

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

# W O G E N O



JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP KERN-FER 2015



## 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	31.12.2015 CHF	31.12.2014 CHF
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Flüssige Mittel	3 380 539	3 636 766
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	33 664	31 543
abzüglich Wertberichtigung	-3 400	-3 100
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	1 545	5 513
gegenüber Dritten für Desinvestition in Sachanlagen	0	20 998
Aktive Rechnungsabgrenzungen	59 057	52 407
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>3 471 405</b>	<b>3 744 127</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	20 000	20 000
Darlehen an Genossenschafter	165 678	174 428
Depositenkasse ABZ	309 029	306 538
Wertschriften	86 650	86 800
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	83 301	87 201
Fotovoltaikanlagen	117 000	132 900
Immobilien Sachanlagen		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	9 983 970	3 309 250
Liegenschaften mit eigenem Land	100 291 914	91 321 318
Liegenschaften im Baurecht	44 993 349	39 578 428
kumulierte Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	-16 563 194	-15 411 417
Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	-6 318 639	-6 057 093
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>133 169 058</b>	<b>113 548 353</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>136 640 463</b>	<b>117 292 480</b>

PASSIVEN	31.12.2015 CHF	31.12.2014 CHF
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	160 303	76 276
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Banken	0 00	0 00
Depositenkasse (gekündigte Positionen)	480 458	157 650
Hypotheken (Rückzahlungen, Amortisationsraten)	2 257 790	1 113 790
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
aus Investitionen in Sachanlagen	2 140 064	50 676
andere kurzfristige Verbindlichkeiten	54 404	36 490
Passive Rechnungsabgrenzungen	265 855	255 532
<b>TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>5 358 874</b>	<b>1 690 414</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse	11 062 447	10 752 412
Hypotheken	92 610 610	79 180 400
Baukredite	0	590 164
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	0	0
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds Baurechtsliegenschaften	5 336 500	4 820 900
latente Ertragssteuern	1 323 480	1 174 796
<b>TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>110 333 037</b>	<b>96 518 672</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>	<b>115 691 911</b>	<b>98 209 086</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Anteilscheinkapital NichtbewohnerInnen	7 188 000	6 309 000
Anteilscheinkapital BewohnerInnen	9 273 830	8 857 829
Gesetzliche Gewinnreserve	127 000	127 000
Freiwillige Gewinnreserve am 1. Januar	3 789 565	3 123 099
Jahresgewinn	570 157	666 466
Freiwillige Gewinnreserve am 31. Dezember	4 359 722	3 789 565
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>	<b>20 948 552</b>	<b>19 083 394</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>136 640 463</b>	<b>117 292 480</b>

## Erfolgsrechnung

	2015 CHF	2014 CHF
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		
Mietzinserträge	5 989 914	5 802 829
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	-300	200
Solidaritätsbeiträge Mietende	126 332	125 434
Ertrag Fotovoltaik	14 528	16 652
Übriger Ertrag	54 834	53 058
<b>TOTAL BETRIEBSERTRAG</b>	<b>6 185 308</b>	<b>5 998 173</b>
<b>Liegenschaftsbezogener Aufwand</b>		
Unterhaltskosten Liegenschaften	-966 686	-811 645
davon Entnahmen aus Rückstellung Erneuerungsfonds	0	0
Einlagen in Rückstellung Erneuerungsfonds	-515 600	-467 700
Übriger Liegenschaftenaufwand	-46 854	-40 700
Baurechtszinsen	-282 782	-280 130
<b>TOTAL LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND</b>	<b>-1 811 922</b>	<b>-1 600 175</b>
<b>VERWALTUNGS-AUFWAND</b>		
Personalaufwand	-331 776	-282 381
Raumkosten	-27 545	-28 064
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	-15 641	-3 530
Beratung / Revision / Rechtskosten	-54 928	-18 424
Externe Liegenschaftenverwaltungen	-41 348	-41 297
Vorstandsentschädigungen	-90 156	-84 891
davon aktivierte Baukommissionsentschädigungen	37 017	33 605
Übrige Verwaltungskosten	-62 898	-56 362
<b>TOTAL VERWALTUNGS-AUFWAND</b>	<b>-587 275</b>	<b>-481 344</b>
<b>ÜBRIGER AUFWAND</b>		
Baufachliche Beratung	-64 872	-63 421
Projektabklärungen / Vorprojekte	-3 393	0
Öffentlichkeitsarbeit	-84 312	-29 779
Leistungen Solidaritätsfonds	-20 452	-36 829
<b>TOTAL ÜBRIGER AUFWAND</b>	<b>-173 029</b>	<b>-130 029</b>

	2015 CHF	2014 CHF
<b>ABSCHREIBUNGEN / WERTBERICHTIGUNGEN</b>		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	-27 210	-18 377
Abschreibung Fotovoltaikanlagen	-15 900	-15 845
Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	-1 151 777	-1 108 878
Einlagen in Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	-261 546	-261 546
<b>TOTAL ABSCHREIBUNGEN / WERTBERICHTIGUNGEN</b>	<b>-1 456 433</b>	<b>-1 404 646</b>
<b>TOTAL BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>-4 028 659</b>	<b>-3 616 194</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN</b>		
Finanzaufwand	-1 418 899	-1 615 707
Finanzertrag	10 095	23 758
<b>JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN UND A.O. AUFWAND/ERTRAG</b>	<b>747 845</b>	<b>790 030</b>
Ausserordentlicher Aufwand	0	0
Ausserordentlicher Ertrag	3 548	4 475
Periodenfremder Aufwand	-3 417	-385
Periodenfremder Ertrag	1 750	76 245
Steuern	-179 569	-203 899
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>570 157</b>	<b>666 466</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.

