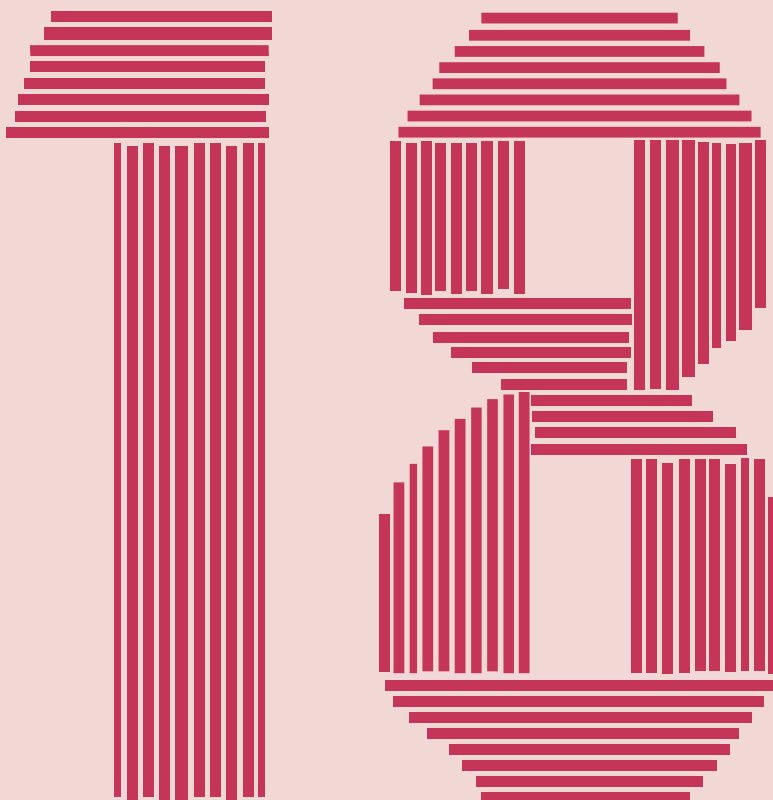


Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

# W O G E N O



JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP KERN-FER 2018

## 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	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Flüssige Mittel	3 742 256	4 847 951
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	113 638	30 513
abzüglich Wertberichtigung	-10 700	-1 500
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	1 256	2 799
Aktive Rechnungsabgrenzungen	138 154	113 687
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>3 984 604</b>	<b>4 993 450</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	20 000	20 000
Darlehen an Genossenschafter	82 250	89 250
Depositenkasse ABZ	315 476	313 565
Wertschriften	99 900	89 250
Reservationszahlung Bauland	1 200 000	1 200 000
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	20 301	39 501
Fotovoltaikanlagen	69 300	85 200
Immobilien Sachanlagen		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	1 189 033	408 035
Liegenschaften mit eigenem Land	138 773 067	132 251 014
Liegenschaft mit Baurecht an Dritte	720 945	720 945
Liegenschaften im Baurecht	46 862 528	46 862 528
kumulierte Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	-21 127 692	-19 287 691
Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	-7 168 512	-6 841 731
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>161 056 596</b>	<b>155 949 866</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>165 041 200</b>	<b>160 943 316</b>

## Bilanz

PASSIVEN	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF
<b>FREMDKAPITAL</b>		
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	114 894	51 191
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Banken	0	0
Depositenkasse (gekündigte Positionen)	546 000	30 000
Hypotheken (Rückzahlungen, Amortisationsraten)	4 345 795	2 121 110
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
aus Investitionen in Sachanlagen	118 562	2 844 425
andere kurzfristige Verbindlichkeiten	39 250	60 749
Passive Rechnungsabgrenzungen	609 863	335 716
<b>TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>5 774 364</b>	<b>5 443 191</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse	12 810 166	12 560 663
Hypotheken	97 576 070	103 840 960
Darlehen ohne Grundpfandsicherung	12 000 000	6 000 000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	0	0
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds Baurechtsliegenschaften	6 123 100	5 810 900
Solidaritätsfonds	2 302 326	2 112 356
latente Ertragssteuern	1 804 408	1 562 602
<b>TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>132 616 070</b>	<b>131 887 481</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>	<b>138 390 434</b>	<b>137 330 672</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Anteilscheinkapital NichtbewohnerInnen	10 605 000	9 243 000
Anteilscheinkapital BewohnerInnen	11 307 829	11 078 002
Gesetzliche Gewinnreserve	127 000	127 000
Freiwillige Gewinnreserve am 1. Januar	3 164 642	2 906 081
Jahresgewinn	1 446 295	258 561
Freiwillige Gewinnreserve am 31. Dezember	4 610 937	3 164 642
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>	<b>26 650 766</b>	<b>23 612 644</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>165 041 200</b>	<b>160 943 316</b>

