

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O



JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP KERN-FER 2022

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	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	3 257 871	7 597 673
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	80 978	116 905
abzüglich Wertberichtigung	-7 900	- 8 000
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	1 718	4 330
Aktive Rechnungsabgrenzungen	358 388	172 154
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	3 691 055	7 883 062
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	20 000	20 000
Darlehen an Mitglieder	106 900	108 100
Depositenkonto ABZ	320 850	319 726
Wertschriften	119 901	119 900
Kaufpreisanzahlung Liegenschaft	1 458 411	0
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	18 800	3
Fotovoltaikanlagen	5 701	21 600
Immobile Sachanlagen		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	20 097 969	10 816 788
Liegenschaften mit eigenem Land	153 592 151	153 281 011
Liegenschaft mit Baurecht an Dritte	720 945	720 945
Liegenschaften im Baurecht	44 744 528	44 744 528
kumulierte Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	- 26 461 286	- 25 306 163
Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	- 6 283 536	- 5 978 155
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	188 461 334	178 868 283
TOTAL AKTIVEN	192 152 389	186 751 345

PASSIVEN	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
FREMDKAPITAL		
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	454 412	304 253
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse Mitglieder (gekündigte Positionen)	421 713	227 000
Hypotheken (Rückzahlungen, Amortisationsraten)	454 770	454 770
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
aus Investitionen in Sachanlagen	1 949 820	1 282 355
andere kurzfristige Verbindlichkeiten	605 032	35 790
Passive Rechnungsabgrenzungen	749 202	555 431
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	4 089 949	2 859 599
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse Mitglieder	16 942 756	16 515 491
Hypotheken	96 263 540	96 710 310
Darlehen ohne Grundpfandsicherung	23 000 000	23 000 000
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds Baurechtsliegenschaften	7 310 500	7 038 900
Solidaritätsfonds	3 270 193	3 013 145
latente Ertragssteuern	2 771 216	2 455 282
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	149 558 205	148 733 128
TOTAL FREMDKAPITAL	153 648 154	151 592 727
EIGENKAPITAL		
Anteilscheinkapital Nichtbewohner:innen	15 117 000	14 145 000
Anteilscheinkapital Bewohner:innen	12 179 416	11 683 016
Gesetzliche Gewinnreserve	127 000	127 000
Bilanzgewinn am 1. Januar	9 203 602	7 861 184
Jahresgewinn	1 877 217	1 342 418
Bilanzgewinn am 31. Dezember	11 080 819	9 203 602
TOTAL EIGENKAPITAL	38 504 235	35 158 618
TOTAL PASSIVEN	192 152 389	186 751 345

	2022 CHF	2021 CHF
BETRIEBSERTRAG		
Mietzinsenräge	7 822 455	7 822 066
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	100	- 1 900
Solidaritätsbeiträge Mieter:innen	162 108	160 606
Ertrag Fotovoltaik	13 891	13 129
Übriger Ertrag	65 975	60 375
TOTAL BETRIEBSERTRAG	8 064 529	8 054 276

LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND		
Unterhaltskosten Liegenschaften	- 904 256	- 1 794 594
davon Entnahmen aus Rückstellung Erneuerungsfonds	46 636	0
Einlagen in Rückstellung Erneuerungsfonds	- 318 236	- 291 000
Übriger Liegenschaftenaufwand	- 147 921	- 131 962
Baurechtszinsen und Mietkosten	- 278 931	- 279 049
TOTAL LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND	- 1 602 708	- 2 496 605

VERWALTUNGSAUFWAND		
Personalaufwand	- 720 259	- 493 026
Raumkosten	- 42 315	- 21 792
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	- 48 812	- 23 682
Beratung/Revision/Rechtskosten	- 57 227	- 57 543
Vorstandentschädigungen	- 72 690	- 98 949
davon aktivierte Baukommissionsentschädigungen	10 325	7 420
Übrige Verwaltungskosten	- 134 255	- 83 658
TOTAL VERWALTUNGSAUFWAND	-1 065 233	- 771 230

ÜBRIGER AUFWAND		
Baufachliche Beratung	- 67 781	- 78 919
Öffentlichkeitsarbeit	- 5 540	- 41 857
Leistungen Solidaritätsfonds	- 51 370	- 58 146
Einlage in Solidaritätsfonds	- 257 048	- 237 250
TOTAL ÜBRIGER AUFWAND	- 381 739	- 416 172

	2022 CHF	2021 CHF
ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	- 7 477	- 1 179
Abschreibung Fotovoltaikanlagen	- 15 899	- 15 900
Abschreibung Liegenschaften mit eigenem Land	- 1 155 123	- 1 152 011
Einlagen in Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	- 305 381	- 305 381
TOTAL ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN	- 1 483 880	- 1 474 471

