

JAHRESBERICHT

2018



asw Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

Einladung Generalversammlung

Einladung zur 61. ordentlichen Generalversammlung der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Dienstag, 21. Mai 2019

Apéro: 18.30 Uhr

Versammlung: 19.00 Uhr

Kronensaal, Bahnhofstrasse 163, 8620 Wetzikon

Traktanden

1. Begrüssung

Wahl der Stimmzähler/innen

Genehmigung der Traktandenliste

2. Protokoll der 60. Generalversammlung vom 25. Mai 2018

3. Jahresbericht des Präsidenten

4. Jahresrechnung 2018

Präsentation der Rechnung

Bericht und Antrag der Kontrollstelle

Anträge des Vorstandes

Genehmigung der Rechnung

Verzinsung der Anteilscheine zu 2 %

Gewinnverteilung

Entlastung von Vorstand und Verwaltung

5. Antrag des Vorstandes Bauabrechnung Gemeinschaftsraum, Spitalstrasse 30

6. Information über Neubau, Talstrasse 19

7. Anträge

8. Verschiedenes

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Jahr 2018 war mit Arbeiten wiederum reich befrachtet. Die Schwerpunkte lagen beim Bau und Unterhalt, so dass die Kommission sechsmal einberufen wurden. Der Vorstand tagte viermal und die Personal- und Finanzkommission war hauptsächlich mit Angelegenheiten rund um die Hauswartung befasst.

Die Neubesetzung der Hauswartstellen war schwierig und es benötigte mehrere Anläufe, bis wir zum Ziel gelangten. Wir sind zuversichtlich, dass wir mit Helmuth Riesen (Spitalstrasse und Kreuzackerstrasse 7), Therese Fischlin (Talstrasse) und Damian Strittmatter (technischer Hauswart; Kreuzackerstrasse 1 und Bahnhofstrasse) eine gutes Team für unsere Häuser gefunden haben.

Auch im Vorstand hat sich eine gewichtige Änderung ergeben: Franz Ramser hat nach 28 Jahren seinen Rücktritt als Mitglied und Präsident der Baukommission gegeben. Neu wurde Lisbeth Holderegger in den Vorstand und in die Baukommission gewählt. Daniel Krähenbühl hat deren Präsidium übernommen.

Gemäss städtischem Alterskonzept von 2011 wird von uns erwartet, dass wir 60 weitere Wohnungen realisieren. Nach dem Neubau an der Bahnhofstrasse haben wir daher beschlossen, an der Talstrasse, auf eigenem Land, zu bauen und wir werden zu diesem Zweck das marode ehemalige Hauswart-Haus abbrechen. Da die Liegenschaft weitgehend abgeschrieben ist, haben wir die Möglichkeit, 30 bis 40 preiswerte Wohnungen zu realisieren. Wir haben eine Machbarkeitsstudie an das Büro Pool (Zürich) in Auftrag gegeben und werden nun in Zusammenarbeit mit der Stadt den Rahmen für das weitere Vorgehen abstecken.

Die Erweiterung des Gemeinschaftsraums an der Spitalstrasse wurde im Sommer abgeschlossen und mit einem Siedlungsfest am 15. September eingeweiht. Das ehemalige Büro der Verwaltung konnte mit der benachbarten Wohnung zu einer 3-Zimmerwohnung erweitert werden.

Die Sanierung der defekten Duschen an der Bahnhofstrasse gestaltet sich mühsam, nicht zuletzt auch, weil sich die Hauptverantwortlichen und deren Versicherungen wenig kooperativ zeigen. Es liegt ein von uns in Auftrag gegebenes Vorgehenskonzept vor. Die Frage der Kostenverteilung ist pendent.

Die an der Generalversammlung beschlossene Neuorganisation der Anteilscheine wurde umgesetzt. Wir haben nun eine klare Struktur und können die Mitgliederentwicklung genauer erfassen. Weitere Reorganisationsarbeiten, vor allem im Bereich Kommunikation, konnten nur teilweise in Angriff genommen werden, weil unsere Geschäftsführerin, Katharina Hohermuth, seit Oktober aus gesundheitlichen Gründen fehlt. Dank dem riesengrossen Einsatz von unseren stellvertretenden Geschäftsführerin, Alexandra Locher, läuft der Alltagsbetrieb zu unserer vollsten Zufriedenheit.

Zum Schluss möchte ich mich bei meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand, bei unserer Verwaltung und unseren Hauswarten für den grossen Einsatz und die gute Zusammenarbeit herzlich bedanken.

