

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

# W O G E N O



JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP KERN-FER 2020

## 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	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Flüssige Mittel	10 922 311	4 386 498
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	61 718	57 985
abzüglich Wertberichtigung	- 6 100	- 8 100
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	3 384	2 405
Aktive Rechnungsabgrenzungen	149 753	126 862
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>11 131 066</b>	<b>4 565 650</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	20 000	20 000
Darlehen an Mitglieder	136 500	114 517
Depositenkonto ABZ	318 474	317 186
Wertschriften	119 900	119 900
Reservationszahlung Liegenschaft	50 000	0
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	1 182	1 982
Fotovoltaikanlagen	37 500	53 400
Immobile Sachanlagen		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	5 129 600	2 266 229
Liegenschaften mit eigenem Land	148 502 983	144 436 817
Liegenschaft mit Baurecht an Dritte	720 945	720 945
Liegenschaften im Baurecht	44 744 528	44 744 528
kumulierte Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	- 24 154 152	- 22 995 652
Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	- 5 672 774	- 5 367 393
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>169 954 686</b>	<b>164 432 459</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>181 085 752</b>	<b>168 998 109</b>

PASSIVEN	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
<b>FREMDKAPITAL</b>		
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	115 311	128 850
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse Mitglieder (gekündigte Positionen)	165 000	240 304
Hypotheken (Rückzahlungen, Amortisationsraten)	454 770	4 950 020
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
aus Investitionen in Sachanlagen	390 903	227 816
andere kurzfristige Verbindlichkeiten	38 576	42 669
Passive Rechnungsabgrenzungen	543 560	624 255
<b>TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>1 708 120</b>	<b>6 213 914</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse Mitglieder	14 942 146	13 624 025
Hypotheken	97 165 080	96 819 850
Darlehen ohne Grundpfandsicherung	23 000 000	12 000 000
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds Baurechtsliegenschaften	6 747 900	6 435 300
Solidaritätsfonds	2 775 895	2 545 526
latente Ertragssteuern	2 204 265	2 031 706
<b>TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>146 835 286</b>	<b>133 456 407</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>	<b>148 543 406</b>	<b>139 670 321</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Anteilscheinkapital NichtbewohnerInnen	12 813 000	11 715 000
Anteilscheinkapital BewohnerInnen	11 741 162	11 598 562
Gesetzliche Gewinnreserve	127 000	127 000
Freiwillige Gewinnreserve am 1. Januar	5 887 226	4 610 937
Jahresgewinn	1 973 958	1 276 289
Freiwillige Gewinnreserve am 31. Dezember	7 861 184	5 887 226
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>	<b>32 542 346</b>	<b>29 327 788</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>181 085 752</b>	<b>168 998 109</b>

	2020 CHF	2019 CHF
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		
Mietzinsen	7 898 371	8 065 330
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	2 000	2 600
Solidaritätsbeiträge Mietende	159 753	158 701
Ertrag Fotovoltaik	16 033	14 818
Übriger Ertrag	66 663	182 223
<b>TOTAL BETRIEBSERTRAG</b>	<b>8 142 820</b>	<b>8 423 672</b>

<b>LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND</b>		
Unterhaltskosten Liegenschaften	- 1 171 762	- 1 152 025
Einlagen in Rückstellung Erneuerungsfonds	- 312 600	- 312 200
Übriger Liegenschaftsaufwand	- 125 353	- 144 412
Baurechtszinsen und Mietkosten	- 281 088	- 289 105
<b>TOTAL LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND</b>	<b>- 1 890 803</b>	<b>- 1 897 742</b>

<b>VERWALTUNGSAUFWAND</b>		
Personalaufwand	- 490 637	- 457 517
Raumkosten	- 22 433	- 23 194
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	- 13 336	- 22 001
Beratung/Revision/Rechtskosten	- 50 886	- 55 339
Externe Liegenschaftenverwaltungen	- 7 320	- 18 991
Vorstandentschädigungen	- 87 359	- 79 134
davon aktivierte Baukommissionsentschädigungen	6 223	13 300
Übrige Verwaltungskosten	- 86 416	- 86 617
<b>TOTAL VERWALTUNGSAUFWAND</b>	<b>- 752 164</b>	<b>- 729 493</b>