	2022 CHF	2021 CHF
TOTAL BETRIEBSAUFWAND	- 4 533 561	- 5 158 478

	2022 CHF	2021 CHF
BETRIEBSERGEWINIS VOR ZINSEN UND STEUERN	3 530 968	2 895 798
Finanzaufwand	- 1 084 895	- 1 124 693
Finanzertrag	6 180	6 535

	2022 CHF	2021 CHF
JAHRESERGEWINIS VOR STEUERN UND A. O. AUFWAND/ERTRAG	2 452 253	1 777 640

	2022 CHF	2021 CHF
Steuern	- 575 036	- 435 222
JAHRESGEWINN	1 877 217	1 342 418

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 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 geäufneten 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:

- 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: 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 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.

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

31.12.2022 31.12.2021
CHF CHF

DEPOSITENKASSE

Einlagen von Genossenschaftsmitgliedern

gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	421 713	227 000
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	16 942 756	16 515 491

TOTAL DEPOSITENKASSE

17 364 469 16 742 491

RÜCKSTELLUNG ERNEUERUNGSFONDS BAURECHTSLIEGENSCHAFTEN

Stand am 1. Januar	7 038 900	6 747 900
Entnahmen im Geschäftsjahr	- 46 636	0
Einlagen im Geschäftsjahr	318 236	291 000
Stand am 31. Dezember	7 310 500	7 038 900

SOLIDARITÄTSFONDS

Fondsbestand am 1. Januar	3 013 145	2 775 895
Äufnung aus Solidaritätsbeiträgen	162 108	160 606
Äufnung aus Verzinsung von 1,0% des durchschnittlichen Anteilscheinkapitals der Nichtbewohnerinnen und -bewohner	146 310	134 790
Solidaritätsleistungen	- 51 370	- 58 146
Einlage in Solidaritätsfonds	257 048	237 250
Fondsbestand am 31. Dezember	3 270 193	3 013 145

4. RESTBETRAG DER VERBINDLICHKEITEN AUS KAUFVERTRAGS-ÄHNLICHEN LEASING-GESCHÄFTEN UND ANDEREN LEASING-VERPFLICHTUNGEN ÜBER ZWÖLF MONATE	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	264 976	264 976
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	10 186 582	10 451 558
Verbindlichkeiten aus Mietverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	84 562	0
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	67 189	0
5. GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT		
Verpfändete Grundpfandrechte für Hypotheken	105 667 000	105 667 000
Grundpfandverschreibungen für Baurechtszinsen	1 289 000	1 289 000
Freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz)	37 614 480	38 614 480
6. FÄLLIGKEIT LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN		
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	19 329 926	18 887 080
Fällig nach 5 Jahren	116 876 370	117 361 460
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.		
7. HONORAR DER REVISIONSSTELLE	2022 CHF	2021 CHF
Honorar für Revisionsdienstleistungen	20 183	20 425
Honorar für andere Dienstleistungen	0	0

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

GELDFLUSSRECHNUNG	2022 CHF	2021 CHF
1 Cash-Flow aus Betriebstätigkeit	4 426 056	3 717 549
Jahresgewinn	1 877 217	1 342 418
Abschreibungen; Einlagen in Heimfallfonds	1 483 880	1 474 471
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35 827	- 53 287
Veränderung übrige Forderungen gegenüber Dritten	2 612	- 946
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	- 186 234	- 22 401
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	150 159	188 942
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	24 242	- 2 786
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	193 771	11 871
Veränderung Rückstellung Erneuerungsfonds Baurechte	271 600	291 000
Veränderung Solidaritätsfonds	257 048	237 250
Veränderung latente Ertragssteuern	315 933	251 017
2 Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	- 10 410 666	- 9 525 016
Veränderung Finanzanlagen	- 1 125	- 1 252
Veränderung Kaufpreisanzahlung Liegenschaft	- 1 458 411	50 000
Investitionen mobile Sachanlagen	- 26 274	0
Investitionen immobile Sachanlagen	- 8 924 856	- 9 573 764
3 Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	1 644 808	2 482 829
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	194 713	62 000
Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Veränderung Hypothekardarlehen	- 446 770	- 454 770
Veränderung Depositenkasse	427 265	1 573 345
Veränderung Anteilscheinkapital	1 469 600	1 302 254
TOTAL GELDZU-/(AB-)FLUSS IN DER PERIODE	- 4 339 802	- 3 324 638
Nachweis Veränderung Fonds (flüssige Mittel)		
Flüssige Mittel am 1. Januar	7 597 673	10 922 311
Flüssige Mittel am 31. Dezember	3 257 871	7 597 673
ZU-/(AB-)NAHME DER FLÜSSIGEN MITTEL	- 4 339 802	- 3 324 638

Wogeno Zürich, Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich