

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O



JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP KERN-FER 2017



## 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.

## Bilanz

| AKTIVEN   | 31.12.2017<br>CHF  | 31.12.2016<br>CHF  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>UMLAUFVERMÖGEN</b>                                     |                    |                    |
| Flüssige Mittel   | 4 847 951          | 3 129 783          |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                |                    |                    |
| gegenüber Dritten   | 30 513             | 68 857             |
| abzüglich Wertberichtigung                                | -1 500             | -3 400             |
| Übrige kurzfristige Forderungen                           |                    |                    |
| gegenüber Dritten   | 2 799              | 1 346              |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen                              | 113 687            | 65 113             |
| <b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>                               | <b>4 993 450</b>   | <b>3 261 699</b>   |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>                                     |                    |                    |
| Finanzanlagen   |                    |                    |
| Darlehen an Dritte  | 20 000             | 20 000             |
| Darlehen an Genossenschafter                              | 89 250             | 123 228            |
| Depositenkasse ABZ  | 313 565            | 311 289            |
| Wertschriften   | 89 250             | 86 650             |
| Reservationszahlung Bauland                               | 1 200 000          | 0                  |
| Sachanlagen   |                    |                    |
| Mobile Sachanlagen  |                    |                    |
| Verwaltungsinfrastruktur                                  | 39 501             | 60 201             |
| Fotovoltaikanlagen  | 85 200             | 101 100            |
| Immobilien Sachanlagen                                    |                    |                    |
| Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung                 | 408 035            | 24 002 945         |
| Liegenschaften mit eigenem Land                           | 132 251 014        | 100 698 014        |
| Liegenschaft mit Baurecht an Dritte                       | 720 945            | 720 945            |
| Liegenschaften im Baurecht                                | 46 862 528         | 45 250 528         |
| kumulierte Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land | -19 287 691        | -17 808 237        |
| Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht                  | -6 841 731         | -6 580 185         |
| <b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>                               | <b>155 949 866</b> | <b>146 986 478</b> |
| <b>TOTAL AKTIVEN</b>                                      | <b>160 943 316</b> | <b>150 248 177</b> |

| PASSIVEN   | 31.12.2017<br>CHF  | 31.12.2016<br>CHF  |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>FREMDKAPITAL</b>  |                    |                    |
| <b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>                                  |                    |                    |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten | 51 191             | 49 229             |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Banken       | 0                  | 0                  |
| Depositenkasse (gekündigte Positionen)                             | 30 000             | 547 100            |
| Hypothesen (Rückzahlungen, Amortisationsraten)                     | 2 121 110          | 5 199 040          |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten                              |                    |                    |
| aus Investitionen in Sachanlagen                                   | 2 844 425          | 5 873 671          |
| andere kurzfristige Verbindlichkeiten                              | 60 749             | 85 238             |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                                      | 335 716            | 256 431            |
| <b>TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>                            | <b>5 443 191</b>   | <b>12 010 709</b>  |
| <b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>                                  |                    |                    |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten                        |                    |                    |
| Depositenkasse   | 12 560 663         | 11 696 266         |
| Hypothesen   | 103 840 960        | 94 844 570         |
| Darlehen ohne Grundpfandsicherung                                  | 6 000 000          | 2 000 000          |
| Übrige langfristige Verbindlichkeiten                              | 0                  | 0                  |
| Rückstellungen   |                    |                    |
| Erneuerungsfonds Baurechtsliegenschaften                           | 5 810 900          | 5 798 700          |
| Solidaritätsfonds  | 2 112 356          | 1 904 491          |
| latente Ertragssteuern   | 1 562 602          | 1 442 562          |
| <b>TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>                            | <b>131 887 481</b> | <b>117 686 589</b> |
| <b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>  | <b>137 330 672</b> | <b>129 697 298</b> |
| <b>EIGENKAPITAL</b>  |                    |                    |
| Anteilscheinkapital NichtbewohnerInnen                             | 9 243 000          | 8 238 000          |
| Anteilscheinkapital BewohnerInnen                                  | 11 078 002         | 9 279 798          |
| Gesetzliche Gewinnreserve  | 127 000            | 127 000            |
| Freiwillige Gewinnreserve am 1. Januar                             | 2 906 081          | 2 616 140          |
| Jahresgewinn   | 258 561            | 289 941            |
| Freiwillige Gewinnreserve am 31. Dezember                          | 3 164 642          | 2 906 081          |
| <b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>  | <b>23 612 644</b>  | <b>20 550 879</b>  |
| <b>TOTAL PASSIVEN</b>  | <b>160 943 316</b> | <b>150 248 177</b> |

