

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O



JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP KERN-FER 2021

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 und Genossenschaftern 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	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	7 597 673	10 922 311
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	116 905	61 718
abzüglich Wertberichtigung	- 8 000	- 6 100
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	4 330	3 384
Aktive Rechnungsabgrenzungen	172 154	149 753
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	7 883 062	11 131 066
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	20 000	20 000
Darlehen an Mitglieder	108 100	136 500
Depositenkonto ABZ	319 726	318 474
Wertschriften	119 900	119 900
Reservationszahlung Liegenschaft	0	50 000
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	3	1 182
Fotovoltaikanlagen	21 600	37 500
Immobile Sachanlagen		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	10 816 788	5 129 600
Liegenschaften mit eigenem Land	153 281 011	148 502 983
Liegenschaft mit Baurecht an Dritte	720 945	720 945
Liegenschaften im Baurecht	44 744 528	44 744 528
kumulierte Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	- 25 306 163	- 24 154 152
Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	- 5 978 155	- 5 672 774
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	178 868 283	169 954 686
TOTAL AKTIVEN	186 751 345	181 085 752

PASSIVEN	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
FREMDKAPITAL		
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	304 253	115 311
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse Mitglieder (gekündigte Positionen)	227 000	165 000
Hypotheken (Rückzahlungen, Amortisationsraten)	454 770	454 770
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
aus Investitionen in Sachanlagen	1 282 355	390 903
andere kurzfristige Verbindlichkeiten	35 790	38 576
Passive Rechnungsabgrenzungen	555 431	543 560
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	2 859 599	1 708 120
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse Mitglieder	16 515 491	14 942 146
Hypotheken	96 710 310	97 165 080
Darlehen ohne Grundpfandsicherung	23 000 000	23 000 000
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds Baurechtsliegenschaften	7 038 900	6 747 900
Solidaritätsfonds	3 013 145	2 775 895
latente Ertragssteuern	2 455 282	2 204 265
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	148 733 128	146 835 286
TOTAL FREMDKAPITAL	151 592 727	148 543 406
EIGENKAPITAL		
Anteilscheinkapital Nichtbewohner*innen	14 145 000	12 813 000
Anteilscheinkapital Bewohner*innen	11 683 016	11 741 162
Gesetzliche Gewinnreserve	127 000	127 000
Freiwillige Gewinnreserve am 1. Januar	7 861 184	5 887 226
Jahresgewinn	1 342 418	1 973 958
Freiwillige Gewinnreserve am 31. Dezember	9 203 602	7 861 184
TOTAL EIGENKAPITAL	35 158 618	32 542 346
TOTAL PASSIVEN	186 751 345	181 085 752

	2021 CHF	2020 CHF
BETRIEBSERTRAG		
Mietzinsenräge	7 822 066	7 898 371
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	- 1 900	2 000
Solidaritätsbeiträge Mietende	160 606	159 753
Ertrag Fotovoltaik	13 129	16 033
Übriger Ertrag	60 375	66 663
TOTAL BETRIEBSERTRAG	8 054 276	8 142 820

	2021 CHF	2020 CHF
LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND		
Unterhaltskosten Liegenschaften	- 1 794 594	- 1 171 762
Einlagen in Rückstellung Erneuerungsfonds	- 291 000	- 312 600
Übriger Liegenschaftenaufwand	- 131 962	- 125 353
Baurechtszinsen und Mietkosten	- 279 049	- 281 088
TOTAL LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND	-2 496 605	- 1 890 803

	2021 CHF	2020 CHF
VERWALTUNGSAUFWAND		
Personalaufwand	- 493 026	- 490 637
Raumkosten	- 21 792	- 22 433
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	- 23 682	- 13 336
Beratung/Revision/Rechtskosten	- 57 543	- 50 886
Externe Liegenschaftenverwaltungen	0	- 7 320
Vorstandentschädigungen	- 98 949	- 87 359
davon aktivierte Baukommissionsentschädigungen	7 420	6 223
Übrige Verwaltungskosten	- 83 658	- 86 416
TOTAL VERWALTUNGSAUFWAND	- 771 230	- 752 164

	2021 CHF	2020 CHF
ÜBRIGER AUFWAND		
Baufachliche Beratung	- 78 919	- 52 542
Öffentlichkeitsarbeit	- 41 857	- 49 654
Leistungen Solidaritätsfonds	- 58 146	- 52 024
Einlage in Solidaritätsfonds	- 237 250	- 230 369
TOTAL ÜBRIGER AUFWAND	- 416 172	- 384 589

	2021 CHF	2020 CHF
ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	- 1 179	- 800
Abschreibung Fotovoltaikanlagen	- 15 900	- 15 900
Abschreibung Liegenschaften mit eigenem Land	- 1 152 011	- 1 158 500
Einlagen in Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	- 305 381	- 305 381
TOTAL ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN	- 1 474 471	- 1 480 581