## Erfolgsrechnung

	2018 CHF	2017 CHF
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		
Mietzinserträge	8 015 225	6 981 652
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	-9 211	1 900
Solidaritätsbeiträge Mietende	149 150	134 632
Ertrag Fotovoltaik	14 276	14 106
Übriger Ertrag	204 340	155 930
<b>TOTAL BETRIEBSERTRAG</b>	<b>8 373 780</b>	<b>7 288 220</b>
<b>Liegenschaftsbezogener Aufwand</b>		
Unterhaltskosten Liegenschaften	-798 625	-2 311 280
davon Entnahmen aus Rückstellung Erneuerungsfonds	0	300 000
Einlagen in Rückstellung Erneuerungsfonds	-312 200	-312 200
Übriger Liegenschaftenaufwand	-155 228	-112 276
Baurechtszinsen und Mietkosten	-321 192	-308 607
<b>TOTAL LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND</b>	<b>-1 587 245</b>	<b>-2 744 363</b>
<b>VERWALTUNGS-AUFWAND</b>		
Personalaufwand	-458 362	-422 857
Raumkosten	-23 407	-22 908
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	-25 742	-20 890
Beratung/Revision/Rechtskosten	-56 952	-44 141
Externe Liegenschaftenverwaltungen	-40 829	-41 430
Vorstandsentschädigungen	-80 083	-68 515
davon aktivierte Baukommissionsentschädigungen	14 875	10 250
Übrige Verwaltungskosten	-82 128	-67 859
<b>TOTAL VERWALTUNGS-AUFWAND</b>	<b>-752 628</b>	<b>-678 350</b>
<b>ÜBRIGER AUFWAND</b>		
Baufachliche Beratung	-152 408	-76 646
Projektabklärungen/Vorprojekte	-11 962	-8 629
Öffentlichkeitsarbeit	-63 696	-57 931
Leistungen Solidaritätsfonds	-58 420	-14 172
Einlage in Solidaritätsfonds	-189 970	-207 865
<b>TOTAL ÜBRIGER AUFWAND</b>	<b>-476 456</b>	<b>-365 243</b>

## Erfolgsrechnung

	2018 CHF	2017 CHF
<b>ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN</b>		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	-19 200	-20 700
Abschreibung Fotovoltaikanlagen	-15 900	-15 900
Abschreibung Liegenschaften mit eigenem Land	-1 840 001	-1 479 454
Einlagen in Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	-326 781	-261 546
<b>TOTAL ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN</b>	<b>-2 201 882</b>	<b>-1 777 600</b>
<b>TOTAL BETRIEBS-AUFWAND</b>	<b>-5 018 211</b>	<b>-5 565 556</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN</b>	<b>3 355 569</b>	<b>1 722 664</b>
Finanzaufwand	-1 439 336	-1 317 742
Finanzertrag	7 402	11 358
<b>JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN UND A.O. AUFWAND/ERTRAG</b>	<b>1 923 635</b>	<b>416 280</b>
Ausserordentlicher Aufwand	0	0
Ausserordentlicher Ertrag	0	0
Periodenfremder Aufwand	-1 319	0
Periodenfremder Ertrag	759	1 419
Steuern	-476 780	-159 138
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>1 446 295</b>	<b>258 561</b>

## 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 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 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 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:

	2018 CHF	2017 CHF
Fondsbestand am 1. Januar	2 112 356	1 904 491
Äufnung aus Solidaritätsbeiträgen	149 150	134 632
Äufnung aus Verzinsung von 1,0% des durchschnittlichen Anteilscheinkapitals der Nichtbewohnerinnen und -bewohner	99 240	87 405
Solidaritätsleistungen	-58 420	-14 172
Einlage in Solidaritätsfonds	189 970	207 865
Fondsbestand am 31. Dezember	2 302 326	2 112 356