## Erfolgsrechnung

|   | 2017<br>CHF       | 2016<br>CHF       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>BETRIEBSERTRAG</b>                             |                   |                   |
| Mietzinserträge                                   | 6 981 652         | 6 417 351         |
| Debitorenverluste / Veränderung Delkredere        | 1 900             | 0                 |
| Solidaritätsbeiträge Mietende                     | 134 632           | 128 139           |
| Ertrag Fotovoltaik                                | 14 106            | 13 838            |
| Übriger Ertrag                                    | 155 930           | 117 469           |
| <b>TOTAL BETRIEBSERTRAG</b>                       | <b>7 288 220</b>  | <b>6 676 797</b>  |
| <b>Liegenschaftsbezogener Aufwand</b>             |                   |                   |
| Unterhaltskosten Liegenschaften                   | -2 311 280        | -1 473 338        |
| davon Entnahmen aus Rückstellung Erneuerungsfonds | 300 000           | 0                 |
| Einlagen in Rückstellung Erneuerungsfonds         | -312 200          | -462 200          |
| Übriger Liegenschaftenaufwand                     | -112 276          | -119 519          |
| Baurechtszinsen                                   | -308 607          | -308 607          |
| <b>TOTAL LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND</b>       | <b>-2 744 363</b> | <b>-2 363 664</b> |
| <b>VERWALTUNGSaufwand</b>                         |                   |                   |
| Personalaufwand                                   | -422 857          | -372 598          |
| Raumkosten  | -22 908           | -25 202           |
| Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur                | -20 890           | -13 614           |
| Beratung/Revision/Rechtskosten                    | -44 141           | -47 223           |
| Externe Liegenschaftenverwaltungen                | -41 430           | -41 361           |
| Vorstandsentschädigungen                          | -68 515           | -73 089           |
| davon aktivierte Baukommissionsentschädigungen    | 10 250            | 20 350            |
| Übrige Verwaltungskosten                          | -67 859           | -56 794           |
| <b>TOTAL VERWALTUNGSaufwand</b>                   | <b>-678 350</b>   | <b>-609 531</b>   |
| <b>ÜBRIGER AUFWAND</b>                            |                   |                   |
| Baufachliche Beratung                             | -76 646           | -72 180           |
| Projektabklärungen/Vorprojekte                    | -8 629            | -1 263            |
| Öffentlichkeitsarbeit                             | -57 931           | -37 686           |
| Leistungen Solidaritätsfonds                      | -14 172           | -44 360           |
| Einlage in Solidaritätsfonds                      | -207 865          | -160 909          |
| <b>TOTAL ÜBRIGER AUFWAND</b>                      | <b>-365 243</b>   | <b>-316 398</b>   |

|   | 2017<br>CHF       | 2016<br>CHF       |
|---|-------------------|-------------------|
| ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN                         |                   |                   |
| Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur                     | -20 700           | -23 100           |
| Abschreibung Fotovoltaikanlagen                           | -15 900           | -15 900           |
| Abschreibung Liegenschaften mit eigenem Land              | -1 479 454        | -1 245 043        |
| Einlagen in Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht      | -261 546          | -261 546          |
| <b>TOTAL ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN</b>            | <b>-1 777 600</b> | <b>-1 545 589</b> |
| <br>  |                   |                   |
| <b>TOTAL BETRIEBSAUFWAND</b>                              | <b>-5 565 556</b> | <b>-4 835 182</b> |
| <br>  |                   |                   |
| BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN                   |                   |                   |
| Finanzaufwand   | -1 317 742        | -1 415 669        |
| Finanzertrag  | 11 358            | 10 348            |
| <b>JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN UND A.O. AUFWAND/ERTRAG</b> | <b>416 280</b>    | <b>436 294</b>    |
| <br>  |                   |                   |
| Ausserordentlicher Aufwand                                | 0                 | 0                 |
| Ausserordentlicher Ertrag                                 | 0                 | 3 300             |
| Periodenfremder Aufwand                                   | 0                 | -2 904            |
| Periodenfremder Ertrag                                    | 1 419             | 4 785             |
| Steuern   | -159 138          | -151 534          |
| <b>JAHRESGEWINN</b>                                       | <b>258 561</b>    | <b>289 941</b>    |

## Anhang zur Jahresrechnung

### 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.

#### 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 Baurechtliegenschaften in einer Position ausgewiesen.

#### FLÜSSIGE MITTEL

- Nominalwerte

#### FORDERUNGEN

- Nominalwerte, unter Berücksichtigung einer pauschalen Wertberichtigung von 4% (im Vorjahr 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, die 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 Solidaritätsfonds hat sich gemäss dem Reglement zur befristeten Objekthilfe wie folgt entwickelt:

|   | 2017<br>CHF | 2016<br>CHF |
|---|-------------|-------------|
| Fondsbestand am 1. Januar   | 1 904 491   | 1 743 582   |
| Äufnung aus Solidaritätsbeiträgen   | 134 632     | 128 139     |
| Äufnung aus Verzinsung von 1,0% des durchschnittlichen<br>Anteilscheinkapitals der Nichtbewohnerinnen und -bewohner<br>Solidaritätsleistungen | 87 405      | 77 130      |
|   | -14 172     | -44 360     |
| Einlage in Solidaritätsfonds  | 207 865     | 160 909     |
| Fondsbestand am 31. Dezember  | 2 112 356   | 1 904 491   |

## 2. ANZAHL MITARBEITENDE

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt nicht über zehn.