	2021 CHF	2020 CHF
TOTAL BETRIEBSAUFWAND	- 5 158 478	- 4 508 137
BETRIEBSERGEWINIS VOR ZINSEN UND STEUERN	2 895 798	3 634 683
Finanzaufwand	- 1 124 693	- 1 234 738
Finanzertrag	6 535	5 776
JAHRESERGEWINIS VOR STEUERN UND A. O. AUFWAND/ERTRAG	1 777 640	2 405 721

	2021 CHF	2020 CHF
Steuern	- 435 222	- 431 763
JAHRESGEWINN	1 342 418	1 973 958

1. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE PER 31.12.2021**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 Branchensanz 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
- Fotovoltaikanlagen: 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
- 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 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	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
---	-------------------	-------------------

DEPOSITENKASSE

Einlagen von Genossenschaftsmitgliedern

gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	227 000	165 000
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	16 515 491	14 942 146
TOTAL DEPOSITENKASSE	16 742 491	15 107 146

RÜCKSTELLUNG ERNEUERUNGSFONDS BAURECHTSLIEGENDAFTEN	CHF	CHF
---	-----	-----

Stand am 1. Januar	6 747 900	6 435 300
Entnahmen im Geschäftsjahr	0	0
Einlagen im Geschäftsjahr	291 000	312 600
Stand am 31. Dezember	7 038 900	6 747 900

SOLIDARITÄTSFONDS

Fondsbestand am 1. Januar	2 775 895	2 545 526
Äufnung aus Solidaritätsbeiträgen	160 606	159 753
Äufnung aus Verzinsung von 1,0% des durchschnittlichen Anteilscheinkapitals der Nichtbewohnerinnen und -bewohner	134 790	122 640
Solidaritätsleistungen	- 58 146	- 52 024
Einlage in Solidaritätsfonds	237 250	230 369
Fondsbestand am 31. Dezember	3 013 145	2 775 895

4. RESTBETRAG DER VERBINDLICHKEITEN AUS KAUFVERTRAGS-ÄHNLICHEN LEASING-GESCHÄFTEN UND ANDEREN LEASING-VERPFLICHTUNGEN ÜBER ZWÖLF MONATE	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
---	-------------------	-------------------

Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	264 976	264 976
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	10 451 558	10 716 534

	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF	GELDFLUSSRECHNUNG	2021 CHF	2020 CHF
5. GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT			1 Cash-Flow aus Betriebstätigkeit	3 717 549	4 042 137
Verpfändete Grundpfandrechte für Hypotheken	105 667 000	105 667 000	Jahresgewinn	1 342 418	1 973 958
Grundpfandverschreibungen für Baurechtszinsen	1 289 000	1 289 000	Abschreibungen; Einlagen in Heimfallfonds	1 474 471	1 480 581
Freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz)	38 614 480	38 614 480	Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 53 287	- 5 733
6. FÄLLIGKEIT LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN			Veränderung übrige Forderungen gegenüber Dritten	- 946	- 979
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	18 887 080	16 786 226	Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	- 22 401	- 22 891
Fällig nach 5 Jahren	117 361 460	118 321 000	Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	188 942	- 13 539
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.			Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	- 2 786	- 4 093
7. HONORAR DER REVISIONSSTELLE	2021 CHF	2020 CHF	Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	11 871	- 80 695
Honorar für Revisionsdienstleistungen	20 425	19 332	Veränderung Rückstellung Erneuerungsfonds Baurechte	291 000	312 600
Honorar für andere Dienstleistungen	0	0	Veränderung Solidaritätsfonds	237 250	230 369
Im Übrigen bestehen keine weiteren ausweispflichtigen Angaben gemäss Art. 959c und 961a OR und Swiss GAAP Kern-FER.			Veränderung latente Ertragssteuern	251 017	172 559
			2 Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	- 9 525 016	- 6 817 738
			Veränderung Finanzanlagen	- 1 252	- 1 288
			Veränderung Reservationszahlung Liegenschaft	50 000	- 50 000
			Investitionen immobile Sachanlagen	- 9 573 764	- 6 766 450
			3 Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	2 482 829	9 311 414
			Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	62 000	- 4 570 554
			Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
			Veränderung Hypothekardarlehen	- 454 770	345 230
			Veränderung Baukredite	0	11 000 000
			Veränderung Depositenkasse	1 573 345	1 318 121
			Veränderung Anteilscheinkapital	1 302 254	1 218 617
			TOTAL GELDZU-/(AB-)FLUSS IN DER PERIODE	- 3 324 638	6 535 813
			Nachweis Veränderung Fonds (flüssige Mittel)		
			Flüssige Mittel am 1. Januar	10 922 311	4 386 498
			Flüssige Mittel am 31. Dezember	7 597 673	10 922 311
			ZU-/(AB-)NAHME DER FLÜSSIGEN MITTEL	- 3 324 638	6 535 813

Wogeno Zürich, Grüngasse 10, 8004 Zürich