<b>ÜBRIGER AUFWAND</b>		
Baufachliche Beratung	- 52 542	- 146 749
Projektabklärungen/Vorprojekte	0	- 3 721
Öffentlichkeitsarbeit	- 49 654	- 26 614
Leistungen Solidaritätsfonds	- 52 024	- 27 101
Einlage in Solidaritätsfonds	- 230 369	- 243 200
<b>TOTAL ÜBRIGER AUFWAND</b>	<b>- 384 589</b>	<b>- 447 385</b>

	2020 CHF	2019 CHF
<b>ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN</b>		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	- 800	- 18 319
Abschreibung Fotovoltaikanlagen	- 15 900	- 15 900
Abschreibung Liegenschaften mit eigenem Land	- 1 158 500	- 1 867 960
Einlagen in Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	- 305 381	- 316 881
<b>TOTAL ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN</b>	<b>- 1 480 581</b>	<b>- 2 219 060</b>

	2020 CHF	2019 CHF
<b>TOTAL BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>- 4 508 137</b>	<b>- 5 293 680</b>
<b>BETRIEBSERGEWINIS VOR ZINSEN UND STEUERN</b>	<b>3 634 683</b>	<b>3 129 992</b>
Finanzaufwand	- 1 234 738	- 1 413 691
Finanzertrag	5 776	7 151
<b>JAHRESERGEWINIS VOR STEUERN UND A. O. AUFWAND/ERTRAG</b>	<b>2 405 721</b>	<b>1 723 452</b>

	0	0
Ausserordentlicher Aufwand	0	0
Ausserordentlicher Ertrag	0	3 000
Periodenfremder Aufwand	0	0
Periodenfremder Ertrag	0	0
Steuern	- 431 763	- 450 163
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>1 973 958</b>	<b>1 276 289</b>

## 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.

## 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 Branchenanz 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 mit Baurecht an Dritte
- 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 1/100 vom Anschaffungswert ohne historischen Landwert (bisher 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 RECHNUNGSAVGRENZUNGEN

- 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:

	2020	2019
	CHF	CHF
Fondsbestand am 1. Januar	2 545 526	2 302 326
Äufnung aus Solidaritätsbeiträgen	159 753	158 701
Äufnung aus Verzinsung von 1,0% des durchschnittlichen Anteilscheinkapitals der Nichtbewohnerinnen und -bewohner	122 640	111 600
Solidaritätsleistungen	- 52 024	- 27 101
Einlage in Solidaritätsfonds	230 369	243 200
Fondsbestand am 31. Dezember	2 775 895	2 545 526

## 2. ANZAHL MITARBEITENDE

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt nicht über zehn.

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

DEPOSITENKASSE	31.12.2020	31.12.2019
Einlagen von Genossenschaftsmitgliedern		
gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	165 000	240 304
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	14 942 146	13 624 025
<b>TOTAL DEPOSITENKASSE</b>	<b>15 107 146</b>	<b>13 864 329</b>

## RÜCKSTELLUNG ERNEUERUNGSFONDS BAURECHTSLIEGENSCHAFTEN

Stand am 1. Januar	6 435 300	6 123 100
Entnahmen im Geschäftsjahr	0	0
Einlagen im Geschäftsjahr	312 600	312 200
Stand am 31. Dezember	6 747 900	6 435 300

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

Ausbuchung Bereinigung Anteilscheine	0	3000
<b>TOTAL AUSSENORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODENFREMDER ERTRAG</b>	<b>0</b>	<b>3000</b>