Uster, 28. Februar 2019

Jean-Pierre Kuster

Protokoll der 60. ordentlichen Generalversammlung der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Freitag, 25. Mai 2018, 19.00 Uhr

Alte Turnhalle, Turnhallenstrasse 9 8620 Wetzikon

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler und Genehmigung der Traktandenliste

Zur Generalversammlung 2018 kann der Präsident, Jean-Pierre Kuster, 163 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter begrüssen.

Speziell begrüsst er Markus Harsch, Rechnungsrevisor Ostschweizer Treuhand Zürich AG. Entschuldigt haben sich diverse Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Als Stimmenzählerinnen wurden folgende Personen einstimmig gewählt: Ulrich Rutz, Kurt Müller, Romy Fuchs, Anton Bamert, Ernst Hirzel, Elvira Wettstein, Hermann Böni, Hans-Jörg Reisel, Walter Siegrist und Beat Bieri.

Die Traktandenliste wird wie vorliegend genehmigt.

2. Protokoll der 59. Generalversammlung vom 18. Mai 2017

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und der Erstellerin, Katharina Hohermuth, verdankt.

3. Jahresbericht 2017 des Präsidenten

Der Präsident berichtet von einem arbeitsreichen Jahr. Wichtige Änderungen im Personalbereich fanden im Frühling 2017 statt. Das neue Hauswarts Konzept wurde umgesetzt und es wurden zwei Vollzeitstellen und eine Halbtagesstelle geschaffen. Renzo Bertolutti ist als technischer Hauswart für alle Siedlungen und für die Spitalstrasse zuständig. Peter Friedli betreut alle Wohnungen im Kempton und Renato Marcantoni hat neu die 50%-Stelle im Guldisloo übernommen.

Die beiden Projekte Quartierwohnzimmer und Siedlungsassistenz wurden im Frühling abgeschlossen. Es wurde eine 40%-Stelle Siedlungsassistenz geschaffen. Die Stelleninhaberin verzichtete jedoch bereits in der Probezeit auf eine weitere Anstellung. Somit hat der Vorstand beschlossen, die Hälfte des Pensums der Geschäftsstelle zuzuteilen und die restlichen 20% in Reserve zu halten. Neu ist also die Geschäftsleiterin, Katharina Hohermuth, Ansprechperson für sämtliche Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen der Genossenschaft. Das Programm, welches durch Katharina Hohermuth initiiert und begleitet wird, umfasst viele verschiedene Aktivitäten, von Yogastunden bis zur Jass-Runde, von Vorträgen im Saal K1 bis zu musikalischen Unterhaltungsnachmittagen.

Vroni Mazenauer, die Altersbeauftragte der Stadt Wetzikon, ist Ende August in Pension gegangen und hat gleichzeitig die Tätigkeit im Vorstand der Genossenschaft Alterssiedlung beendet.

An der Spitalstrasse wurde der Rückbau der Alterswohngruppe in fünf Wohnungen im Februar abgeschlossen. Weiter wurde auf Beschluss der Generalversammlung die Erweiterung des Gemeinschaftsraumes in Angriff genommen.

Ein ärgerlicher Schadenfall sind die defekten Duschen an der Bahnhofstrasse, welche saniert werden müssen.

An der Retraite vom 7. Juli 2017 hat der Vorstand beschlossen, die Planung für neue Alterswohnungen an der Talstrasse anzugehen.

An der Generalversammlung vom 18. Mai 2017 wurde das überarbeitete Vermietungsreglement von der Generalversammlung verabschiedet. Weiter wurden alle Mietzinsen überprüft und angepasst. Auch ein Managementinformationssystem wurde durch die Geschäftsleitung eingeführt. Somit stehen dem Vorstand nebst anderen Kennzahlen auch die Liquiditätsrechnung, sowie die laufende Vermietungsübersicht zur Verfügung.

Und ebenso wurde in einem sorgfältigen Prozess die Neuorganisation der Anteilscheine für die Beschlussfassung an der Generalversammlung 2018 ausgearbeitet.

Der Präsident bedankt sich bei seinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand, bei der Geschäftsleitung und deren Stellvertreterin und den Hauswarten für den grossen Einsatz und die gute Zusammenarbeit.

Der Jahresbericht wird ohne Gegenstimme durch die Generalversammlung genehmigt.

Die Vizepräsidentin, Madeleine Borbély, bedankt sich beim Präsidenten, Jean-Pierre Kuster, für seinen grossen Einsatz für die Genossenschaft Alterssiedlung und für den informativen Jahresbericht.

