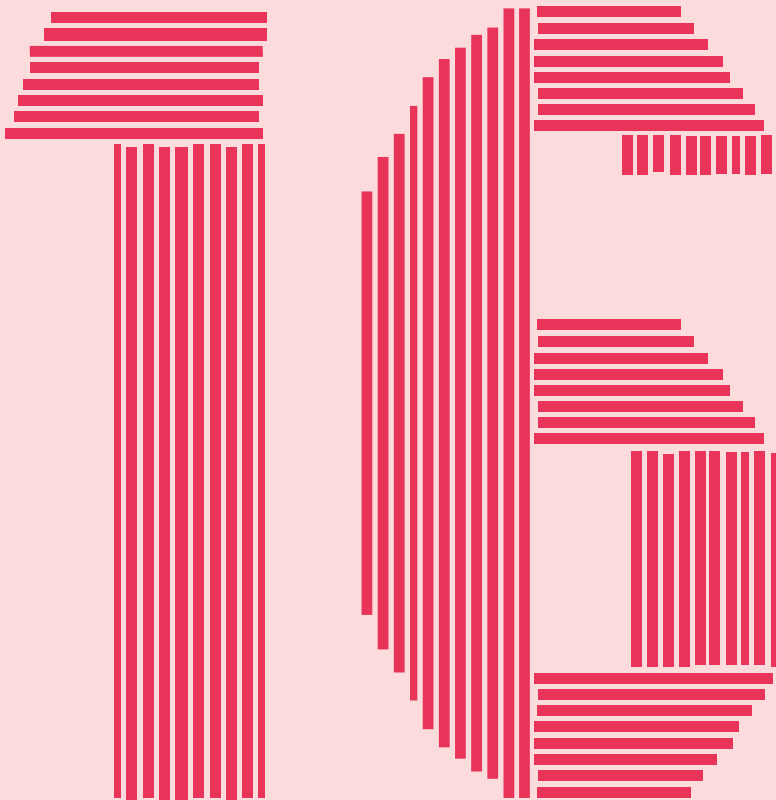


Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O



JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP KERN-FER 2016

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 Baurechtliegenschaften 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.

Bilanz

AKTIVEN	31.12.2016 CHF	31.12.2015 CHF
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	3 129 783	3 380 539
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	68 857	33 664
abzüglich Wertberichtigung	-3 400	-3 400
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	1 346	1 545
Aktive Rechnungsabgrenzungen	65 113	59 057
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	3 261 699	3 471 405
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	20 000	20 000
Darlehen an Genossenschafter	123 228	165 678
Depositenkasse ABZ	311 289	309 029
Wertschriften	86 650	86 650
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	60 201	83 301
Fotovoltaikanlagen	101 100	117 000
Immobilien Sachanlagen		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	24 002 945	9 983 970
Liegenschaften mit eigenem Land	100 698 014	100 291 914
Liegenschaften mit Baurecht an Dritte	720 945	0
Liegenschaften im Baurecht	45 250 528	44 993 349
Kumulierte Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	-17 808 237	-16 563 194
Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	-6 580 185	-6 318 639
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	146 986 478	133 169 058
TOTAL AKTIVEN	150 248 177	136 640 463

Bilanz

PASSIVEN	31.12.2016 CHF	31.12.2015 CHF
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	49 229	160 303
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Banken	0	0
Depositenkasse (gekündigte Positionen)	547 100	480 458
Hypotheken (Rückzahlungen, Amortisationsraten)	5 199 040	2 257 790
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten aus Investitionen in Sachanlagen	5 873 671	2 140 064
andere kurzfristigen Verbindlichkeiten	85 238	54 404
Passive Rechnungsabgrenzungen	256 431	265 855
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	12 010 709	5 358 874
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse	11 696 266	11 062 447
Hypotheken	94 844 570	92 610 610
Darlehen ohne Grundpfandsicherung	2 000 000	0
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	0	0
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds Baurechtsliegenschaften	5 798 700	5 336 500
Solidaritätsfonds	1 904 491	1 743 582*
latente Ertragssteuern	1 442 562	1 323 480
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	117 686 589	112 076 619
TOTAL FREMDKAPITAL	129 697 298	117 435 493*
EIGENKAPITAL		
Anteilscheinkapital NichtbewohnerInnen	8 238 000	7 188 000
Anteilscheinkapital BewohnerInnen	9 279 798	9 273 830
Gesetzliche Gewinnreserve	127 000	127 000
Freiwillige Gewinnreserve am 1. Januar	2 616 140	2 219 348*
Jahresgewinn	289 941	396 792*
Freiwillige Gewinnreserve am 31. Dezember	2 906 081	2 616 140*
TOTAL EIGENKAPITAL	20 550 879	19 204 970*
TOTAL PASSIVEN	150 248 177	136 640 463

* Anpassung der Vorjahreszahlen bezüglich Solidaritätsfonds (vergleiche Anhang).

