

## 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 2016 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 2016 gebuchten Abschreibungen sind höher als beim Kostenmietmodell und auch 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.

<b>Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Aktive Rechnungsabgrenzung	824'525	890'882
Abgrenzung Erneuerung Sagi Hegi	167'270	167'270
EGW Emissionskosten	292'900	331'967
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten (Mieter)	349'877	350'262
Guthaben Versicherungsfälle	771	20'901
Transitorische Aktiven	13'707	20'482

<b>Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Passive Rechnungsabgrenzung	628'393	556'772
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten (Mieter)	382'604	377'134
EGW Emissionskosten	10'200	13'000
Transitorische Passiven	235'589	166'638
<b>Pflichtdarlehensfonds</b>	<b>332'876</b>	<b>75'406</b>
Darlehen an Pflichtdarlehensfonds	704'973	413'903
Pflichtdarlehen aus Pflichtdarlehensfonds	-372'097	-338'497
<b>Solidaritätsfonds</b>	<b>131'934</b>	<b>115'175</b>
Bestand am 01.01.	115'175	121'948
Einlagen in Solidaritätsfonds	34'843	33'475
Entnahmen aus Solidaritätsfonds	-18'084	-40'248

#### **Entschädigung Geschäftsstelle, Vorstand, Kommissionen und Arbeitsgruppen**

Geschäftsstelle	907'808	1'036'977
Vorstandsmitglieder	106'125	86'863
GPK, Baukommissionen und Arbeitsgruppen	49'740	21'750
Sozialleistungen	23'426	15'052

#### **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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beträgt nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

#### **Wesentliche Beteiligungen**

Gesewo Betriebe GmbH in Liquidation, Winterthur

Stammkapital	0	20'000
Beteiligung	0%	100%

#### **Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen**

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	129'376'109	125'563'244
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	115'588'310	111'998'310
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	106'068'310	103'978'310
in Anspruch genommene Kredite	91'463'830	91'547'397

#### **Direkte Steuern**

Im Aufwand für die direkten Steuern sind Aufrechnungen von Fr. 37'110 für die Nachbesteuerung des Solidaritätsfonds enthalten.

**Transaktionen gegenüber nahestehenden Personen (Genossenschafter)**

Sachgemäss erfolgt die Vermietung der Genossenschaftswohnungen an Genossenschafter

---

<b>Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	CHF	CHF
Gewinnvortrag per 01.01.	47'516	46'819
Jahresgewinn	765	697
<u>Verfügbare Bilanzgewinn per 31.12.</u>	<u>48'281</u>	<u>47'516</u>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

<u>Vortrag auf neue Rechnung</u>	<u>48'281</u>	<u>47'516</u>
<u>Verfügbare Bilanzgewinn per 31.12.</u>	<u>48'281</u>	<u>47'516</u>

Unterschriften:

Ort und Datum:

Winterthur 25-4-17

Präsident des Verwaltungsrates:

  
Erich Wegmann

Ort und Datum:

Winterthur, 25.4.17

Finanzvorstand:

  
Markus Schatzmann

Ort und Datum:

Winterthur, 25.04.17

Leiter Rechnungswesen:

  
Markus Hausherr