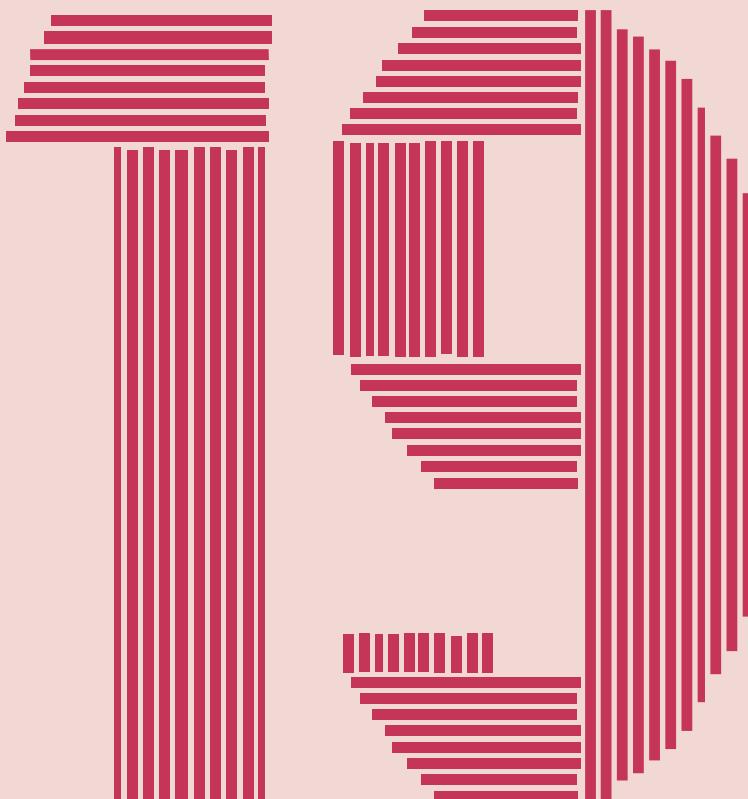


Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O



JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP KERN-FER 2019

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.

AKTIVEN	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	4 386 498	3 742 256
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	57 985	113 638
abzüglich Wertberichtigung	-8 100	-10 700
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	2 405	1 256
Aktive Rechnungsabgrenzungen	126 862	138 154
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	4 565 650	3 984 604
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	20 000	20 000
Darlehen an Genossenschaften	114 517	82 250
Depositenkonto ABZ	317 186	315 476
Wertschriften	119 900	99 900
Reservationszahlung Bauland	0	1 200 000
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	1 982	20 301
Fotovoltaikanlagen	53 400	69 300
Immobile Sachanlagen		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	2 266 229	1 189 033
Liegenschaften mit eigenem Land	144 436 817	138 773 067
Liegenschaft mit Baurecht an Dritte	720 945	720 945
Liegenschaften im Baurecht	44 744 528	46 862 528
kumulierte Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	-22 995 652	-21 127 692
Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	-5 367 393	-7 168 512
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	164 432 459	161 056 596
TOTAL AKTIVEN	168 998 109	165 041 200

PASSIVEN	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	128 850	114 894
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse (gekündigte Positionen)	240 304	546 000
Hypotheken (Rückzahlungen, Amortisationsraten)	4 950 020	4 345 795
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
aus Investitionen in Sachanlagen	227 816	118 562
andere kurzfristige Verbindlichkeiten	42 669	39 250
Passive Rechnungsabgrenzungen	624 255	609 863
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	6 213 914	5 774 364
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse	13 624 025	12 810 166
Hypotheken	96 819 850	97 576 070
Darlehen ohne Grundpfandsicherung	12 000 000	12 000 000
übrige langfristige Verbindlichkeiten	0	0
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds Baurechtsliegenschaften	6 435 300	6 123 100
Solidaritätsfonds	2 545 526	2 302 326
latente Ertragssteuern	2 031 706	1 804 408
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	133 456 407	132 616 070
TOTAL FREMDKAPITAL	139 670 321	138 390 434
EIGENKAPITAL		
Anteilscheinkapital NichtbewohnerInnen	11 715 000	10 605 000
Anteilscheinkapital BewohnerInnen	11 598 562	11 307 829
Gesetzliche Gewinnreserve	127 000	127 000
Freiwillige Gewinnreserve am 1. Januar	4 610 937	3 164 642
Jahresgewinn	1 276 289	1 446 295
Freiwillige Gewinnreserve am 31. Dezember	5 887 226	4 610 937
TOTAL EIGENKAPITAL	29 327 788	26 650 766
TOTAL PASSIVEN	168 998 109	165 041 200