4. Jahresrechnung 2017

Der Quästor Konrad Siegfried begrüsst die GenossenschaftlerInnen und präsentiert die im Jahresbericht auf den Seiten 8 bis 14 dargestellte Jahresrechnung.

Die Bilanzsumme von 47.3 Mio Franken ist praktisch gleichgeblieben. Die Liegenschaften sind mit 46.2 Mio Franken bilanziert, der Erstellungswert liegt bei 56.8 Mio Franken und die Abschreibungen somit bei 10.6 Mio Franken, was einer durchschnittlichen Abschreibung von 18.8% gleichkommt.

Bei den Passiven setzt sich das langfristige Fremdkapital von 40 Mio Franken zusammen aus Hypotheken und Darlehen von rund 34.7 Mio und dem Erneuerungsfonds von 5.3 Mio Franken. Die Hypotheken sind um 360'000 Franken reduziert worden, welches die regulären Amortisationen darstellt.

Das Anteilscheinkapital verzeichnet auch im 2017 eine leichte Abnahme. Der Baufonds und der Fonds Spenden für BewohnerInnen sind dank der Gewinnverteilung des Jahres 2016 um 80'000 Franken und netto 23'000 Franken angewachsen,

Der Jahresgewinn ist gegenüber dem Vorjahr um rund 142'000 Franken tiefer aufgefallen. Diese Abnahme widerspiegelt ziemlich genau eine Ergebnisverschlechterung, welche infolge tiefere Mieteinnahmen und höherer Aufwände resultiert, welche im Budget 2017 allerdings vorgesehen war. Trotz dieser Ergebnisverschlechterung befindet sie die Genossenschaft Alterssiedlung auf einem gesunden finanziellen Fundament.

Die Folie Erfolgsrechnung wurde gegenüber der Darstellung im Jahresbericht mit den Budgetzahlen von 2017 ergänzt. Der Gesamtnettoertrag von rund 3.3 Mio Franken ist rund 100'000 tiefer als 2016, jedoch knapp 10'000 höher als budgetiert. Bei den Nebenkosten stehen dem Ertrag von 527'469 Franken ein Aufwand von 563'259 Franken gegenüber. Dieses Minus von 35'790 Franken ist entstanden weil die Nebenkosten erst per Ende Jahr 2017 angepasst wurden. Dieses Minus trägt die Genossenschaft. Die Budgetzahlen 2018 widerspiegeln die Nebenkostenenerträge für ein volles Jahr zu den angepassten Pauschalen.

Der Liegenschaftenunterhalt beträgt rund 370'000 Franken. Davon wurden 268'000 Franken zu Lasten des Erneuerungsfonds aufgewendet. Weitere 86'000 Franken wurden bei der Liegenschaft Spitalstrasse 30 aktiviert. Somit liegen die Gesamtunterhaltskosten bei 724'000 Franken, wobei die grössten Anteile auf den Umbau der Pflegewohngruppe zu Wohnungen und auf die Renovation der Hauswartwohnung an der Spitalstrasse 30 fallen.

Der Personalaufwand ist höher als im Vorjahr, war aber so budgetiert. Ausserdem waren 50'000 Franken als übriger betrieblicher Aufwand budgetiert, da es sich dabei um Einmalzahlungen an die abgehenden Hauswarte handelt.

Die Abschreibungen sind gegenüber dem Vorjahr kleiner, jedoch noch immer im Rahmen der Abschreibungs-Strategie.

Dank der um 36'000 Franken tieferen Kapitalkosten, konnten wir mit unserem Jahresgewinn von 110'000 Franken gegenüber dem Budget eine Punktlandung erzielen. Da können wir doch mehr als zufrieden sein.

Der Quästor Konrad Siegfried bedankt sich bei der Geschäftsleiterin Katharina Hohermuth und ihrer Stellvertreterin Alexandra Locher für die gute Zusammenarbeit.

Bericht und Antrag der Kontrollstelle

Herr Markus Harsch, leitender Revisor der Ostschweizerischen Treuhand Zürich bestätigt die Prüfung der Rechnung und verliest den Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision. Er gibt bekannt, dass die Jahresrechnung nach der vom Bund vorgegebenen neuen Rechnungslegung erstellt worden ist.

Herr Markus Harsch bestätigt, dass die Buchhaltung ordentlich geführt wurde und empfiehlt der Versammlung die Annahme der Rechnung.

Antrag des Vorstandes auf Genehmigung der Jahresrechnung

Die GenossenschafterInnen nehmen die Rechnung 2017 einstimmig an.

