

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O



JAHRESRECHNUNG 2023 ANHÄNGE

## BILANZ

AKTIVEN	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Flüssige Mittel	3 827 760	3 257 871
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	280 020	80 978
abzüglich Wertberichtigung	-14 000	- 7 900
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	3 097	1 718
Aktive Rechnungsabgrenzungen	333 154	358 388
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>4 430 031</b>	<b>3 691 055</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	20 564	20 000
Darlehen an Mitglieder	37 300	106 900
Wertschriften	119 901	119 901
Depositenkonto ABZ	322 777	320 850
Kaufpreisanzahlung Liegenschaft	0	1 458 411
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	51 200	18 800
Fotovoltaikanlagen	2	5 701
Immobilien Sachanlagen		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	1 390 829	20 097 969
Liegenschaften mit eigenem Land	194 260 670	150 413 319
Liegenschaft mit Baurecht an Dritte	720 945	720 945
Liegenschaften im Baurecht	44 744 527	44 744 527
kumulierte Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	-27 326 142	- 24 985 879
Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	-6 598 827	- 6 293 727
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>207 743 746</b>	<b>186 747 717</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>212 173 777</b>	<b>190 438 772</b>

PASSIVEN	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	363 175	454 412
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse Mitglieder (gekündigte Einlagen)	893 361	421 713
Hypotheken (Rückzahlungen, Amortisationsraten)	438 770	454 770
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
aus Investitionen in Sachanlagen	585 092	1 949 820
andere kurzfristige Verbindlichkeiten	65 265	60 032
Passive Rechnungsabgrenzungen	968 818	749 202
<b>TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>3 314 481</b>	<b>4 089 949</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse Mitglieder	16 268 071	16 942 756
Hypotheken	115 840 770	96 263 540
Darlehen ohne Grundpfandsicherheiten	23 000 000	23 000 000
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	21 499 600	19 665 400
Solidaritätsfonds	3 539 228	3 270 193
<b>TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>180 147 669</b>	<b>159 141 889</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>	<b>183 462 150</b>	<b>163 231 838</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Anteilscheinkapital Nichtbewohner:innen	16 392 000	15 117 000
Anteilscheinkapital Bewohner:innen	12 860 282	12 179 416
Gesetzliche Gewinnreserve	127 000	127 000
Kumulierte Verluste am 1. Januar	-216 482	- 805 744
Jahresverlust/-gewinn	-451 173	589 262
Kumulierte Verluste am 31. Dezember	-667 655	- 216 482
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>	<b>28 711 627</b>	<b>27 206 934</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>212 173 777</b>	<b>190 438 772</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

	2023 CHF	2022 CHF
BETRIEBSERTRAG		
Mietzinserträge	8 890 742	7 822 455
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	- 6 347	- 1 600
Solidaritätsbeiträge Mieter:innen	176 956	162 108
Ertrag Fotovoltaik	23 115	13 891
Übriger Ertrag	67 532	65 975
<b>TOTAL BETRIEBSERTRAG</b>	<b>9 151 998</b>	<b>8 062 829</b>
LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND		
Unterhaltskosten Liegenschaften	- 1 443 102	- 904 256
abzüglich Entnahmen aus Erneuerungsfonds	522 223	122 662
Einlagen in Rückstellung Erneuerungsfonds	- 2 356 423	- 1 403 962
Übriger Liegenschaftenaufwand	- 127 480	- 147 921
Baurechtszinsen und Mietkosten	- 263 481	- 278 931
<b>TOTAL LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND</b>	<b>- 3 668 263</b>	<b>- 2 612 408</b>
VERWALTUNGSAUFWAND		
Personalaufwand	- 823 437	- 720 259
Raumkosten	- 74 637	- 42 315
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	- 29 316	- 48 812
Beratung/Revision/Rechtskosten	- 51 554	- 57 227
Vorstandsentschädigungen	- 82 954	- 72 690
abzüglich aktivierte Baukommissionsentschädigungen	20 243	10 325
Übrige Verwaltungskosten	- 117 794	- 134 255
<b>TOTAL VERWALTUNGSAUFWAND</b>	<b>- 1 159 449</b>	<b>- 1 065 233</b>
ÜBRIGER AUFWAND		
Baufachliche Beratung	- 46 736	- 67 781
Projektabklärungen/Vorprojekte	- 59 051	0
Öffentlichkeitsarbeit	- 40 126	- 5 540
Leistungen Solidaritätsfonds	- 65 466	- 51 370
Einlage in Solidaritätsfonds	- 269 035	- 257 048
<b>TOTAL ÜBRIGER AUFWAND</b>	<b>- 480 414</b>	<b>- 381 739</b>

