

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeines

Unter dem Namen "GESEWO, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen" besteht seit dem 16. Mai 1984 auf unbeschränkte Zeit eine Genossenschaft mit Sitz in Winterthur. Die Genossenschaft verfolgt das Ziel, ihren Mitgliedern gemeinschaftliches, selbstbestimmtes und nachhaltiges Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert.

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Die Jahresrechnung 2015 wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts erstellt.

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 2015 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 Liegenschaftsportfolio angemessen Rechnung tragen.

| Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung | 2015 | 2014 |
|---|----------------|------------------|
| | CHF | CHF |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | 890'882 | 2'028'954 |
| WEG Grundverbilligung | 0 | 751'526 |
| Abgrenzung Erneuerung Sagi Hegi | 167'270 | 527'380 |
| EGW Emissionskosten | 331'967 | 351'150 |
| Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten (Mieter) | 350'262 | 332'592 |
| Guthaben Versicherungsfälle | 20'901 | 54'517 |
| Transitorische Aktiven | 20'482 | 11'789 |

| Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung | 2015 | 2014 |
|---|----------------|----------------|
| | CHF | CHF |
| Passive Rechnungsabgrenzung | 556'772 | 1'675'971 |
| WEG Grundverbilligung | 0 | 751'526 |
| Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten (Mieter) | 377'134 | 376'288 |
| Rückstellung Erneuerung Sagi Hegi | 0 | 286'209 |
| Rückstellung Projekt Giesserei MGH | 0 | 88'284 |
| EGW Emissionskosten | 13'000 | 15'800 |
| Transitorische Passiven | 166'638 | 157'864 |
| Pflichtdarlehensfonds | 75'406 | 187'098 |
| Darlehen an Pflichtdarlehensfonds | 413'903 | 401'495 |
| Pflichtdarlehen aus Pflichtdarlehensfonds | -338'497 | -214'397 |
| Solidaritätsfonds | 115'175 | 121'948 |
| Bestand am 01.01. | 121'948 | 105'536 |
| Einlagen in Solidaritätsfonds | 33'475 | 33'132 |
| Entnahmen aus Solidaritätsfonds | -40'248 | -16'720 |

Entschädigung Geschäftsstelle, Vorstand, Kommissionen und Arbeitsgruppen

| | | |
|---|-----------|---------|
| Geschäftsstelle | 1'036'977 | 847'585 |
| Vorstandsmitglieder | 86'863 | 57'294 |
| GPK, Baukommissionen und Arbeitsgruppen | 21'750 | 9'945 |
| Sozialleistungen | 15'052 | 6'822 |

Anzahl Vollzeitstellen

Die Führung der Geschäftsstelle ist im Rahmen eines entsprechenden Vertrages der Martin Geilinger & Partner in Winterthur übertragen worden. Das Pensum der von der Gesewo direkt beschäftigten Mitarbeiter/innen beträgt nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

Wesentliche Beteiligungen

| | | |
|---|--------|--------|
| Gesewo Betriebe GmbH in Liquidation, Winterthur | | |
| Stammkapital | 20'000 | 20'000 |
| Beteiligung | 100% | 100% |

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

| | | |
|---|-------------|-------------|
| Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften | 125'563'244 | 122'884'712 |
| darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell | 111'998'310 | 108'425'310 |
| hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten | 103'978'310 | 105'690'310 |
| in Anspruch genommene Kredite | 91'547'397 | 92'258'663 |

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen und periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

| | | |
|--|---|---------|
| Kanton ZH und TG Steueraufwand 2011-2013 | 0 | 3'736 |
| Aktivierung neue Website Aufwand 2012-2013 | 0 | -15'445 |

Transaktionen gegenüber nahestehenden Personen (Genossenschafter)

Sachgemäss erfolgt die Vermietung der Genossenschaftswohnungen an Genossenschafter

| Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes | 2015 | 2014 |
|--|---------------|---------------|
| | CHF | CHF |
| Gewinnvortrag per 01.01. | 46'819 | 46'195 |
| Jahresgewinn | 697 | 624 |
| Verfügbare Bilanzgewinn per 31.12. | 47'516 | 46'819 |

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Vortrag auf neue Rechnung | 47'516 | 46'819 |
| Verfügbare Bilanzgewinn per 31.12. | 47'516 | 46'819 |

Unterschriften:

Ort und Datum:

Winterthur, 20.4.16

Präsident des Verwaltungsrates:

R. Boxler
Ruedi Boxler

Ort und Datum:

Winterthur, 20.4.16

Finanzvorstand:

M. Schatzmann
Markus Schatzmann

Ort und Datum:

Winterthur, 20.04.16

Leiter Rechnungswesen:

M. Hausherr
Markus Hausherr