Anträge des Vorstandes auf Gewinnverteilung (des Bilanzgewinns von 114'374 Franken)

– Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	CHF	5'500.00
– Einlagen in die freiwilligen Gewinnreserven:		
Baufonds	CHF	0.00
Fonds Spenden für Bewohner/innen	CHF	0.00
– Verzinsung der Anteilscheine zu 2 %	CHF	104'878.00
– Vortrag auf neue Rechnung	CHF	3'996.00

Die GenossenschafterInnen nehmen die Anträge zur Gewinnverteilung einstimmig an.

Die Genossenschafter Versammlung erteilt dem Vorstand und der Geschäftsleitung Decharge für das Jahr 2017.

5. Antrag des Vorstandes auf Änderung der Statuten bezüglich Anteilscheine

Der Präsident erläutert die im Jahresbericht auf den Seiten 16 bis 18 abgedruckten Anträge des Vorstands. Nach einer regen Diskussion kommt die Versammlung zur Abstimmung.

§5, Abs. 2, neu

Die Mitgliedschaft wird erworben durch schriftliche Beitrittserklärung und durch Übernahme eines Stammanteiles im Betrag von 500 Franken. Die Aufnahme wird durch Beschluss

des Vorstandes vollzogen.

Die GenossenschaftlerInnen nehmen den Antrag mit 147 ja zu 2 nein an. Enthaltungen 14

§12, Abs. 1, neu

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der ausgegebenen Anteilscheine von je CHF 500.

Die GenossenschaftlerInnen nehmen den Antrag mit 159 ja zu 0 nein an. Enthaltungen 4

§12, Abs. 2, neu

Es werden keine Anteilscheine ausgegeben.

Die GenossenschaftlerInnen nehmen den Antrag mit 156 ja zu 1 nein an. Enthaltungen 6

§12a, neu

Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen weitere Anteilscheine (Mieteranteilscheine) übernehmen, wobei solche Anteilscheine immer im Betrag von Tausend (2 Anteilscheine à CHF 500.--) oder dem Vielfachen davon zu übernehmen sind. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der Maximalbetrag 10% der Anlegekosten der gemieteten Räumlichkeiten beträgt.

Die GenossenschaftlerInnen nehmen den Antrag mit 160 ja zu 0 nein an. Enthaltungen 3

§12b, neu

Die Mitglieder können weitere freiwillige Anteilscheine übernehmen, wobei solche Anteilscheine («Investitionsanteilscheine») immer im Betrag von Tausend (2 Anteilscheine à CHF 500.-) oder Fünftausend (10 Anteilscheine à 500.-) zu übernehmen sind.

Die GenossenschaftlerInnen nehmen den Antrag mit 160 ja zu 0 nein an. Enthaltungen 3

§12 Abs. 3, neu

Anteilscheine gemäss §12 Abs. 1 und §12a werden nicht verzinst

Die GenossenschaftlerInnen nehmen den Antrag mit 152 ja zu 3 nein an. Enthaltungen 8

VIII Übergangsbestimmungen

§32

Fünf bisherige Anteilscheine im Betrag von CHF 100.- berechtigen zum Bezug von einem Anteilschein von CHF 500.-

Mitglieder, die nach der Statutenrevision vom 25. Mai 2018 nicht über das erforderliche Mindestkapital von CHF 500.- verfügen, sind verpflichtet, dies bis am 31. Dezember 2018 einzubezahlen.

Die Anteilscheine gemäss §12 Abs. 1 und §12a werden bereits ab dem 1. Januar 2018 nicht mehr verzinst.

Die GenossenschaftlerInnen nehmen den Antrag mit 158 ja zu 0 nein an. Enthaltungen 5

Schlussabstimmung

Die GenossenschaftlerInnen nehmen die vom Vorstand beantragten Statutenänderungen mit 155 ja zu 0 nein an. Enthaltungen 8.

Herr Markus Harsch (Revisor Ostschweizerische Treuhand Zürich) gibt folgende Ergänzung zu Protokoll: «Wirkung der Zinslosigkeit für Anteile gemäss §12 Abs. 1 und §12a, wird ab

dem Rechnungsergebnis entfaltet, welches auf den 1. Januar 2018 folgt. Das heisst, die durch die Generalversammlung beschlossene Verzinsung, basierend auf dem Resultat per 31. Dezember 2017, wird nicht eingeschränkt.»

6. Gemeinschaftsraum Spitalstrasse 30

Der neu gestaltete und erweiterte Gemeinschaftsraum wird nach den Sommerferien mit einem grossen Fest feierlich eingeweiht.