	2019 CHF	2018 CHF
BETRIEBSERTRAG		
Mietzinsenräge	8 065 330	8 015 225
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	2 600	-9 211
Solidaritätsbeiträge Mietende	158 701	149 150
Ertrag Fotovoltaik	14 818	14 276
Übriger Ertrag	182 223	204 340
TOTAL BETRIEBSERTRAG	8 423 672	8 373 780

	2019 CHF	2018 CHF
LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND		
Unterhaltskosten Liegenschaften	-1 152 025	-798 625
davon Entnahmen aus Rückstellung Erneuerungsfonds	0	0
Einlagen in Rückstellung Erneuerungsfonds	-312 200	-312 200
Übriger Liegenschaftsaufwand	-144 412	-155 228
Baurechtszinsen und Mietkosten	-289 105	-321 192
TOTAL LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND	-1 897 742	-1 587 245

	2019 CHF	2018 CHF
VERWALTUNGSAUFWAND		
Personalaufwand	-457 517	-458 362
Raumkosten	-23 194	-23 407
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	-22 001	-25 742
Beratung/Revision/Rechtskosten	-55 339	-56 952
Externe Liegenschaftenverwaltungen	-18 991	-40 829
Vorstandsentschädigungen	-79 134	-80 083
davon aktivierte Baukommissionsentschädigungen	13 300	14 875
Übrige Verwaltungskosten	-86 617	-82 128
TOTAL VERWALTUNGSAUFWAND	-729 493	-752 628

	2019 CHF	2018 CHF
ÜBRIGER AUFWAND		
Baufachliche Beratung	-146 749	-152 408
Projektabklärungen/Vorprojekte	-3 721	-11 962
Öffentlichkeitsarbeit	-26 614	-63 696
Leistungen Solidaritätsfonds	-27 101	-58 420
Einlage in Solidaritätsfonds	-243 200	-189 970
TOTAL ÜBRIGER AUFWAND	-447 385	-476 456

	2019 CHF	2018 CHF
ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	-18 319	-19 200
Abschreibung Fotovoltaikanlagen	-15 900	-15 900
Abschreibung Liegenschaften mit eigenem Land	-1 867 960	-1 840 001
Einlagen in Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	-316 881	-326 781
TOTAL ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN	-2 219 060	-2 201 882

	2019 CHF	2018 CHF
TOTAL BETRIEBSAUFWAND	-5 293 680	-5 018 211
BETRIEBSERGEWINIS VOR ZINSEN UND STEUERN	3 129 992	3 355 569
Finanzaufwand	-1 413 691	-1 439 336
Finanzertrag	7 151	7 402
JAHRESERGEWINIS VOR STEUERN UND A. O. AUFWAND/ERTRAG	1 723 452	1 923 635

	2019 CHF	2018 CHF
Ausserordentlicher Aufwand	0	0
Ausserordentlicher Ertrag	3 000	0
Periodenfremder Aufwand	0	-1 319
Periodenfremder Ertrag	0	759
Steuern	-450 163	-476 780
JAHRESGEWINN	1 276 289	1 446 295

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.

BEWERTUNGSGRUNDsätze

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 Branchenansatz 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 geäußneten Erneuerungsfonds für die einzelnen Baurechtsliegenschaften in einer Position ausgewiesen.

FLÜSSIGE MITTEL

- Nominalwerte

FORDERUNGEN

- Nominalwerte, unter Berücksichtigung einer pauschalen Wertberichtigung für mögliche Forderungsausfälle von 50% auf unsicheren Forderungen und von 5% auf den übrigen Forderungen

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
- Photovoltaikanlagen: 10% linear vom Anschaffungswert
- Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung: zu aufgelaufenen, aktivierungsfähigen Erstellungskosten ohne Abschreibung
- Liegenschaften mit eigenem Land: linear 1/60 vom Anschaffungswert ohne historischen Landwert
- Liegenschaften im Baurecht: linear nach Massgabe der Heimfallbestimmungen des Baurechtsvertrags

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 geäußnet, 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.

SOLIDARITÄTSFONDS

Der Solidaritätsfonds hat sich gemäss dem Reglement zur befristeten Objekthilfe wie folgt entwickelt:

	2019 CHF	2018 CHF
Fondsbestand am 1. Januar	2 302 326	2 112 356
Äufnung aus Solidaritätsbeiträgen	158 701	149 150
Äufnung aus Verzinsung von 1,0% des durchschnittlichen Anteilscheinkapitals der Nichtbewohnerinnen und -bewohner	111 600	99 240
Solidaritätsleistungen	-27 101	-58 420
Einlage in Solidaritätsfonds	243 200	189 970
Fondsbestand am 31. Dezember	2 545 526	2 302 326

2. ANZAHL MITARBEITENDE

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt nicht über zehn.