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

31.12.2017

31.12.2016

## DEPOSITENKASSE

Einlagen von Genossenschaftsmitgliedern

gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)

30 000

547 100

übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)

12 560 663

11 696 266

4. ERLÄUTERUNGEN ZU AUSSERORDENTLICHEN, EINMALIGEN ODER  
PERIODENFREMDEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

2017

2016

CHF

CHF

Abgrenzungskorrekturen aus früheren Jahren

0

-2 904

Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand

0

-2 904

Abgrenzungskorrekturen aus früheren Jahren

1 419

2 488

Überschussbeteiligung 2011 bis 2015 Taggeldversicherung Personal

0

2 297

Spende von austretendem Mitglied

0

3 000

Entschädigung für Gründung Genossenschaft «Mehr als Wohnen»

0

300

Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag

1 419

8 085

## Anhang zur Jahresrechnung

|  |             |             |
|--|-------------|-------------|
| 5. RESTBETRAG DER VERBINDLICHKEITEN AUS KAUFVERTRAGS-ÄHNLICHEN LEASINGGESCHÄFTEN UND ANDEREN LEASING-VERPFLICHTUNGEN ÜBER ZWÖLF MONATE | 31.12.2017  | 31.12.2016  |
| Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen   |             |             |
| von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag  | 308 607     | 308 607     |
| von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag   | 12 727 525  | 13 036 133  |
| 6. GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT             |             |             |
| Verpfändete Grundpfandrechte für Hypotheken  | 117 608 000 | 121 520 000 |
| Grundpfandverschreibungen für Baurechtzinsen   | 1 289 000   | 1 289 000   |
| Freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz)  | 19 588 480  | 15 676 480  |
| 7. FÄLLIGKEIT LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN  |             |             |
| Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren  | 14 732 503  | 13 804 706  |
| Fällig nach 5 Jahren   | 107 669 120 | 94 736 130  |
| 8. HONORAR DER REVISIONSSTELLE   | 2017        | 2016        |
| Honorar für Revisionsdienstleistungen  | 19 094      | 13 619      |
| 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. MITTELFUSSRECHNUNG (FONDS FLÜSSIGE MITTEL)                | 2017<br>CHF  | 2016<br>CHF |
|--|--------------|-------------|
| 1 Cash-Flow aus Betriebstätigkeit                            | 2 419 441    | 2 447 007   |
| Jahresgewinn   | 258 561      | 289 941     |
| Abschreibungen, Einlagen Heimfallfonds                       | 1 777 600    | 1 545 589   |
| Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       | 36 444       | -35 193     |
| Veränderung andere Forderungen gegenüber Dritten             | - 1 453      | 199         |
| Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen                     | - 48 574     | -6 056      |
| Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1 962        | -111 074    |
| Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten            | - 24 489     | 30 834      |
| Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen                    | 79 285       | -9 424      |
| Veränderung Rückstellung Erneuerungsfonds Baurechte          | 12 200       | 462 200     |
| Veränderung Solidaritätsfonds                                | 207 865      | 160 909     |
| Veränderung latente Ertragssteuern                           | 120 040      | 119 082     |
| 2 Cash-Flow aus Investitionstätigkeit                        | - 13 770 234 | -11 629 402 |
| Veränderung Finanzanlagen                                    | - 1 168 298  | 40 190      |
| Veränderung Beteiligungen                                    | - 2 600      | 0           |
| Investitionen mobile Sachanlagen                             | 0            | 0           |
| Investitionen immobile Sachanlagen                           | - 12 599 336 | -11 669 592 |
| 3 Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit                       | 13 068 961   | 8 931 639   |
| Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten      | - 3 595 030  | 3 007 892   |
| Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten      |              |             |
| Veränderung Hypothekendarlehen                               | 8 996 390    | 2 233 960   |
| Veränderung Baukredite                                       | 4 000 000    | 2 000 000   |
| Veränderung Depositenkasse                                   | 864 397      | 633 819     |
| Veränderung Anteilscheinkapital                              | 2 803 204    | 1 055 968   |
| TOTAL GELDZU-/ (AB-)FLUSS IN DER PERIODE                     | 1 718 168    | -251 756    |
| Nachweis Veränderung Fonds (flüssige Mittel)                 |              |             |
| Flüssige Mittel am 1. Januar                                 | 3 129 783    | 3 380 539   |
| Flüssige Mittel am 31. Dezember                              | 4 847 951    | 3 129 783   |
| ZU-/ (AB-)NAHME DER FLÜSSIGEN MITTEL                         | 1 718 168    | -250 756    |

Wogeno Zürich, Grüngasse 10, 8004 Zürich