7. Wahlen in den Vorstand für die Amtsdauer 2018-2022

Der Vorstand schlägt der Versammlung neu Lisbeth Holderegger als Ersatz für Franz Ramser vor. Der Vorstand hat Lisbeth Holderegger als sehr fähige Bauleiterin beim Umbau der Pflegewohnung an der Spitalstrasse 30 kennen gelernt.

Lisbeth Holderegger, Jahrgang 1956, ist wohnhaft in Gossau ZH und arbeitet als Bauleiterin für verschiedene Firmen.

Lisbeth Holderegger wird von den GenossenschaftlerInnen für die Amtsdauer 2018-2022 mit Akklamation gewählt.

8. Verabschiedung aus dem Vorstand: Franz Ramser, Mitglied von 1990-2018

Franz Ramser wird vom Präsidenten und dem gesamten Vorstand für seine langjährigen Verdienste als Vorstandsmitglied und als Baukommissionspräsident von Herzen verdankt und geehrt. Die Genossenschaftler Versammlung bestätigt dies mit einem lang anhaltendem Applaus.

Franz Ramser bedankt sich seinerseits beim Vorstand, den GenossenschaftlerInnen und bei seiner Gattin Doris, welche ihn über die ganzen Jahre immer tatkräftig unterstützt hat.

Im Namen der Genossenschaft Alterssiedlung überreicht Katharina Hohermuth dem scheidenden Vorstandsmitglied einen Gutschein für zwei Personen plus Hund, für ein Wochenende in den Bündner Bergen.

9. Anträge

Zwei Anträge, welche nicht fristgerecht eingereicht worden waren, werden vom Vorstand dennoch beantwortet:

Franz Ramser beantwortet den Antrag der Mieter Silvia Tanner und Hans Schätti, Talstrasse 23, bezüglich Störgeräusche wie folgt: «Es wurden umfassende Untersuchungen und Messungen gemacht. Ebenso wurden bauliche Massnahmen durchgeführt. Die letzten Messungen haben ergeben, dass allfällige störende Geräusche zu 100% in der gesetzlich vorgegebenen Norm liegen. Die Genossenschaft Alterssiedlung, also die GenossenschaftlerInnen haben insgesamt über CHF 17 000.- ausgegeben, um den Störungen Abhilfe zu verschaffen. Nun ist der Punkt erreicht, an dem die Genossenschaft nicht mehr machen kann, und dies auch nicht will.»

Katharina Hohermuth beantwortet den Antrag von Romy Fuchs, Kreuzackerstrasse 1, bezüglich Siedlungsassistenz wie folgt: «Zur Zeit ist Katharina Hohermuth für alle diese Belange zuständig. Der Vorstand hat der Geschäftsstelle 20% dafür zugesprochen. Katharina Hohermuth unterstützt die MieterInnen und die Nachbarschaft bei der Durchführung von

Anlässen und führt auch selber Veranstaltungen durch.

10. Verschiedenes

Franz Ramser informiert zu der Problematik Duschen in der Liegenschaft Bahnhofstrasse: «Zurzeit geht ein schriftlicher Austausch vonstatten. Der Vorstand hat gegenwärtig nichts Konkretes in den Händen. Sobald klar ist, wann und wie und durch wen die Duschen saniert werden, werden die betroffenen MieterInnen frühzeitig informiert.

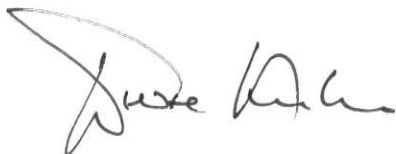
Karl Schuhmacher, Bahnhofstrasse 256 erzählt, dass er bis dato drei Mal eine Ausfahrt mit Ross und Wagen durchs Zürcher Oberland organisiert hat. Alle drei Mal sind keine Anmeldungen von Mietern an der Spitalstrasse oder der Talstrasse eingegangen. Er werde die Ausfahrten gerne weiter organisieren, jedoch werde er keine Aushänge mehr im Guldisloo und Unterwetzikon machen.

Der Präsident, Jean-Pierre Kuster, bedankt sich im Namen des Vorstands bei den Genossenschaftlern und Genossenschaftlerinnen für das Vertrauen und lädt die Anwesenden zum kleinen Apéro vor der Turnhalle.

Die Versammlung schliesst um 20.30 Uhr

Wetzikon, 28. Mai 2018

Der Präsident



Jean-Pierre Kuster

Die Geschäftsleiterin



Katharina Hohermuth

Bilanz per 31. Dezember	2018	2017
Verweis im Anhang	CHF	CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	741'431.04	952'198.67
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietern	13'252.35	35'608.00
./. Delkredere	-5'000.00	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	70'572.55	63'916.40
Total Umlaufvermögen	820'255.94	1'051'723.07
Anlagevermögen		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	5'000.00	5'000.00
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen, Fuhrpark	75'000.00	59'765.77
Sachanlagen, Immobilien		
– Gebäude auf eigenem Land	21'526'900.00	21'231'400.00
./. Wertberichtigungen (Amortisationskonto)	-6'946'560.00	-6'582'060.00
– Gebäude im Baurecht	35'565'000.00	35'565'000.00
./. Wertberichtigungen (Heimfallkonto)	-4'311'140.00	-4'077'740.00
Baukonten	1) 54'244.10	42'297.10
Total Anlagevermögen	45'968'444.10	46'243'662.87
Total AKTIVEN	46'788'700.04	47'295'385.94

Jahresrechnung

Bilanz per 31. Dezember	2018	2017
Verweis im Anhang	CHF	CHF
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)	342'215.00	342'215.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten	3'770.95	5'597.15
– gegenüber Mietern / Genossenschaftlern	265'014.40	263'170.05
Passive Rechnungsabgrenzungen	2) 303'428.44	337'711.61
Total Kurzfristiges Fremdkapital	914'428.79	948'693.81
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)	33'096'085.00	33'938'300.00
– gegenüber Mietern / Genossenschaftlern (Darlehen)	631'340.00	749'215.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mietern / Genossenschaftlern (Depots)	7'385.00	6'585.00
Erneuerungsfonds	3) 5'569'269.40	5'336'269.40
Total Langfristiges Fremdkapital	39'304'079.40	40'030'369.40
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile		
– Genossenschaftsanteile verzinslich	4'802'000.00	5'243'900.00
– Genossenschaftsanteile unverzinslich	1'014'300.00	442'800.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	163'500.00	158'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
– Fonds Spenden für Bewohner	4) 71'417.25	77'248.05
– Baufonds	280'000.00	280'000.00
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	3'996.68	3'924.71
– Jahresgewinn	234'977.92	110'449.97
Total Langfristiges Fremdkapital	6'570'191.85	6'316'322.73
Total PASSIVEN	46'788'700.04	47'295'385.94

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember	2018	2017	⁸⁾ Budget 2018
Verweis im Anhang	CHF	CHF	CHF
Sollmietertrag	2'831'236.55	2'830'578.65	2'823'000.00
Zuschüsse ⁵⁾	-34'181.35	-38'322.00	-34'000.00
Ertrag aus Nebenkostenpauschalen	576'526.50	527'469.45	570'000.00
./.. Leerstände	-63'523.80	-63'096.65	-60'000.00
Übriger betrieblicher Ertrag ⁶⁾	10'716.70	7'958.70	60'000.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	3'320'774.60	3'264'588.15	3'305'000.00
Liegenschaftenunterhalt	-323'017.08	-369'580.48	-300'000.00
Einlagen Erneuerungsfonds	-529'000.00	-522'000.00	-522'000.00
Personalkosten			
Liegenschaftenunterhalt	-75'815.21	-81'710.22	-120'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-354'653.64	-380'580.10	-400'000.00
Nebenkostenaufwand	-202'467.05	-209'941.55	-200'000.00
Betrieblicher Nettoerfolg	1'835'821.62	1'700'775.80	1'763'000.00
Personalaufwand, Verwaltung, Vorstandsentschädigung	-324'618.95	-359'864.05	-330'000.00
Büro-, Beratungs-, Verwaltungsaufwendungen	-90'970.04	-118'321.75	-100'000.00
Genossenschafteraufwand, Kommunikation, Anlässe	-33'580.25	-29'993.05	-40'000.00
Abschreibungen			
– Immobilien ³⁾	-597'900.00	-514'800.00	-610'000.00
– Mobilien	-25'949.27	-25'596.93	-25'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen	762'803.11	652'200.02	658'000.00
Finanzaufwand			
– Hypothekar-, Darlehenszinsen	-475'425.14	-487'421.43	-387'600.00
– Baurechtszinsen	-52'400.05	-54'336.40	-52'400.00
Finanzertrag	0.00	7.78	0.00
Jahresgewinn	234'977.92	110'449.97	218'000.00

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten maximal nach steuerlich zulässigen Sätzen, die Finanzanlagen und mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden auch als «Mieter» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Hypotheken und Darlehen werden – selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

