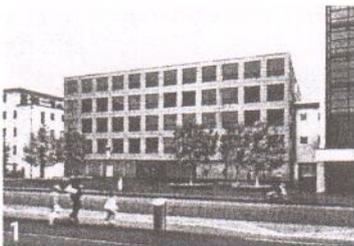


Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Jahresbericht 2013

Jahresrechnung 2013



Neubau Postplatz



Kreuzackerstrasse 1



Kreuzackerstrasse 7



Talstrasse 23



Spitalstrasse 30

Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Einladung

zur ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 22. Mai 2014, 19.00 Uhr
Zentrum Drei Linden, 8620 Wetzikon

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Generalversammlung vom 23. Mai 2013
3. Jahresbericht 2013 des Präsidenten
4. Jahresrechnung 2013
 - Revisionsbericht der Kontrollstelle
 - Antrag des Vorstandes auf Genehmigung der Jahresrechnung
 - Entlastung von Vorstand und Verwaltung
5. Projekt Neubau Postplatz: Information über den Stand
6. Erneuerung Aussenanlage Kreuzackerstrasse 1 und 7, im Zusammenhang mit dem Neubau Postplatz
 - Vorstellen des Projektes
 - Krediterteilung
7. Statutenänderung § 31
8. Wahlen
9. Aktuelle Projekte für ältere Menschen in Wetzikon: Informationen der Altersbeauftragten
10. Verschiedenes

Wetzikon, 22. April 2014

Vorstand Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

Die Broschüre "Jahresbericht und Jahresrechnung 2013" kann im Büro der Verwaltung, Spitalstrasse 30, 8620 Wetzikon, bezogen werden.
Bestellungen unter Tel. 044 932 69 59 oder E-Mail alterssiedlung.wetzikon@bluewin.ch

Jahresbericht 2013

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Im Zentrum unserer Tätigkeiten stand im Berichtsjahr der Neubau am Postplatz. Nach dem harten Winter nahm das Projekt rasch Fahrt auf und es wird in geordneten Bahnen abgewickelt. Die Baukommission führte 2013 zusammen mit dem Architekten und dem Bauleiter nicht weniger als zwölf Sitzungen durch, um die notwendigen Entscheide zu fällen. Dank der guten und professionellen Arbeit auf dem Bau, kommt das Projekt gut voran. Höhepunkt war sicher die Aufrichtefeier vom 11. Dezember, die alle am Bau Beteiligten zusammen mit dem Vorstand im festlichen Rahmen begehen konnten. Wir sind mit der Ausführung auf Kurs und können die 31 Wohnungen ab 1. Oktober an unsere Mieterinnen und Mieter übergeben.

Der Neubau am Postplatz ermöglicht es uns auch, neue, zukunftsgerichtete Projekte anzugehen. So werden wir in Zusammenarbeit mit der Gemeinde, im Rahmen eines Pilotversuches, die Stelle einer Siedlungsassistenz schaffen, welche auch für die Häuser Kreuzackerstrasse 1 und 7 zur Verfügung stehen wird. Im Parterre wollen wir weiter ein „Quartierwohnzimmer“ einrichten, das den Bewohnerinnen und Bewohnern aller Siedlungen in Kempten zur Verfügung steht und Begegnungsmöglichkeiten mit dem benachbarten Quartier schaffen soll. Voraussetzung dafür ist die Regelung der Finanzierung, vor allem über Stiftungen. Diese ist zur Zeit der Berichterstattung noch in Abklärung. So oder so wird ein attraktiver Raum entstehen, der sich zur Bahnhofstrasse und dem neuen, schön gestalteten Platz hin orientieren wird.

Anlässlich einer Vorstandsretraite am 17. Januar, haben wir uns mit unserer internen Organisation beschäftigt. Wir haben im Anschluss an die Retraite die Aufgabenverteilung und Kompetenzen aller Gremien präziser geregelt und dies in entsprechenden Reglementen festgehalten. Aus der Betriebskommission wurde neu eine Betriebs- und Personalkommission (BPK). Neu geordnet wurden auch die Entschädigungen für die Tätigkeiten im Vorstand und den Kommissionen. Orientiert an der Praxis der Stadt Wetzikon und vergleichbarer Genossenschaften, haben wir ein einheitliches System für die Entschädigungen festgelegt. Weiterhin gilt der genossenschaftliche Grundsatz, dass Entschädigungen massvoll ausgerichtet werden sollen. Im Berichtsjahr tagten der Vorstand und die Betriebs- und Personalkommission je dreimal.