	2023 CHF	2022 CHF
ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	- 20 247	- 7 477
Abschreibung Fotovoltaikanlagen	- 5 699	- 15 899
Abschreibung Liegenschaften mit eigenem Land	- 2 340 264	- 1 752 993
Einlagen in Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	- 305 100	- 300 000
TOTAL ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN	<u>- 2 671 310</u>	<u>- 2 076 369</u>
 TOTAL BETRIEBSAUFWAND	 <u>- 7 979 436</u>	 <u>- 6 135 749</u>
 BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN	 1 172 562	 1 927 080
Finanzaufwand	- 1 574 679	- 1 084 895
Finanzertrag	6 694	6 180
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN UND A.O. AUFWAND/ERTRAG	<u>- 395 423</u>	<u>848 365</u>
 Steuern	 - 55 750	 - 259 103
JAHRESVERLUST/-GEWINN	<u>- 451 173</u>	<u>589 262</u>
 ÜBERSICHT KUMULIERTE VERLUSTE		
Kumulierte Verluste am 1. Januar	- 216 482	- 805 744
Jahresverlust/-gewinn	- 451 173	589 262
KUMULIERTE VERLUSTE AM 31. DEZEMBER	<u>- 667 655</u>	<u>- 216 482</u>
 Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	 0	 0
Vortrag auf neue Rechnung	667 655	216 482
	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand gesetzliche Gewinnreserve nach Zuweisung	127 000	127 000

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG, GEMÄSS ART. 959c OR

### 1. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

#### ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962 OR), erstellt.

#### BESONDERE RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Gemäss Art. 960 Abs. 1 werden Aktiven und Verbindlichkeiten in der Regel einzeln bewertet, sofern sie wesentlich sind und aufgrund ihrer Gleichartigkeit für die Bewertung nicht üblicherweise als Gruppe zusammengefasst werden.

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 Branchenusanz werden die immobilien Sachanlagen als gleichartig betrachtet, in folgenden Gruppen bewertet und 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 Erneuerungsfonds der einzelnen Grundstücke in einer Position bewertet und ausgewiesen.

#### SACHANLAGEN

Es werden folgende Abschreibungssätze angewendet:

- Ausbau und Einrichtung Verwaltungsbüro Hardturmstrasse: 25% nach der degressiven Methode
- IT-Verwaltungsinfrastruktur: 40% nach der degressiven Methode
- Fotovoltaikanlagen: 10% linear vom Anschaffungswert
- Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung: zu aufgelaufenen, aktivierungsfähigen Erstellungskosten ohne Abschreibung
- Liegenschaften mit eigenem Land: 1,5% von Gebäude und Land zusammen nach der degressiven Methode, bis der historische Landwert erreicht ist
- Liegenschaften im Baurecht: linear nach Massgabe der Heimfallbestimmungen des Baurechtsvertrags

#### ERNEUERUNGSFONDS

Der Erneuerungsfonds wird für jede Liegenschaft jährlich mit 1,0% des Gebäudeversicherungswerts geäufnet, bis dieser 15% des Gebäudeversicherungswerts erreicht hat.

#### SOLIDARITÄTSFONDS

Der Fondsbestand wird unter dem Fremdkapital ausgewiesen und die Fondsäufnung in der Erfolgsrechnung abgebildet. Der Solidaritätsfonds entwickelt sich gemäss dem Reglement zur befristeten Objekthilfe.