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

Abweichung von der Stetigkeit der Buchführung / Rechnungslegung

Die Abschreibungspraxis wurde in den Vor- und Berichtsjahren zur Ergebnissteuerung angepasst. Der Vorstand ist der Ansicht, dass § 27 der Statuten, wonach angemessene Abschreibungen vorzunehmen sind, in der vorliegenden Jahresrechnung eingehalten wurde.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

	2018	2017
	CHF	CHF
1) Baukonten		
Nasszellen Bahnhofstrasse 256	44'441.75	25'335.30
Planung Ersatzbau Talstrasse 19	9'802.35	0.00
Aufenthaltsraum, Büro Spitalstrasse 30	0.00	16'961.80
	54'244.10	42'297.10
2) Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mieten	143'131.00	161'199.00
Fonds / Beitrag Quartierwohnzimmer	0.00	4'798.96
Abgrenzung für Abgaben, Gebühren	74'636.79	92'043.85
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	85'660.65	79'669.80
	303'428.44	337'711.61

Anhang der Jahresrechnung	2018	2017
	CHF	CHF
3) Erneuerungsfonds		
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1.1.	2'422'269.40	2'494'428.40
Ordentliche Einlagen	202'000.00	196'000.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1.1.	2'914'000.00	2'588'000.00
Ordentliche Einlagen	327'000.00	326'000.00
Entnahmen		
– Umbau / Erweiterung Aufenthaltsraum Spitalstrasse 30	-176'000.00	0.00
– Umbau Wohnung 1. OG Spitalstrasse 30	-20'000.00	0.00
– Renovation Tiefgarage Kreuzackerstrasse 1	-100'000.00	0.00
– Rückbau Spitalstrasse 30	0.00	-189'519.55
– Renovation Hauswartwohnung Spitalstrasse 30	0.00	-78'639.45
Bestand am 31.12.	5'569'269.40	5'336'269.40
4) Fonds Spenden für Bewohner		
Bestand am 1.1.	77'248.05	54'958.00
Äufnung aus dem Jahresergebnis 2016	0.00	34'600.00
Einlage Kaffeekassen aller Siedlungen	617.20	5'377.30
Schenkungen, freiwillige Beiträge	1'552.00	0.00
Entnahmen		
– Nyffeler Oldies / Nachteulenclub	0.00	-750.00
– Chlausabend / Weihnachtsdekorationen	-8'000.00	-16'937.25
Bestand am 31.12.	71'417.25	77'248.05
5) Zuschüsse		
Erhaltene Zuschüsse	111'885.00	110'740.00
Gewährte Zuschüsse	-146'066.35	-149'062.00
Ausgewiesene Zuschüsse	-34'181.35	-38'322.00
6) Übriger betrieblicher Ertrag		
Nicht bezogene Anteilscheinzinsen aus Vorjahren Die nach fünf Jahren nicht eingelösten Zinscoupons werden der Erfolgsrechnung gutgeschrieben.	7'441.20	5'679.70
Diverse übrige Erträge	3'275.50	2'279.00
	10'716.70	7'958.70

Jahresrechnung

Anhang der Jahresrechnung	2018	2017
	CHF	CHF
7) Abschreibungen Immobilien		
Abschreibungsstrategie gem. Vorstandsbeschluss 2013	0.00	514'800.00
Abschreibungen gem. Vorstandsbeschluss 2019	597'900.00	0.00
Total Abschreibungen	597'900.00	514'800.00

Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
--	----------------	----------------

Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen

Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge.	2'480'520.52	2'628'925.54
---	--------------	--------------

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	45'888'444.10	46'178'897.10
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	46'815'500.00	46'815'500.00
– davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	45'281'500.00	45'281'500.00
– davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	1'534'000.00	1'534'000.00
in Anspruch genommene Kredite	33'438'300.00	34'280'515.00

Eventualverbindlichkeiten

In der Liegenschaft Bahnhofstrasse 256 wurden Baumängel in den Nasszellen festgestellt, deren Behebung Kosten von schätzungsweise CHF 0,4 Mio. verursachen könnten. Dafür wurden bei den verantwortlichen Unternehmern Schadenersatzansprüche geltend gemacht. Sollten diese jedoch weder durch die Betroffenen noch deren Versicherungen übernommen werden, könnten Kosten durch die Genossenschaft zu tragen sein.

Im heutigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass diese durch den Erneuerungsfonds abgedeckt wären.