Erfolgsrechnung

	2016 CHF	2015 CHF
BETRIEBSERTRAG		
Mietzinserträge	6 417 351	5 989 914
Debitorenverluste /Veränderung Delkredere	0	-300
Solidaritätsbeiträge Mietende	128 139	126 332
Ertrag Fotovoltaik	13 838	14 528
Übriger Ertrag	117 469	54 834
TOTAL BETRIEBSERTRAG	6 676 797	6 185 308
LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND		
Unterhaltskosten Liegenschaften	-1 473 338	-966 686
davon Entnahmen aus Rückstellung Erneuerungsfonds	0	0
Einlagen in Rückstellung Erneuerungsfonds	-462 200	-515 600
Übriger Liegenschaftenaufwand	-119 519	-46 854
Baurechtszinsen	-308 607	-282 782
TOTAL LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND	-2 363 664	-1 811 922
VERWALTUNGSaufWAND		
Personalaufwand	-372 598	-331 776
Raumkosten	-25 202	-27 545
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	-13 614	-15 641
Beratung /Revision /Rechtskosten	-47 223	-54 928
Externe Liegenschaftenverwaltungen	-41 361	-41 348
Vorstandsentschädigungen	-73 089	-90 156
davon aktivierte Baukommissionsentschädigungen	20 350	37 017
Übrige Verwaltungskosten	-56 794	-62 898
TOTAL VERWALTUNGSaufWAND	-609 531	-587 275
ÜBRIGER AUFWAND		
Baufachliche Beratung	-72 180	-64 872
Projektabklärungen /Vorprojekte	-1 263	-3 393
Öffentlichkeitsarbeit	-37 686	-84 312
Leistungen Solidaritätsfonds	-44 360	-20 452
Einlage in Solidaritätsfonds	-160 909	-173 365*
TOTAL ÜBRIGER AUFWAND	-316 398	-346 394

Erfolgsrechnung

	2016 CHF	2015 CHF
ABSCHREIBUNGEN /WERTBERICHTIGUNGEN		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	-23 100	-27 210
Abschreibung Fotovoltaikanlagen	-15 900	-15 900
Abschreibung Liegenschaften mit eigenem Land	-1 245 043	-1 151 777
Einlagen in Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	-261 546	-261 546
TOTAL ABSCHREIBUNGEN /WERTBERICHTIGUNGEN	-1 545 589	-1 456 433
TOTAL BETRIEBSaufWAND	-4 835 182	-4 202 024
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN	1 841 615	1 983 284
Finanzaufwand	-1 415 669	-1 418 899
Finanzertrag	10 348	10 095
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN UND A.O. aufWAND/ERTRAG	436 294	574 480
Ausserordentlicher Aufwand	0	0
Ausserordentlicher Ertrag	3 300	3 548
Periodenfremder Aufwand	-2 904	-3 417
Periodenfremder Ertrag	4 785	1 750
Steuern	-151 534	-179 569
JAHRESGEWINN	289 941	396 792*

* Anpassung der Vorjahreszahlen bezüglich Solidaritätsfonds (vergleiche Anhang).

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. Infolge des erstmaligen Einbezugs des Solidaritätsfonds in der Bilanz und der Erfolgsrechnung wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst.

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 Branchenusanz werden die immobilien 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 geäußerten Erneuerungsfonds für die einzelnen Baurechtsliegenschaften in einer Position ausgewiesen.

FLÜSSIGE MITTEL

- Nominalwerte

FORDERUNGEN

- Nominalwerte, unter Berücksichtigung einer pauschalen Wertberichtigung von 10% für mögliche Forderungsausfälle

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 Erstellungskosten ohne Abschreibung
- Liegenschaften mit eigenem Land: linear 1/60 vom Anschaffungswert ohne historischen Landwert
- Liegenschaften im Baurecht: linear nach Massgabe der Heimfallbestimmungen des Baurechtsvertrages

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 geäußert, 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:

