

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O



JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP KERN-FER 2025

JAHRESBERICHT 2025 NACH SWISS GAAP KERN-FER

Geschäftsjahr

Auch das Jahr 2025 wurde von den weiteren Sanierungsprojekten geprägt, die die Wogeno im Rahmen ihrer Energieeffizienzstrategie verfolgt. Zudem sind zurzeit rund 100 Wohnungen bereits in der Entwicklung, Planung und im Bau.

Die finanzielle Entwicklung und der Eigenfinanzierungsgrad der Wogeno von 23,3 Prozent (Vorjahr 22,3 %) blieben stabil. Der Mitgliederzuwachs bescherte uns einen Liquiditätszufluss von 0,9 Mio. Franken. Durch die Sanierungs- und Bautätigkeit hat sich die Bilanzsumme um 3,9 Mio. Franken erhöht. Gleichzeitig konnten um knapp 0,8 Mio. Franken Hypotheken amortisiert und somit die Zinsbelastung tief gehalten werden. Der Zinsdeckungsgrad konnte auf 3,27 Prozent (Vorjahr 2,04 %) gesteigert werden. Dieser ergibt sich aus dem Verhältnis des Geldflusses aus Betriebstätigkeit zum Zinsaufwand.

Der ausgewiesene Gewinn von 1 912 780 Franken im Kern-FER-Bericht weist eine hohe Differenz zum Ergebnis nach OR aus. Die Wogeno orientiert sich jedoch am OR-Abschluss. Im Kern-FER-Abschluss werden für Liegenschaften ohne Baurecht keine Einlagen in den Erneuerungsfonds getätigt. Der OR-Abschluss berücksichtigt für alle Liegenschaften zukünftige Sanierungen und steht so für den Generationenzusammenhalt ein. Der OR-Abschluss überlässt die Kosten nicht den nachkommenden Mieter:innen und verpflichtet sich zu einer Einlage in den Erneuerungsfonds der Liegenschaften, so wie es in den Statuten unter Punkt 3.2 geregelt ist.

Wirtschaftliches Umfeld

Auch die Wogeno wird weiterhin von globalen und geopolitischen Entwicklungen beeinflusst. Ereignisse wie politische Instabilitäten, wirtschaftliche Unsicherheiten wie auch die Klimakrise prägen das wirtschaftliche Umfeld.

Da die Nachfrage nach Immobilien als Renditeobjekte noch mehr gestiegen ist, werden auch die Preise für Mehrfamilienhäuser mitziehen. Zudem sind Ankäufe von Immobilien nicht dem Geldwäschereigesetz unterstellt, was die Preise ebenfalls anheizt. Auch andere Genossenschaften und Stiftungen sind aktiv am Markt – das bedeutet auch mehr Konkurrenz für dieselben Objekte.

Doch je mehr gemeinnützige Organisationen auf dem Markt sind, desto mehr Häuser und das dazugehörige Land können der Spekulation entzogen werden, was sich mit unseren übergeordneten Zielen zu 100 Prozent deckt.

Ausblick

Bereits im ersten Halbjahr 2026 konnte die Wogeno zwei Liegenschaften erwerben. In beiden Liegenschaften wohnen Wogeno-Mitglieder, die uns auf den Verkauf aufmerksam gemacht hatten – an dieser Stelle: Herzlichen Dank! Unsere vielen Mitglieder sind unsere Chance.

Aufgrund des Krieges im Nahen Osten sind die Energiepreise bereits im März 2026 deutlich angestiegen. Dies hat einen unmittelbaren Einfluss auf die Nebenkosten für die Mieter:innen der Wogeno. Auch an den Finanzmärkten wird mit einem Anstieg der Zinsen gerechnet. Diese beiden Risiken können einen direkten Einfluss auf das Geschäftsergebnis der Wogeno haben.