## 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

	31.12.2018	31.12.2017
Einlagen von Genossenschaftsmitgliedern		
gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	546 000	30 000
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	12 810 166	12 560 663
<b>TOTAL DEPOSITENKASSE</b>	<b>13 356 166</b>	<b>12 590 663</b>

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

	2018 CHF	2017 CHF
Ausbuchung aus Nebenkostenabrechnung früherer Jahre	-1 319	0
<b>TOTAL AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODENFREMDE R AUFWAND</b>	<b>-1 319</b>	<b>0</b>

	2018 CHF	2017 CHF
Abgrenzungskorrekturen aus früheren Jahren	0	1 419
Nachzahlung Mieten aus früheren Jahren	720	0
Ausbuchung Mieterguthaben Nebenkosten aus früheren Jahren	39	0
<b>TOTAL AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODENFREMDER ERTRAG</b>	<b>759</b>	<b>1 419</b>
<b>5. RESTBETRAG DER VERBINDLICHKEITEN AUS KAUFVERTRAGS-ÄHNLICHEN LEASINGGESCHÄFTEN UND ANDEREN LEASING-VERPFLICHTUNGEN ÜBER ZWÖLF MONATE</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	301 819	308 607
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	12 295 293	12 727 525
<b>6. GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT</b>		
Verpfändete Grundpfandrechte für Hypotheken	112 968 000	117 608 000
Grundpfandverschreibungen für Baurechtszinsen	1 289 000	1 289 000
Freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz)	25 428 480	19 588 480
<b>7. FÄLLIGKEIT LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN</b>		
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	14 568 846	14 732 503
Fällig nach 5 Jahren	107 817 390	107 669 120
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 diese unverändert weitergeführt werden.		
<b>8. HONORAR DER REVISIONSSTELLE</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Honorar für Revisionsdienstleistungen	19 571	19 094
Honorar für andere Dienstleistungen	0	0

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

	2018 CHF	2017 CHF
<b>9. MITTELFLUSSRECHNUNG (FONDS FLÜSSIGE MITTEL)</b>		
<b>1 Cash-Flow aus Betriebstätigkeit</b>	<b>4 611 655</b>	<b>2 419 441</b>
Jahresgewinn	1 446 295	258 561
Abschreibungen, Einlagen Heimfallfonds	2 201 882	1 777 600
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 73 925	36 444
Veränderung andere Forderungen gegenüber Dritten	1 543	- 1 453
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	- 24 467	- 48 574
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	63 703	1 962
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	- 21 499	- 24 489
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	274 147	79 285
Veränderung Rückstellung Erneuerungsfonds Baurechte	312 200	12 200
Veränderung Solidaritätsfonds	189 970	207 865
Veränderung latente Ertragssteuern	241 806	120 040
<b>2 Cash-Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 10 034 475</b>	<b>- 13 770 234</b>
Veränderung Finanzanlagen	5 089	- 1 168 298
Veränderung Beteiligungen	- 10 650	- 2 600
Investitionen mobile Sachanlagen	0	0
Investitionen immobile Sachanlagen	- 10 028 914	- 12 599 336
<b>3 Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>4 317 125</b>	<b>13 068 961</b>
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2 740 685	- 3 595 030
Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Veränderung Hypothekendarlehen	-6 264 890	8 996 390
Veränderung Baukredite	6 000 000	4 000 000
Veränderung Depositenkasse	249 503	864 397
Veränderung Anteilscheinkapital	1 591 827	2 803 204
<b>TOTAL GELDZU-/(AB-)FLUSS IN DER PERIODE</b>	<b>- 1 105 695</b>	<b>1 718 168</b>
<b>Nachweis Veränderung Fonds (flüssige Mittel)</b>		
Flüssige Mittel am 1. Januar	4 847 951	3 129 783
Flüssige Mittel am 31. Dezember	3 742 256	4 847 951
<b>ZU-/(AB-)NAHME DER FLÜSSIGEN MITTEL</b>	<b>- 1 105 695</b>	<b>1 718 168</b>

Wogeno Zürich, Grüngasse 10, 8004 Zürich