	2016 CHF	2015 CHF
Fondsbestand am 1. Januar	1 743 582	1 570 217
Äufnung aus Solidaritätsbeiträgen	128 139	126 332
Äufnung aus Verzinsung von 1,0% des durchschnittlichen Anteilscheinkapitals der Nichtbewohnerinnen und -bewohner	77 130	67 485
Solidaritätsleistungen	-44 360	-20 452
Einlage in Solidaritätsfonds	160 909	173 365
Fondsbestand am 31. Dezember	1 904 491	1 743 582

Der Fondsbestand wird neu unter dem Fremdkapital ausgewiesen und die Fondsäufnung in der Erfolgsrechnung abgebildet. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

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

Einlagen von Nicht-Genossenschaftsmitgliedern

	31.12.2016	31.12.2015
gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	0	171 958
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	0	18 527
Einlagen von Genossenschaftsmitgliedern		
gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	547 100	308 500
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	11 696 266	11 043 920

4. ERLÄUTERUNGEN ZU AUSSERORDENTLICHEN, EINMALIGEN ODER PERIODENFREMDEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG	2016 CHF	2015 CHF
Abgrenzungskorrekturen aus früheren Jahren	-2 904	0
Bereinigung Hausreparaturfonds VJ	0	-3 417
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-2 904	-3 417
Abgrenzungskorrekturen aus früheren Jahren	2 488	0
Überschussbeteiligung 2011–2015 Taggeldversicherung Personal	2 297	0
Spende von austretendem Mitglied	3 000	0
Entschädigung für Gründung Genossenschaft «Mehr als Wohnen»	300	0
Übriger ausserordentlicher, einmaliger Ertrag VJ	0	3 548
Wiedereingebrachte, früher abgeschriebene Forderung VJ	0	1 750
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	8 085	5 298
5. RESTBETRAG DER VERBINDLICHKEITEN AUS KAUFVERTRAGS-ÄHNLICHEN LEASINGGESCHÄFTEN UND ANDEREN LEASING-VERPFLICHTUNGEN ÜBER ZWÖLF MONATE	31.12.2016	31.12.2015
Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	308 607	308 607
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	13 036 133	13 345 839
6. GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT		
Verpfändete Grundpfandrechte für Hypotheken	121 520 000	127 530 000
Grundpfandverschreibungen für Baurechtszinsen	1 289 000	1 289 000
Freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz)	15 676 480	9 666 480
7. FÄLLIGKEIT LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN		
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	13 804 706	13 939 067
Fällig nach 5 Jahren	94 736 130	89 733 990
8. HONORAR DER REVISIONSSTELLE	2016	2015
Honorar für Revisionsdienstleistungen	13 619	15 142
Honorar für andere Dienstleistungen	0	0

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

9. MITTELFLUSSRECHNUNG (FONDS FLÜSSIGE MITTEL)	2016 CHF	2015 CHF
1 Cash-Flow aus Betriebstätigkeit	2 447 007	2 798 635
Jahresgewinn	289 941	396 792*
Abschreibungen, Einlagen Heimfallfonds	1 545 589	1 456 433
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-35 193	-1 821
Veränderung andere Forderungen gegenüber Dritten	199	3 968
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-6 056	-6 650
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-111 074	84 027
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	30 834	17 914
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	-9 424	10 323
Veränderung Rückstellung Erneuerungsfonds Baurechte	462 200	515 600
Veränderung Solidaritätsfonds	160 909	173 365*
Veränderung latente Ertragssteuern	119 082	148 684
2 Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-11 629 402	-18 966 752
Veränderung Finanzanlagen	40 190	6 259
Veränderung Beteiligungen	0	150
Investitionen mobile Sachanlagen	0	-58 974
Investitionen immobile Sachanlagen	-11 669 592	-18 914 187
3 Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	8 931 639	15 911 890
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3 007 892	1 466 808
Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Veränderung Hypothekendarlehen	2 233 960	13 430 210
Veränderung Baukredite	2 000 000	-590 164
Veränderung Depositenkasse	633 819	310 035
Veränderung Anteilscheinkapital	1 055 968	1 295 001
TOTAL GELDZU-/(AB-)FLUSS IN DER PERIODE	-250 756	-256 227
Nachweis Veränderung Fonds (Flüssige Mittel)		
Flüssige Mittel am 1. Januar	3 380 539	3 636 766
Flüssige Mittel am 31. Dezember	3 129 783	3 380 539
ZU-/(AB-)NAHME DER FLÜSSIGEN MITTEL	-250 756	-256 227

* Anpassung der Vorjahreszahlen bezüglich Solidaritätsfonds (vergleiche Anhang).

Wogeno Zürich, Grüngasse 10, 8004 Zürich