

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Die Jahresrechnung 2014 wurde erstmals nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben der Bilanz und Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst.

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bewertet, die übrigen Positionen zu Nominalwerten.

Hypotheken die laufend erneuert werden, sind im langfristigen Fremdkapital ausgewiesen. Im Folgejahr fällige Amortisationen von Hypotheken sind im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzierungsaufwand aufgeführt.

Die Abschreibungen liegen unter den steuerlich maximal zugelassenen Pauschalsätzen. Sie werden mit dem Kostenmietmodell der Gesewo berechnet. Es berücksichtigt die Ertrags- und Kostenentwicklung bis Ende Lebensdauer der Liegenschaft. Eingangsgrößen sind unter anderem Zinsentwicklung, Teuerung, Gebäudezustand, Finanzierung. Die im Geschäftsjahr 2014 gebuchten Abschreibungen sind tiefer als beim Kostenmietmodell, aber höher als bei linearer Abschreibung. Der Vorstand und die Geschäftsleitung sind überzeugt, dass die im Geschäftsjahr vorgenommenen Abschreibungen dem nutzungs- und altersbedingten Wertverlust des Liegenschaftenportfolios angemessen Rechnung tragen.

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	2014	2013
	CHF	CHF
<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	<u>2'028'954</u>	<u>1'624'691</u>
WEG Grundverbilligung	751'526	733'084
Abgrenzung Erneuerung Sagi Hegi	527'380	0
EGW Emissionskosten	351'150	390'250
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	332'592	487'939
Guthaben Versicherungsfälle	54'517	0
Transitorische Aktiven	11'789	13'418
<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	<u>1'675'971</u>	<u>1'354'840</u>
WEG Grundverbilligung	751'526	733'084
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	376'288	524'756
Rückstellung Erneuerung Sagi Hegi	286'209	62'000
Rückstellung Projekt Giesserei MGH	88'284	0
EGW Emissionskosten	15'800	18'600
Transitorische Passiven	157'864	16'400

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	2014	2013
	CHF	CHF

<u>Pflichtdarlehensfonds</u>	<u>187'098</u>	<u>199'928</u>
Darlehen an Pflichtdarlehensfonds	401'495	384'009
Pflichtdarlehen aus Pflichtdarlehensfonds	-214'397	-184'081
<u>Solidaritätsfonds</u>	<u>121'948</u>	<u>105'536</u>
Bestand am 01.01.	105'536	84'844
Einlagen in Solidaritätsfonds	33'132	27'641
Entnahmen aus Solidaritätsfonds	-16'720	-6'949

Entschädigung Geschäftsstelle, Vorstand, Kommissionen und Arbeitsgruppen

Geschäftsstelle	847'585	847'428
Vorstandsmitglieder	57'294	117'276
GPK, Baukommissionen und Arbeitsgruppen	9'945	19'200
Sozialleistungen	6'822	14'691

Anzahl Vollzeitstellen

Im Jahresdurchschnitt nicht über 10 Vollzeitstellen

Wesentliche Beteiligungen

Gesewo Betriebe GmbH in Liquidation, Winterthur

Stammkapital	20'000	13'000
Beteiligung	100%	65%

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	122'884'712	123'578'940
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	108'425'310	108'425'310
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	105'690'310	108'180'310
in Anspruch genommene Kredite	92'258'663	95'350'737

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen und periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Kanton ZH und TG Steueraufwand 2011-2013	3'736	9'353
Aktivierung neue Website Aufwand 2012-2013	-15'445	0
Martin Geilinger & Partner Schlussabrechnung 2012	0	100'000

Transaktionen gegenüber nahestehenden Personen (Genossenschafter)

Sachgemäss erfolgt die Vermietung der Genossenschaftswohnungen an Genossenschafter

Durchführung Risikobeurteilung

Der Vorstand nimmt periodisch ausreichende Risikobeurteilungen vor und leitet allfällige sich daraus ergebende Massnahmen ein. Das Risiko einer wesentlichen Falschaussage in der Rechnungslegung wird dadurch als klein eingestuft.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	2014	2013
	CHF	CHF
Gewinnvortrag per 01.01.	46'195	45'966
<u>Jahresgewinn</u>	<u>624</u>	<u>229</u>
<u>Verfügbare Bilanzgewinn per 31.12.</u>	<u>46'819</u>	<u>46'195</u>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

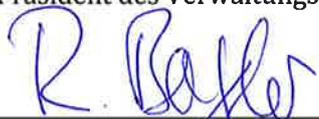
<u>Vortrag auf neue Rechnung</u>	<u>46'819</u>	<u>46'195</u>
<u>Verfügbare Bilanzgewinn per 31.12.</u>	<u>46'819</u>	<u>46'195</u>

Unterschriften:

Ort und Datum:

Winterthur, 29.4.15

Präsident des Verwaltungsrates:

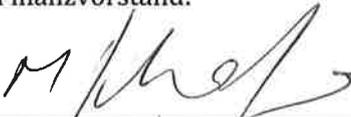


Ruedi Boxler

Ort und Datum:

Winterthur, 29.4.15

Finanzvorstand:



Markus Schatzmann

Ort und Datum:

Winterthur, 29.04.15

Leiter Rechnungswesen Gesewo:



Markus Hausherr