Nach wie vor prüft die Wogeno Projekte für Neubauten und Mehrfamilienhäuser im Bestand, um das Wachstum voranzutreiben: Jede Wohnung zählt. Die Not der Mieter:innen, die auf sicheren Wohnraum angewiesen sind, wie auch das Bedürfnis, in Gemeinschaften zusammenzuleben, sind Ansporn für unser Engagement.

BILANZ

AKTIVEN	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	3 054 985	1 658 705
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen abzüglich Wertberichtigung	103 589 -5 200	44 216 -2 200
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	3 180	1 585
Aktive Rechnungsabgrenzungen	355 434	663 674
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	3 511 988	2 365 980
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	20 954	20 758
Darlehen an Mitglieder	29 964	34 900
Depositenkonto ABZ	327 409	325 085
Wertschriften	119 901	119 901
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	75 301	61 700
Fotovoltaikanlagen	232 002	2
Immobilien Sachanlagen		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	5 547 855	2 251 880
Liegenschaften mit eigenem Land	199 338 480	199 141 572
Liegenschaft mit Baurecht an Dritte	720 945	720 945
Liegenschaften im Baurecht	44 927 928	44 744 528
kumulierte Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	-31 175 155	-29 597 395
Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	-7 216 158	-6 894 298
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	212 949 426	210 929 578
TOTAL AKTIVEN	216 461 414	213 295 558

BILANZ

PASSIVEN	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
FREMDKAPITAL		
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	288 302	293 225
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Depositenkasse Mitglieder (gekündigte Positionen)	161 025	356 140
Hypotheken (Rückzahlungen, Amortisationsraten)	1 231 430	488 650
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
aus Investitionen in Sachanlagen	327 968	432 656
andere kurzfristige Verbindlichkeiten	61 587	72 168
Passive Rechnungsabgrenzungen	805 594	744 297
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	2 875 906	2 387 136
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Depositenkasse Mitglieder	17 106 520	16 279 336
Hypotheken	110 810 690	112 322 120
Darlehen ohne Grundpfandsicherung	23 000 000	23 000 000
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds Baurechtsliegenschaften	8 290 800	8 292 000
latente Ertragssteuern	3 994 669	3 490 063
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	163 202 679	163 383 519
TOTAL FREMDKAPITAL	166 078 585	165 770 655
EIGENKAPITAL		
Anteilscheinkapital Nichtbewohner:innen	18 138 000	17 337 000
Anteilscheinkapital Bewohner:innen	13 171 451	13 027 305
Gewinnreserve am 1. Januar	17 160 598	16 157 008
Jahresgewinn	1 912 780	1 003 590
TOTAL EIGENKAPITAL	50 382 829	47 524 903
TOTAL PASSIVEN	216 461 414	213 295 558

ERFOLGSRECHNUNG

	2025 CHF	2024 CHF
BETRIEBSERTRAG		
Mietzinserträge	9 617 577	9 517 086
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	-3 000	11 800
Solidaritätsbeiträge Mieter:innen	180 625	179 919
Ertrag Fotovoltaik	14 876	11 693
Übriger Ertrag	76 499	71 787
TOTAL BETRIEBSERTRAG	9 886 577	9 792 285
LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND		
Unterhaltskosten Liegenschaften	-1 073 177	-1 780 589
Einlagen in Rückstellung Erneuerungsfonds	-537 693	-657 600
Übriger Liegenschaftenaufwand	-169 964	-167 198
Baurechtszinsen und Mietkosten	-230 655	-130 118
TOTAL LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND	-2 011 489	-2 735 505
VERWALTUNGSaufwand		
Personalaufwand	-988 291	-897 919
abzüglich Verteilung Bauprojektlohne	7 464	0
Raumkosten	-106 149	-106 930
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	-32 191	-29 600
Beratung/Revision/Rechtskosten	-57 988	-75 459
Vorstandsentschädigungen	-94 271	-108 599
abzüglich Verteilung Baukommissionsentschädigungen	27 693	39 050
Übrige Verwaltungskosten	-108 747	-123 583
TOTAL VERWALTUNGSaufwand	-1 352 480	-1 303 040
ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND		
Baufachliche Beratung	0	-11 015
Projektabklärungen/Vorprojekte	-262 816	-320 542
Öffentlichkeitsarbeit	-23 954	-24 132
Leistungen Solidaritätsfonds	-207 011	-408 325
Kapitalsteuern	-57 899	56 241
TOTAL ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND	-551 680	-820 255