5. RESTBETRAG DER VERBINDLICHKEITEN AUS KAUFVERTRAGS-ÄHNLICHEN LEASING-GESCHÄFTEN UND ANDEREN LEASING-VERPFLICHTUNGEN ÜBER ZWÖLF MONATE	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	264 976	270 869
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	10 716 534	11 195 648

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

Verpfändete Grundpfandrechte für Hypotheken	105 667 000	109 552 000
Grundpfandverschreibungen für Baurechtszinsen	1 289 000	1 289 000
Freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz)	38 614 480	33 844 480

**7. FÄLLIGKEIT LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN**

Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	16 786 226	15 379 105
Fällig nach 5 Jahren	118 321 000	107 064 770
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 sie unverändert weitergeführt werden.		

**8. HONORAR DER REVISIONSSTELLE**

	2020	2019
Honorar für Revisionsdienstleistungen	19 332	19 871
Honorar für andere Dienstleistungen	0	0

**9. ABWEICHUNG VON DER STETIGKEIT IN DARSTELLUNG UND BEWERTUNG**

Liegenschaften mit eigenem Land wurden bisher linear über einen Zeitraum von 60 Jahren vom Anschaffungswert ohne historischen Landwert abgeschrieben. Ab 2020 werden die Liegenschaften mit eigenem Land über einen Zeitraum von 100 Jahren vom Anschaffungswert ohne historischen Landwert abgeschrieben. Die Umstellung der Abschreibungsdauer erfolgte aufgrund der guten Bausubstanz der Liegenschaften sowie der Neubewertung der Anlagestrategie. Die Liegenschaften sollen regelmässig saniert und unterhalten werden, damit sie langfristig genutzt und bewohnt werden können. Aufgrund der Umstellung der Abschreibungsdauer fallen die Abschreibungen 2020 um CHF 745 438 tiefer aus. Entsprechend erhöhen sich dadurch das Ergebnis und der Anlagewert für Liegenschaften mit eigenem Land um CHF 745 438.

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

GELDFLUSSRECHNUNG	2020 CHF	2019 CHF
<b>1 Cash-Flow aus Betriebstätigkeit</b>	<b>4 042 137</b>	<b>4 373 010</b>
Jahresgewinn	1 973 958	1 276 289
Abschreibungen; Einlagen in Heimfallfonds	1 480 581	2 219 060
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 5 733	53 053
Veränderung übrige Forderungen gegenüber Dritten	- 979	- 1 149
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	- 22 891	11 292
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 13 539	13 956
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	- 4 093	3 419
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	- 80 695	14 392
Veränderung Rückstellung Erneuerungsfonds Baurechte	312 600	312 200
Veränderung Solidaritätsfonds	230 369	243 200
Veränderung latente Ertragssteuern	172 559	227 298
<b>2 Cash-Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 6 817 738</b>	<b>- 5 453 402</b>
Veränderung Finanzanlagen	- 1 288	- 1 710
Veränderung Beteiligungen	0	- 20 000
Veränderung Reservationszahlung Liegenschaft	- 50 000	0
Investitionen immobile Sachanlagen	- 6 766 450	- 5 431 692
<b>3 Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>9 311 414</b>	<b>1 724 634</b>
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	- 4 570 554	298 529
Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Veränderung Hypothekardarlehen	345 230	- 756 220
Veränderung Baukredite	11 000 000	0
Veränderung Depositenkasse	1 318 121	813 859
Veränderung Anteilscheinkapital	1 218 617	1 368 466
<b>TOTAL GELDZU-/(AB-)FLUSS IN DER PERIODE</b>	<b>6 535 813</b>	<b>644 242</b>
Nachweis Veränderung Fonds (flüssige Mittel)		
Flüssige Mittel am 1. Januar	4 386 498	3 742 256
Flüssige Mittel am 31. Dezember	10 922 311	4 386 498
<b>ZU-/(AB-)NAHME DER FLÜSSIGEN MITTEL</b>	<b>6 535 813</b>	<b>644 242</b>

Wogeno Zürich, Grüngasse 10, 8004 Zürich