach Abzug der latenten Steuer als Bestandteil des Eigenkapitals geführt

2. ANZAHL MITARBEITENDE

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt nicht über zehn.

	2015 CHF	2014 CHF
--	-------------	-------------

3. ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

DEPOSITENKASSE

Einlagen von Nicht-Genossenschaftsmitgliedern

gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	171 958	0
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	18 527	1 589 120
Einlagen von Genossenschaftsmitgliedern		
gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	308 500	157 650
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	11 043 920	9 163 292

4. ERLÄUTERUNGEN ZU AUSSENORDENTLICHEN, EINMALIGEN ODER PERIODENFREMDEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

Rückzahlung Miete aus Vorjahr	0	-385
Bereinigung Hausreparaturfonds aus früheren Jahren	-3 417	0
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-3 417	-385
Bereinigung Anteilscheinkapital aus früheren Jahren	0	76 112
Liquidation Schweiz. Verband Wogeno Genossenschaften	0	4 474
übriger ausserordentlicher, einmaliger Ertrag	3 548	134
wiedereingebrachte, früher abgeschriebene Forderung	1 750	0
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	5 298	80 720

Anhang zur Jahresrechnung

	2015 CHF	2014 CHF
5. RESTBETRAG DER VERBINDLICHKEITEN AUS KAUFVERTRAGS-ÄHNLICHEN LEASINGGESCHÄFTEN UND ANDEREN LEASING-VERPFLICHTUNGEN ÜBER ZWÖLF MONATE		
Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	308 607	282 782
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	13 345 839	13 442 516
6. GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT		
Verpfändete Grundpfandrechte für Hypotheken	127 530 000	115 062 000
Grundpfandverschreibungen für Baurechtszinsen	1 289 000	1 289 000
Freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz)	9 666 480	9 166 480
7. FÄLLIGKEIT LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN		
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	13 939 067	13 059 572
Fällig nach 5 Jahren	89 733 990	77 463 404
8. HONORAR DER REVISIONSSTELLE		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	15 142	4 234
Honorar für andere Dienstleistungen	0	0

	2015 CHF	2014 CHF
9. MITTELFLUSSRECHNUNG (FONDS FLÜSSIGE MITTEL)		
1 Cash-Flow aus Betriebstätigkeit	2 798 635	2 573 618
Jahresgewinn	570 157	666 466
Abschreibungen; Einlagen in Heimfallfonds	1 456 433	1 404 646
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-1 821	32 538
Veränderung andere Forderungen gegenüber Dritten	3 968	-618
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-6 650	-29 951
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84 027	-158 990
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	17 914	0
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	10 323	49 285
Veränderung Rückstellung Erneuerungsfonds Baurechte	515 600	467 700
Veränderung latente Ertragssteuern	148 684	142 542
2 Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-18 966 752	-5 527 839
Investitionen Finanzanlagen	6 409	1 498 522
Investitionen mobile Sachanlagen	-58 974	-23 158
Investitionen immobile Sachanlagen	-18 914 187	-7 003 203
3 Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	15 911 890	3 917 453
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1 466 808	522 883
Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Veränderung Hypothekardarlehen	13 430 210	1 303 050
Veränderung Baukredite	-590 164	590 164
Veränderung Depositenkasse	310 035	569 755
Veränderung Anteilscheinkapital	1 295 001	931 601
TOTAL GELDZU-/(AB-)FLUSS IN DER PERIODE	-256 227	963 232
Nachweis Veränderung Fonds (Flüssige Mittel)		
Flüssige Mittel am 1. Januar	3 636 766	2 673 534
Flüssige Mittel am 31. Dezember	3 380 539	3 636 766
ZU-/(AB-)NAHME DER FLÜSSIGEN MITTEL	-256 227	963 232

Im Übrigen bestehen keine weiteren ausweispflichtigen Angaben gemäss Art. 959c OR und Swiss GAAP Kern-FER.

Wogeno Zürich, Grüngasse 10, 8004 Zürich