Die neuen gesetzlichen Bestimmungen werden in der vorliegenden Jahresrechnung erstmals angewendet, die Vorjahreszahlen wurden 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 Branchenusanze 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 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 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

## 2. ANZAHL MITARBEITENDE

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt nicht über zehn.

	2015 CHF	2014 CHF
<b>3. ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG</b>		
<b>DEPOSITENKASSE</b>		
Einlagen von Nicht-Genossenschaftsmitgliedern		
gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	171 958	0
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	18 527	1 589 120
Einlagen von Genossenschaftsmitgliedern		
gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	308 500	157 650
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	11 043 920	9 163 292
<b>4. ERLÄUTERUNGEN ZU AUSSERORDENTLICHEN, EINMALIGEN ODER PERIODENFREMDEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG</b>		
Rückzahlung Miete aus Vorjahr	0	-385
Bereinigung Hausreparaturfonds aus früheren Jahren	-3 417	0
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-3 417	-385
Bereinigung Anteilscheinkapital aus früheren Jahren	0	76 112
Liquidation Schweiz. Verband Wogeno Genossenschaften	0	4 474
übriger ausserordentlicher, einmaliger Ertrag	3 548	134
wiedereingebrachte, früher abgeschriebene Forderung	1 750	0
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	5 298	80 720

## Anhang zur Jahresrechnung

	2015 CHF	2014 CHF
<b>5. RESTBETRAG DER VERBINDLICHKEITEN AUS KAUFVERTRAGS- ÄHNLICHEN LEASINGGESCHÄFTEN UND ANDEREN LEASING- VERPFLICHTUNGEN ÜBER ZWÖLF MONATE</b>		
Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	308 607	282 782
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	13 345 839	13 442 516
<b>6. GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICH- KEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT</b>		
Verpfändete Grundpfandrechte für Hypotheken	127 530 000	115 062 000
Grundpfandverschreibungen für Baurechtszinsen	1 289 000	1 289 000
Freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz)	9 666 480	9 166 480
<b>7. FÄLLIGKEIT LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN</b>		
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	13 939 067	13 059 572
Fällig nach 5 Jahren	89 733 990	77 463 404
<b>8. HONORAR DER REVISIONSSTELLE</b>		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	15 142	4 234
Honorar für andere Dienstleistungen	0	0

	2015 CHF	2014 CHF
<b>9. MITTELFLOSSRECHNUNG (FONDS FLÜSSIGE MITTEL)</b>		
<b>1 Cash-Flow aus Betriebstätigkeit</b>	<b>2 798 635</b>	<b>2 573 618</b>
Jahresgewinn	570 157	666 466
Abschreibungen; Einlagen in Heimfallfonds	1 456 433	1 404 646
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-1 821	32 538
Veränderung andere Forderungen gegenüber Dritten	3 968	-618
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-6 650	-29 951
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84 027	-158 990
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	17 914	0
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	10 323	49 285
Veränderung Rückstellung Erneuerungsfonds Baurechte	515 600	467 700
Veränderung latente Ertragssteuern	148 684	142 542
<b>2 Cash-Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-18 966 752</b>	<b>-5 527 839</b>
Investitionen Finanzanlagen	6 409	1 498 522
Investitionen mobile Sachanlagen	-58 974	-23 158
Investitionen immobile Sachanlagen	-18 914 187	-7 003 203
<b>3 Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>15 911 890</b>	<b>3 917 453</b>
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1 466 808	522 883
Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Veränderung Hypothekendarlehen	13 430 210	1 303 050
Veränderung Baukredite	-590 164	590 164
Veränderung Depositenkasse	310 035	569 755
Veränderung Anteilscheinkapital	1 295 001	931 601
<b>TOTAL GELDZU-/ (AB-)FLUSS IN DER PERIODE</b>	<b>-256 227</b>	<b>963 232</b>
Nachweis Veränderung Fonds (Flüssige Mittel)		
Flüssige Mittel am 1. Januar	3 636 766	2 673 534
Flüssige Mittel am 31. Dezember	3 380 539	3 636 766
<b>ZU-/ (AB-)NAHME DER FLÜSSIGEN MITTEL</b>	<b>-256 227</b>	<b>963 232</b>

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

Wogeno Zürich, Grüngasse 10, 8004 Zürich