### 2. ANZAHL MITARBEITENDE

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt nicht über zehn.

3. ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ UND DER ERFOLGSRECHNUNG	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
DEPOSITENKASSE		
Einlagen von Genossenschaftsmitgliedern		
gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	893 361	421 713
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	16 268 071	16 942 756
TOTAL DEPOSITENKASSE	17 161 432	17 364 469
RÜCKSTELLUNG ERNEUERUNGSFONDS		
Stand am 1. Januar	19 665 400	18 384 100
Entnahmen im Geschäftsjahr	-522 223	-122 662
Einlagen im Geschäftsjahr	2 356 423	1 403 962
Stand am 31. Dezember	21 499 600	19 665 400
SOLIDARITÄTSFONDS		
Fondsbestand am 1. Januar	3 270 193	3 013 145
Äufnung aus Solidaritätsbeiträgen	176 956	162 108
Äufnung aus Verzinsung von 1,0% des durchschnittlichen Anteilscheinkapitals der Nichtbewohnerinnen und Bewohner	157 545	146 310
Solidaritätsleistungen	-65 466	-51 370
Einlage in Solidaritätsfonds	269 035	257 048
Fondsbestand am 31. Dezember	3 539 228	3 270 193
4. RESTBETRAG DER VERBINDLICHKEITEN AUS KAUFVERTRAGS- ÄHNLICHEN LEASING-GESCHÄFTEN UND ANDEREN LEASING- VERPFLICHTUNGEN ÜBER ZWÖLF MONATE		
Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	237 173	264 976
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	8 880 606	10 186 582
Verbindlichkeiten aus Mietverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	89 585	84 562
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	156 773	67 189
5. GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICH- KEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT		
Verpfändete Grundpfandrechte für Hypotheken	125 677 000	105 677 000
Grundpfandverschreibungen für Baurechtszinsen	1 289 000	1 289 000
Freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz)	37 614 480	37 614 480

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
<b>6. FÄLLIGKEIT LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN</b>		
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	21 578 241	19 329 926
Fällig nach 5 Jahren	133 530 600	116 876 370
Die Fälligkeiten innerhalb von 1 bis 5 Jahren setzen sich aus der Depositionskasse und den heute bekannten Amortisationsverpflichtungen auf Hypotheken zusammen. Bei den in diesem Zeitraum auslaufenden Festhypotheken wird davon ausgegangen, dass diese unverändert weitergeführt werden.		
<b>7. HONORAR DER REVISIONSSTELLE</b>	2023 CHF	2022 CHF
Honorar für Revisionsdienstleistungen	21 787	20 183
Honorar für andere Dienstleistungen	0	0

Im Übrigen bestehen keine weiteren ausweispflichtigen Angaben gemäss Art. 959c und 961a OR.



	2023 CHF	2022 CHF
<b>GELDFLUSSRECHNUNG</b>		
1 Cash-Flow aus Betriebstätigkeit	4 287 896	4 426 056
Jahresverlust/-gewinn	- 451 173	589 262
Abschreibungen; Einlagen in Heimfallfonds	2 671 310	2 076 369
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 192 942	37 527
Veränderung übrige Forderungen gegenüber Dritten	- 1 379	2 612
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	25 233	- 186 234
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 91 237	150 159
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5 233	24 242
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	219 616	193 771
Veränderung Rückstellung Erneuerungsfonds	1 834 200	1 281 300
Veränderung Solidaritätsfonds	269 035	257 048
2 Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	- 25 101 666	- 10 410 666
Veränderung Finanzanlagen	- 2 491	- 1 125
Veränderung Reservationszahlung Liegenschaft	1 458 411	- 1 458 411
Investitionen mobile Sachanlagen	- 52 647	- 26 274
Investitionen immobile Sachanlagen	- 26 504 939	- 8 924 856
3 Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	21 383 659	1 644 808
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	455 648	194 713
Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Veränderung Hypothekendarlehen	19 577 230	- 446 770
Veränderung Depositenkasse	- 674 685	427 265
Veränderung Anteilscheinkapital	2 025 466	1 469 600
<b>TOTAL GELDZU-/ (AB-)FLUSS IN DER PERIODE</b>	<b>569 889</b>	<b>- 4 339 802</b>
Nachweis Veränderung Fonds (flüssige Mittel)		
Flüssige Mittel am 1. Januar	3 257 871	7 597 673
Flüssige Mittel am 31. Dezember	3 827 760	3 257 871
<b>ZU-/ (AB-)NAHME DER FLÜSSIGEN MITTEL</b>	<b>569 889</b>	<b>- 4 339 802</b>

## VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31.12.2023

LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT FIBU 31.12.2023 CHF	VERSICHERUNGSWERT GV-INDEX 1025 31.12.2023 CHF	NETTOBUCH- WERT 31.12.2023 CHF
Ackersteinstrasse 79 Zürich-Höngg	1 755 567	1 225 447	1 357 800
Ackersteinstrasse 167/169/171 Zürich-Höngg	5 768 006	3 116 595	5 034 600
Ämtlerstrasse 39 Zürich-Wiedikon	1 052 699	2 171 805	699 000
Bockler-Neubau Zürich-Schwamendingen (**)	12 268 890	12 134 000	11 900 400
Bockler Winterthurerstrasse 458 Zürich-Schwamendingen (**)	778 035	852 000	754 500
Büchnerstrasse 9 Zürich-Oberstrass	1 478 703	2 921 463	1 006 400
Burgstrasse 2 Zürich-Wipkingen	1 678 949	1 488 293	1 388 300
Dammstrasse 43–45 Zürich-Wipkingen (*)	7 682 886	5 732 683	6 362 000
Denzlerstrasse 36 Zürich-Aussersihl	1 682 121	2 414 341	1 254 640
Dorfstrasse 20 Urdorf	1 011 213	1 953 539	669 800
Elisabethenstrasse 14a Zürich-Aussersihl	1 077 118	1 671 297	732 700
Falkenstrasse 19 Winterthur-Stadt	1 382 428	1 510 387	975 600
Felsenrainstrasse 78 Zürich-Seebach	1 148 441	1 521 410	805 400
Felsenrainstrasse 82 Zürich-Seebach (**)	5 672 100	5 280 684	5 672 000
Froburgstrasse 324 Zürich-Schwamendingen	3 962 056	3 179 600	3 146 500
Gartenhofstrasse 7 Zürich-Aussersihl (*)	4 504 989	3 879 615	4 305 200
Gründenstrasse 55 Flurlingen	427 833	1 014 244	276 800
Grüngasse 10 Zürich-Aussersihl	6 333 342	4 453 810	5 080 900
Grünenstrasse 16 Winterthur-Mattenbach	2 405 049	2 039 468	2 065 200
Heinrichstrasse 133 Zürich-Aussersihl	1 521 099	2 546 679	1 064 200
Hellmutstrasse alt Zürich-Aussersihl (**)	1 612 000	9 106 146	1 369 300
Hellmutstrasse neu Zürich-Aussersihl (**)	15 318 753	18 675 316	11 769 300
Hönggerstrasse 18 Zürich-Wipkingen	1 306 165	2 028 444	873 800
Hubenstrasse 67+69 Zürich-Schwamendingen (**)	1 009 360	2 050 537	884 500
Idastrasse 48 Zürich-Wiedikon	2 026 264	3 555 366	1 365 000
Idastrasse 50 Zürich-Wiedikon(*)	6 306 653	2 634 851	6 306 653
Inselstrasse 2–20 Uster	4 522 134	7 077 753	3 113 200
Irchelstrasse 10 Zürich-Unterstrass (*)	3 723 873	1 400 097	3 505 300
Kalkbreitestrasse 119 Zürich-Aussersihl (*)	6 506 860	3 133 758	5 942 700
Klingenstrasse 23 Zürich-Industrie	2 503 878	3 301 805	1 682 300
Köchlistrasse 3 Zürich-Aussersihl	1 020 973	2 293 073	699 700
Köchlistrasse 5/7 Zürich-Aussersihl (*)	3 202 590	1 664 658	2 900 000
Limmattalstrasse 216 MFH Zürich-Höngg (**)	4 052 265	4 141 852	3 686 000
Limmattalstrasse 218 BH Zürich-Höngg (**)	1 217 939	1 559 924	855 900
Limmattalstrasse 285 Zürich-Höngg	1 064 023	1 091 414	780 500
Madetswilerstrasse 1–3 Russikon	1 182 130	2 780 000	784 800
Magnusstrasse 28 Zürich-Aussersihl	5 233 700	5 350 000	3 991 800
Manegg Greencity Zürich-Leimbach (*)	34 076 824	31 640 000	30 925 000
Martastrasse 120 Zürich-Wiedikon	1 861 906	2 590 732	1 324 900
Ottostrasse 11 Zürich-Industrie (***)	720 945	0	720 900

LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT FIBU 31.12.2023 CHF	VERSICHERUNGSWERT GV-INDEX 1025 31.12.2023 CHF	NETTOBUCH- WERT 31.12.2023 CHF
Pflanzschulstrasse 79 Zürich-Aussersihl	2 811 251	3 858 537	2 072 100
Riedenhaldenstrasse 50 Zürich-Affoltern (*)	1 800 000	1 647 044	1 763 980
Saumstrasse 49/51 Zürich-Wiedikon(*)	15 630 802	6 219 983	15 396 300
Stationsstrasse 32 Zürich-Wiedikon	3 121 972	6 432 731	2 134 300
Tramstrasse 11 Uetikon am See (*)	919 649	1 124 432	597 000
Uetlibergstrasse 84 Zürich-Wiedikon	1 973 380	2 469 463	1 322 300
Waidstrasse 25 Zürich-Wipkingen	2 467 819	2 373 507	1 630 000
Weinbergstrasse 105 Zürich-Unterstrass	2 559 445	2 419 580	1 979 700
Wildbachstrasse 3 Zürich-Riesbach	3 133 321	3 241 170	2 354 100
Winterthurerstrasse 476/478 Zürich-Schwamendingen	9 152 574	6 423 939	7 561 300
Winzerhalde 5 Zürich-Höngg (**)	717 069	1 521 415	319 000
Winzerhalde 9 Zürich-Höngg (**)	1 136 333	1 982 186	509 200
Winzerhalde 10 Zürich-Höngg (**)	961 784	1 647 044	425 600
Wuhrstrasse 11 Zürich-Wiedikon	1 686 942	2 678 927	1 123 400
Zukunftstrasse 8600 Dübendorf (*)	27 581 641	0	27 202 500
Zwinglistrasse 40 Zürich-Aussersihl	2 011 404	4 690 878	1 376 900
TOTAL	<u>239 726 142</u>	<u>215 913 922</u>	<u>205 801 172</u>