ERFOLGSRECHNUNG

	2025 CHF	2024 CHF
ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	-36 672	-23 517
Abschreibung Fotovoltaikanlagen	-12 200	0
Abschreibung Liegenschaften mit eigenem Land	-1 577 760	-1 575 791
Einlagen in Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	-321 860	-305 381
TOTAL ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN	<u>-1 948 492</u>	<u>-1 904 689</u>
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN	<u>4 022 436</u>	<u>3 028 796</u>
Finanzaufwand	-1 615 226	-1 740 921
Finanzertrag	10 176	5 732
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	<u>2 417 386</u>	<u>1 293 607</u>
Ertragssteuern	-504 606	-290 017
JAHRESGEWINN	<u>1 912 780</u>	<u>1 003 590</u>

GELDFLUSSRECHNUNG	2025 CHF	2024 CHF
BETRIEBSTÄTIGKEIT		
Jahresgewinn	1 912 780	1 003 590
Abschreibungen; Einlagen in Heimfallfonds	1 948 492	1 904 689
Einlagen Erneuerungsfonds	537 693	657 600
Nettozinsen Depositenkasse	83 536	83 535
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-56 373	224 004
Veränderung übrige Forderungen gegenüber Dritten	-1 595	1 512
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	308 240	-330 520
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-4 923	-69 950
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-10 581	6 903
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	61 297	-224 521
Veränderung latente Ertragssteuern	504 606	290 017
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	5 283 172	3 546 859
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Veränderung Finanzanlagen	2 416	-102
Investitionen mobile Sachanlagen	-294 473	-34 017
Investitionen immobile Sachanlagen	-3 780 971	-2 715 557
Entnahme Erneuerungsfonds	-538 893	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-4 611 921	-2 749 676
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Veränderung Depositenkasse	-356 140	-893 361
Veränderung Hypothekendarlehen	-488 650	-438 770
Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Veränderung Depositenkasse	904 673	283 870
Veränderung Hypothekendarlehen	-280 000	-3 030 000
Veränderung Anteilscheinkapital	945 146	1 112 023
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	725 029	-2 966 238
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	1 396 280	-2 169 055
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Flüssige Mittel am 1. Januar	1 658 705	3 827 760
Flüssige Mittel am 31. Dezember	3 054 985	1 658 705
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	1 396 280	-2 169 055

Die Darstellung der Geldflussrechnung wurde im Berichtsjahr angepasst. Die Vorjahreszahlen wurden zu Vergleichszwecken entsprechend reklassifiziert.

EIGENKAPITALNACHWEIS

	Anteilschein Kapital CHF	Gewinnreserve CHF	Total CHF
Eigenkapital per 1.1.2024	29 252 282	16 157 008	45 409 290
Veränderung Anteilscheinkapital	1 112 023		1 112 023
Jahresgewinn		1 003 590	1 003 590
EIGENKAPITAL PER 31.12.2024	30 364 305	17 160 598	47 524 903
Veränderung Anteilscheinkapital	945 146		945 146
Jahresgewinn		1 912 780	1 912 780
EIGENKAPITAL PER 31.12.2025	31 309 451	19 073 378	50 382 829

1. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP Kern-FER erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Für die Jahresrechnung gilt grundsätzlich das Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenprinzip. Dieses richtet sich nach dem Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Die wichtigsten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind nachstehend aufgeführt.