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

	31.12.2019	31.12.2018
DEPOSITENKASSE		
Einlagen von Genossenschaftsmitgliedern		
gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	240 304	546 000
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	13 624 025	12 810 166
TOTAL DEPOSITENKASSE	<u>13 864 329</u>	<u>13 356 166</u>

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

	2019	2018
Ausbuchung aus Nebenkostenabrechnung früherer Jahre	0	-1 319
TOTAL AUSSENORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODEN-FREMDER AUFWAND	<u>0</u>	<u>-1 319</u>
 Ausbuchung Bereinigung Anteilscheine	3 000	0
Nachzahlung Mieten aus früheren Jahren	0	720
Ausbuchung Mieterguthaben Nebenkosten aus früheren Jahren	0	39
 TOTAL AUSSENORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODEN-FREMDER ERTRAG	<u>3 000</u>	<u>759</u>

5. RESTBETRAG DER VERBINDLICHKEITEN AUS KAUFVERTRAGS-ÄHNLICHEN LEASING-GESCHÄFTEN UND ANDEREN LEASING-VERPFLICHTUNGEN ÜBER ZWÖLF MONATE

Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen

	31.12.2019	31.12.2018	2019 CHF	2018 CHF
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	270 869	301 819		
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	11 195 648	12 295 293		

6. GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT

	2019	2018
Verpfändete Grundpfandrechte für Hypotheken	109 552 000	112 968 000
Grundpfandverschreibungen für Baurechtszinsen	1 289 000	1 289 000
Freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz)	33 844 480	25 428 480

7. FÄLLIGKEIT LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN

	2019	2018
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	15 379 105	14 568 846
Fällig nach 5 Jahren	107 064 770	107 817 390

Die Fälligkeiten innerhalb von 1 bis 5 Jahren setzen sich aus der Depositenkasse und den heute bekannten Amortisationsverpflichtungen auf Hypotheken zusammen. Bei den in diesem Zeitraum auslaufenden Festhypotheken wird davon ausgegangen, dass diese unverändert weitergeführt werden.

8. HONORAR DER REVISIONSSTELLE

	2019	2018
Honorar für Revisionsdienstleistungen	19 871	19 571
Honorar für andere Dienstleistungen	0	0

Im Übrigen bestehen keine weiteren ausweispflichtigen Angaben gemäss Art. 959c und 961a OR und Swiss GAAP Kern-FER.

31.12.2019 31.12.2018

9. MITTELFLUSSRECHNUNG (FONDS FLÜSSIGE MITTEL)

1 Cash-Flow aus Betriebstätigkeit	4 373 010	4 611 655
Jahresgewinn	1 276 289	1 446 295
Abschreibungen; Einlagen in Heimfallfonds	2 219 060	2 201 882
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	53 053	- 73 925
Veränderung andere Forderungen gegenüber Dritten	- 1 149	1 543
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	11 292	- 24 467
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13 956	63 703
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3 419	- 21 499
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	14 392	274 147
Veränderung Rückstellung Erneuerungsfonds Baurechte	312 200	312 200
Veränderung Solidaritätsfonds	243 200	189 970
Veränderung latente Ertragssteuern	227 298	241 806
2 Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	- 5 453 402	- 10 034 475
Veränderung Finanzanlagen	- 1 710	5 089
Veränderung Beteiligungen	- 20 000	- 10 650
Investitionen immobile Sachanlagen	- 5 431 692	- 10 028 914
3 Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	1 724 634	4 317 125
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	298 529	2 740 685
Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Veränderung Hypothekardarlehen	- 756 220	- 6 264 890
Veränderung Baukredite	0	6 000 000
Veränderung Depositenkasse	813 859	249 503
Veränderung Anteilscheinkapital	1 368 466	1 591 827
TOTAL GELDZU-/(AB-)FLUSS IN DER PERIODE	644 242	- 1 105 695
Nachweis Veränderung Fonds (flüssige Mittel)		
Flüssige Mittel am 1. Januar	3 742 256	4 847 951
Flüssige Mittel am 31. Dezember	4 386 498	3 742 256
ZU-/(AB-)NAHME DER FLÜSSIGEN MITTEL	644 242	- 1 105 695

Wogeno Zürich, Grüngasse 10, 8004 Zürich