Weitere reglementarisch / statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte

Entschädigungen aller Organe, Arbeitsgruppen, Kommissionen und der Revisionsstelle

Vorstand		
– Entschädigung für Vorstandstätigkeit	13'660.00	7'000.00
– Spesen Vorstand	7'250.00	5'250.00
	20'910.00	12'250.00

Einzelne Vorstandsmitglieder bzw. diesen nahestehende Unternehmungen haben in Vorjahren zusätzlich Honorare für weitere erbrachte Leistungen bezogen. Diese stehen nicht im Zusammenhang mit ihrer Organfunktion und wurden zu marktüblichen Konditionen abgerechnet.

Anhang der Jahresrechnung	2018	2017
	CHF	CHF
Baukommission	0.00	7 200.00
Externe Revisionsstelle (Honorar Revision Vorjahr)	6'946.65	7'128.00

⁸⁾ **Budget 2019**

Die Budgetzahlen wurden von der Revisionsstelle nicht geprüft.

Jahresrechnung

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	2018	2017
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	3'996.68	3'924.71
Jahresgewinn	234'977.92	110'449.97
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	238'974.60	114'374.68
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	12'500.00	5'500.00
Einlagen in die freiwilligen Gewinnreserven:		
– Baufonds	120'000.00	0.00
– Fonds Spenden für Bewohner	0.00	0.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile (2 %)	96'040.00	104'878.00
Vortrag auf neue Rechnung	10'434.60	3'996.68
Total verfügbarer Bilanzgewinn	238'974.60	114'374.68



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon, Wetzikon

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung nicht empfehlen könnten.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 21. März 2019

Beilage:

- Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Mitglied von EXPERTsuisse

Member of International

Antrag Bauabrechnung

Antrag Abnahme Bauabrechnung Aufenthaltsraum Spitalstrasse 30, Wetzikon

BKP	Bezeichnung	Kostenvoranschlag	Abrechnung
1	Vorbereitungsarbeiten	21'000.00	Die Abbrucharbeiten wurden in BKP 2 ausgeführt
2	Gebäude	384'500.00	430'174.50
3	Betriebseinrichtungen	48'000.00	36'632.95
4	Umgebung	12'000.00	Die Umgebungsarbeiten wurden in BKP 2 ausgeführt
5	Baunebenkosten und Uebergangskonten	13'500.00	14'447.30
8	Reserve	11'000.00	
PROJEKT TOTAL		490'000.00	481'254.75
Kostenunterschreitung ca. 1.78 %			

			seit	bis
Vorstand				
Präsident	Jean-Pierre Kuster	Talweg 169, Uster	2009	
Vizepräsidentin	Madeleine Borbély	Eggstrasse 84, Wetzikon	2012	
Quästor	Konrad Siegfried	Neubühlstrasse 23, Wetzikon	2001	
Präs. Baukommission	Daniel Krähenbühl	Im Rigiblick 8, Wetzikon	2016	
Mitglieder	Rolf Schleh	Felseneggstrasse 1, Wetzikon	2004	
	Lisbeth Holderegger	Zwetschmetweg 7, Gossau	2018	
städtischer Vertreter	Remo Vogel	Frohbergstrasse 63, Wetzikon	2013	
Kontrollstelle				
	Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Markus Harsch	Giesshübelstrasse 45, Zürich	2008	
Verwaltung				
Geschäftsleitung	Katharina Hohermuth	Finkenweg 3, 8500 Frauenfeld	2015	
Geschäftsleitung	Alexandra Locher	Bergweidstrasse 8, Pfäffikon	2016	
Hauswarte				
Spitalstrasse 30 & Kreuzackerstr. 7	Helmuth Riesen	Aretshaldenstrasse 54, Aathal-Seegräben	2018	
Kreuzackerstr. 1 & Bahnhofstrasse 256	Damian Strittmatter	Räbacherstrasse 1, Mönchaltorf	2019	
Talstrasse 23 a,b,c	Therese Fischlin	Talstr 23b, Wetzikon	2018	

Impressum

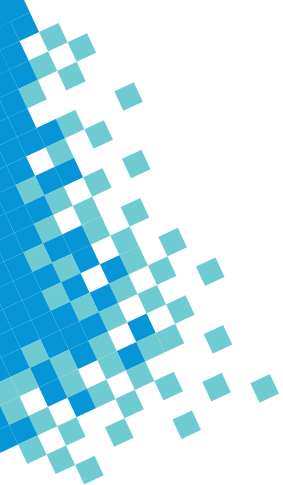
asw Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon
Bahnhofsstrasse 256
8623 Wetzikon

Druck

Eristra-Druck AG, 8630 Rüti

Auflage: 1200 Ex.

April 2019



asw Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

Bahnhofstrasse 256 • 8623 Wetzikon • Telefon 044 931 17 17 • info@aswetzikon.ch • www.aswetzikon.ch