Bis Ende Geschäftsjahr 2024 wurde der Solidaritätsfonds als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen. Da der Solidaritätsfonds keine gegenwärtige Verpflichtung gegenüber Dritten darstellt und der Vorstand über die Verwendung der Mittel im Rahmen des Fondszwecks frei entscheiden kann, wurde nach erneuerter Beurteilung entschieden, dass der Ausweis als Eigenkapital sachgerechter ist. Die Umgliederung des Solidaritätsfonds vom Fremdkapital ins Eigenkapital hat Auswirkungen auf das Jahresergebnis 2024 und 2025 und auf die Darstellung innerhalb der Bilanz.

FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel (Kassen-, Post- und Bankguthaben) werden zu Nominalwerten bilanziert.

FORDERUNGEN AUF LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zu Nominalwerten bilanziert, unter Berücksichtigung einer pauschalen Wertberichtigung für mögliche Forderungsausfälle von 50% auf unsicheren Forderungen und von 5% auf den übrigen Forderungen.

ÜBRIGE FORDERUNGEN

Die übrigen Forderungen werden zu Nominalwerten bilanziert.

FINANZANLAGE

Die Finanzanlagen werden zu Nominalwerten, bei tieferen Kurswerten oder Wertbeeinträchtigungen zum tieferen Wert bilanziert.

SACHANLAGEN

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertminderungen.

Es werden die folgenden Anlagekategorien und Abschreibungssätze angewendet:

<u>Anlagekategorie</u>	<u>Abschreibungssatz</u>
Ausbau und Einrichtung Verwaltungsbüro	25% degressiv
IT-Verwaltungsinfrastruktur	40% degressiv
Fotovoltaikanlagen	Linear 20 Jahre
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	Keine Abschreibungen
Liegenschaften mit eigenem Land	Linear 100 Jahre (ohne Landwert)
Liegenschaft mit Baurecht an Dritte	Keine Abschreibungen
Liegenschaften im Baurecht	Linear gemäss Baurechtsvertrag

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Um- und Neubauten, welche sich am Bilanzstichtag noch in Ausführung befinden, werden zu aufgelaufenen Baukosten bilanziert. Unter dieser Position werden zudem Planungskosten für Bau- und Umbauprojekte sowie die aufgelaufenen Kosten für noch nicht abgeschlossene werterhaltende bzw. wertvermehrnde Grossrenovierungen bilanziert.

Eigenleistungen und Zinsaufwendungen werden nur aktiviert, wenn die Kosten zuverlässig bestimmbar sind. In den Geschäftsjahren 2025 und 2024 wurden die folgenden Leistungen aktiviert:

	2025	2024
	CHF	CHF
Eigenleistungen für Bauprojekte	14 697	13 585
Zinsaufwendungen	0	0

Die Gesellschaft hält eine Liegenschaft, die im Rahmen eines langfristigen Baurechtsvertrages an Dritte überlassen wurde. Der Baurechtsvertrag hat eine Laufzeit bis zum 2.1.2057. Die Liegenschaft wurde zum Anschaffungswert bilanziert. Die periodischen Baurechtszinsen werden als Ertrag erfasst.

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden zu Nominalwerten bilanziert.

FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten werden zu Nominalwerten bilanziert. Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Amortisationsraten von Hypotheken und Darlehen werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Im Folgejahr auslaufende Hypotheken und Darlehen werden weiterhin als langfristig bilanziert, soweit ihre Verlängerung beabsichtigt und wahrscheinlich ist.

DEPOSITENKASSE

Ungekündigte Gelder der Depositenkassen werden unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert, da diese faktisch mittel- bis langfristige zur Verfügung stehen. Für den Rückzug der Gelder gelten betragsmässig und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimalanlagedauer in jedem Fall sechs Monate beträgt. Gelder, welche zum Bilanzstichtag des Berichtsjahres gekündigt wurden, werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

LATENTE ERTRAGSSTEUERN

Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen auf den Differenzen zwischen den Kern-FER-Werten und den handelsrechtlich bzw. steuerrechtlich massgebenden Buchwerten. Die Berechnung erfolgt mit dem für die Genossenschaft massgebenden Steuersatz von 19,6% (Vorjahr 19,6%) vor Steuern.

RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen werden bilanziert, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung besteht, welche auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründet ist. Die Rückstellungen wurden nach objektiven sowie betriebswirtschaftlichen Grundsätzen gebildet und bewertet, den Risiken wurde ausreichend Rechnung getragen.

ERNEUERUNGSFONDS

Gemäss vertraglicher Verpflichtung gegenüber dem Baurechtsgeber wird für zukünftige Grossrenovierungen für jede Baurechtsliegenschaft ein Erneuerungsfonds geführt. Dieser wird jährlich mit 1% des Gebäudeversicherungswertes geäufnet, bis der Fonds 15% des jeweiligen Gebäudeversicherungswertes erreicht hat.

WICHTIGSTE ERLÖSQUELLEN UND DEREN ERFASSUNG

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. Die Vermietung von Liegenschaften stellt damit die wichtigste Erlösquelle dar. Die Mieterträge werden mittels monatlicher Sollstellung periodengerecht erfasst.

2. ANZAHL MITARBEITENDE

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt nicht über zehn.

3. ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ UND DER ERFOLGSRECHNUNG	2025 CHF	2024 CHF
DEPOSITENKASSE MITGLIEDER		
Gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	161 025	356 140
Übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	17 106 520	16 279 336
Stand am 31. Dezember	17 267 545	16 635 476
ERNEUERUNGSFONDS BAURECHTSLIEGENSCHAFTEN		
Stand am 1. Januar	8 292 000	7 634 400
Entnahmen im Geschäftsjahr	-538 893	0
Einlagen im Geschäftsjahr	537 693	657 600
Stand am 31. Dezember	8 290 800	8 292 000
4. RESTBETRAG DER VERBINDLICHKEITEN AUS KAUFVERTRAGS- ÄHNLICHEN LEASING-GESCHÄFTEN UND ANDEREN LEASING- VERPFLICHTUNGEN ÜBER ZWÖLF MONATE		
	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	213 331	214 933
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	7 616 134	8 237 212
Verbindlichkeiten aus Mietverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	67 189	89 585
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	0	67 189
5. GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICH- KEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT		
Anlagewert der belasteten Liegenschaften	175 066 829	174 694 821
Verpfändete Grundpfandrechte für Hypotheken	129 857 000	125 677 000
Grundpfandverschreibungen für Baurechtzinsen	1 289 000	1 289 000
Freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz)	44 004 480	37 614 480
6. FÄLLIGKEIT LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN		
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	18 913 670	18 405 046
Fällig nach 5 Jahren	132 003 540	133 196 410

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	2025	2024
	CHF	CHF
Honorar für Revisionsdienstleistungen	34 565	21 620
Honorar für andere Dienstleistungen	0	0

8. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 24. März 2026 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der vorliegenden Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
empfangzo@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

BERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Generalversammlung der Genossenschaft WOGENO Zürich, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Genossenschaft WOGENO Zürich (die Gesellschaft) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung, dem Eigenkapitalnachweis und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutender Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie deren Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER (Kern-FER) und entspricht dem Erfordernis von Art. 962a OR.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstiger Sachverhalt

Die Gesellschaft hat für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr eine statutarische Jahresrechnung aufgestellt, zu der wir am 2. April 2026 einen an die Generalversammlung der Gesellschaft gerichteten Bericht der Revisionsstelle abgegeben haben.

Die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 27. März 2025 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

Sonstige Informationen

Die Verwaltung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den von uns vor dem Datum dieses Berichtes erhaltenen Jahresbericht als Teil des Geschäftsberichtes aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht und den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
empfangzo@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit - sofern zutreffend - anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Zürich, 2. April 2026

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Raphael Hilbeck

Zugelassener Revisor