(\*) kein Hausmietvertrag

(\*\*) Baurecht

(\*\*\*) Land mit Baurecht an Dritte

## WOHNUNGSINVENTAR PER 31.12.2023

	KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	1-1½ ZIMMER	2-2½ ZIMMER	3-3½ ZIMMER	4-4½ ZIMMER	5-5½ ZIMMER	6 UND MEHR ZIMMER	GEWERBE
Ackersteinstrasse 79, 8049 Zürich	2007	4		1	2	1			
Ackersteinstrasse 167-171, 8049 Zürich	2015	10			7	3			1
Aemtlerstrasse 39, 8003 Zürich	1996	5			5				
Siedlung Avellana	2012	19							
Winterthurerstrasse 476, 8051 Zürich	2012	13		6	7				
Winterthurerstrasse 478, 8051 Zürich	2009/12	6		4	1		1		
Siedlung im Bockler	2005/08	34							
Ahornstrasse 27a, 8051 Zürich				2		3		3	
Ahornstrasse 27, 8051 Zürich				1			6		
Winterthurerstrasse 458, 8051 Zürich				1	2				
Winterthurerstrasse 464, 8051 Zürich				2		2	4		
Winterthurerstrasse 466, 8051 Zürich				2			6		
Büchnerstrasse 9, 8006 Zürich	1989	4					4		
Burgstrasse 2, 8037 Zürich	2010	5		2	3				
Dammstrasse 43/45, 8037 Zürich	2011	25							
Dammstrasse 43, 8037 Zürich			1	14					
Dammstrasse 45, 8037 Zürich				10					1
Denzlerstrasse 36, 8004 Zürich	2000	8			5	3			
Dorfstrasse 20, 8902 Urdorf	1981	5		1	3		1		
Elisabethenstrasse 14, 8004 Zürich (Gewerbe)	1995								6
Falkenstrasse 19, 8400 Winterthur	1999	4			3	1			
Felsenrainstrasse 78, 8052 Zürich	1983	3				2	1		
Felsenrainstrasse 82, 8052 Zürich	2015	14		2	6	6			
Frohburgstrasse 324, 8057 Zürich	2008	10	1	2	1	3	3		1
Gartenhofstrasse 7, 8004 Zürich	2021	3					2	1	1
Gründenstrasse 55, 8247 Flurlingen	1983	3				3			
Grüngasse 10, 8004 Zürich	2004/09	10		3	3	1	3		2
Grützenstrasse 16, 8400 Winterthur	2013	4				4			1
Heinrichstrasse 133, 8005 Zürich	1991	5				5			
Hellmi Altbau	1986/90	28							
Hellmutstrasse 5, 8004 Zürich					4				
Hellmutstrasse 7, 8004 Zürich					4				
Hellmutstrasse 9, 8004 Zürich					8				
Hellmutstrasse 15, 8004 Zürich					8				
Hohlstrasse 82, 8004 Zürich						4			

	KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	1-1½ ZIMMER	2-2½ ZIMMER	3-3½ ZIMMER	4-4½ ZIMMER	5-5½ ZIMMER	6 UND MEHR ZIMMER	GEWERBE
Hellmi Neubau	1986/90	33							8
Hohlstrasse 86a, 8004 Zürich			3	5	2			1	
Hohlstrasse 86b, 8004 Zürich			1	2	5		1		
Hohlstrasse 86c, 8004 Zürich				5	2				
Brauerstrasse 75, 8004 Zürich					2	4			
Höngger-/Burgstrasse	1984	5							1
Hönggerstrasse 18, 8037 Zürich					1	3			
Burgstrasse 19, 8037 Zürich				1					
Hubenstrasse Zürich	1986	4							1
Hubenstrasse 67, 8051 Zürich				1	1				
Hubenstrasse 69, 8051 Zürich				1				1	
Idastrasse 48, 8003 Zürich	1993	9			5	4			1
Idastrasse 50, 8003 Zürich	2023	9		1	8				1
Irchelstrasse 10	2020	5	1	1	3				
Isebähnli Uster	1982	25							
Inselstrasse 2/4, 8610 Uster							2	1	
Inselstrasse 6/8, 8610 Uster				2	4				
Inselstrasse 10/12, 8610 Uster				3	1	2			
Inselstrasse 14/16, 8610 Uster				2	2		1		
Inselstrasse 18/20, 8610 Uster				1	2	1	1		
Kalkbreitestrasse 119, 8003 Zürich	2018	10			10				
Klingenstrasse 23, 8005 Zürich	1984	8			8				2
Köchlistrasse 3, 8004 Zürich	1981	5			1	4			
Köchlistrasse 5/7, 8004 Zürich	2015	6							
Köchlistrasse 5, 8004 Zürich					3				
Köchlistrasse 7, 8004 Zürich					3				
Limmattalstrasse 216/218, 8049 Zürich	1993/96	16							
Limmattalstrasse 216, 8049 Zürich	1993			6	4	3	1		
Limmattalstrasse 218, 8049 Zürich	1996					1	1		
Limmattalstrasse 285, 8049 Zürich	2002	3				3			
Madetswilerstrasse 1/3, 8332 Russikon	1984	7	1	1		4		1	
Magnusstrasse 28, 8004 Zürich	2004	11	1	1	2	7			1
Siedlung Manegg	2017	58							
Allmendstrasse 147, 8041 Zürich				2	2		2	2	1
Allmendstrasse 149, 8041 Zürich				2	9		3	2	3
Allmendstrasse 151, 8041 Zürich				11	5	6			1
Allmendstrasse 153, 8041 Zürich				2		10			1

	KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	1-1½ ZIMMER	2-2½ ZIMMER	3-3½ ZIMMER	4-4½ ZIMMER	5-5½ ZIMMER	6 UND MEHR ZIMMER	GEWERBE
Martastrasse 120, 8003 Zürich	1999	5			1	4			
Pflanzschulstrasse 79, 8004 Zürich	1996	10			10				
Riedenhaldenstrasse 50, 8046 Zürich	2013	8	2	2		4			
Saumstrasse 49/51	2023	20							
Saumstrasse 49, 8003 Zürich				5	5				1
Saumstrasse 51, 8003 Zürich				10					
Stationsstrasse 32, 8003 Zürich	1995	9		2	4	3			1
Tramstrasse 11, 8707 Uetikon a. S.	1987	3				3			2
Uetlibergstrasse 84, 8045 Zürich	1986	10	1	5	4				
Waidstrasse 25, 8037 Zürich	1987	7		1	6				1
Weinbergstrasse 105, 8006 Zürich	2007	6	1	1		4			1
Westhof	2023	40							
Zukunftstrasse 3, 8600 Dübendorf			4	3	4	8			
Zukunftstrasse 8, 8600 Dübendorf			1	5	4		6		2
Zukunftstrasse 13/15, 8600 Dübendorf				2			1	2	2
Wildbachstrasse 3, 8008 Zürich	2002	5				5			
Winzerhalde 5, 8049 Zürich	1984	3				3			2
Winzerhalde 9, 8049 Zürich	1984	7		1	6				2
Winzerhalde 10, 8049 Zürich	1981	4	1			1	2		1
Wuhrstrasse 11, 8003 Zürich	1983	9		5	4	1			
Zwinglistrasse 40, 8004 Zürich	1981	8			1	7			5
TOTAL WOHNUNGEN		<u>571</u>	<u>19</u>	<u>145</u>	<u>206</u>	<u>135</u>	<u>52</u>	<u>14</u>	<u>54</u>
in Prozenten			3,3	25,4	36,1	23,6	9,1	2,5	
TOTAL GEWERBERÄUME (4054m²)		<u>54</u>							
TOTAL GEMEINSCHAFTSRÄUME (399m²)		<u>7</u>							
TOTAL LIEGENSCHAFTEN		<u>79</u>							
TOTAL HAUSVEREINE		<u>42</u>							



TREUHAND | STEUERN | REVISION

ANCORA Treuhand AG  
Zugerstrasse 2  
8820 Wädenswil

T +41 (0)44 783 00 10

info@ancora-treuhand.ch  
www.ancora-treuhand.ch

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung der  
**Genossenschaft WOGENO Zürich, Zürich**

Wädenswil, 7. Mai 2024

## **Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung gemäss den Vorschriften des Obligationenrechts**

### **Prüfungsurteil**

Wir haben die Jahresrechnung der **Genossenschaft WOGENO Zürich** (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### **Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung**

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

#### **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.





- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Verwaltung angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir kommunizieren mit der Verwaltung bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

#### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

In Übereinstimmung mit Art. 906 OR in Verbindung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verrechnung des Bilanzverlusts dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

#### **ANCORA Treuhand AG**

Rupert Herzog  
dipl. Treuhandexperte  
zugelassener Revisionsexperte  
(Mandatsleiter)

Lukas Wiederkehr  
Betriebsökonom FH  
zugelassener Revisor

Beilage: Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)