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

Uster, 27. März 2014

Jean-Pierre Kuster

Protokoll der 55. Generalversammlung vom 23. Mai 2013

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler

Zur Generalversammlung 2013 kann der Präsident Jean-Pierre Kuster 117 Personen, davon 112 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, begrüssen. Speziell begrüsst er Remo Vogel, Delegierter vom Gemeinderat, welcher im Februar 2013 Alfred Iten in unserem Vorstand abgelöst hat. Weiter Gemeinderätin Katharina Hefti Gemeinde Seegräben, Andreas Widmer ZKB und Revisor Erich Henzelmann. Entschuldigt haben sich Vorstandsmitglied Franz Ramser, die Rechnungsrevisorin Otschweiz. Treuhand Zürich AG und Rechnungsrevisor Jürg Joos, sowie diverse Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Der Präsident stellt fest, dass die Traktandenliste und die Unterlagen rechtzeitig versandt worden sind. Es werden keine Ergänzungen zur Traktandenliste gewünscht.

Als Stimmzähler werden Udo Langhinrichs und Anton Schütz einstimmig gewählt. Die auf den Tischen im Restaurant Krone bereit gestellten Getränke werden von der Genossenschaft Alterssiedlung offeriert.

2. Protokoll der Generalversammlung vom 4. Mai 2012

Das Protokoll wird ohne Gegenstimme genehmigt und der Erstellerin Elsbeth Koller verdankt.

3. Jahresbericht des Präsidenten

Der Präsident erläutert seinen Jahresbericht. Er weist darauf hin, dass der Vorstand anfangs 2013 eine Retraite durchgeführt hat. Wir arbeiten an der Zukunft. Die Anzahl der neuen Wohnungen am Postplatz werden nicht reichen. Wir werden zu gegebener Zeit informieren.

Der Jahresbericht wird ohne Gegenstimme genehmigt.

4. Jahresrechnung 2012

Quästor Konrad Siegfried möchte speziell diejenigen GenossenschafterInnen begrüssen, die sich an unserer Anteilscheinaktion beteiligt haben und bedankt sich für das Vertrauen. Unserer Genossenschaft sind so bis heute über Fr. 2.5 Mio. zusätzliche Eigenmittel zugeflossen, welche wir für unsere Überbauung Postplatz verwenden werden. In Übereinstimmung mit dem Vorstand werden wir die Verzinsung ab Rechnungsjahr 2013 von 2% auf 3% anheben, dies natürlich immer unter dem Vorbehalt einer weiterhin soliden Ertragslage, welche wir allerdings nicht gefährdet sehen.

Bilanz und Erfolgsrechnung sowie Kommentare mit anschliessendem Revisorenbericht sind auf den Seiten 5-8 im Jahresbericht ersichtlich.

Die Jahresrechnung 2012 ist geprägt von folgenden Hauptereignissen:

Fr. 1.3 Mio. sind in der Überbauung Postplatz aus eigenen Mitteln bereits bezahlt worden, das sind 10% der geplanten Gesamtkosten. Fr. 592'526.65 kostete der Umbau der Pflegewohngruppe an der Kreuzackerstrasse 7 in 4 gefällige Parterre-Wohnungen. Fr. 500'000 wurden in der Bilanz aktiviert und die restlichen Fr. 92'526.65 zulasten Unterhalt verbucht. Fr. 224'360.00 investierte die Genossenschaft in die Erneuerung der Lifts in den Liegenschaften Talstrasse 23a, b und c. Für diese beiden grossen Unterhaltsposten wurden Fr. 315'000.00 der letztjährig gemachten Rückstellungen aufgelöst.

Weitere nennenswerte Unterhaltsposten:

Fr. 41'000.00 wurden für die Absturzsicherung der Flachdächer Kreuzackerstrasse 1 und 7 und Fr. 26'000.00 für die Installation von Gegensprechanlagen in den Lifts sämtlicher Liegenschaften der Alterssiedlung investiert.

Die Erfolgsrechnung ist trotz diesen hohen Unterhaltskosten im Rahmen des Vorjahres stabil geblieben. Erhöhte Leestände (zufolge Wohnungsumbau Kreuzackerstrasse 7 und 10 zusätzlichen Mieterwechsel) betragen fast Fr. 41'000.00, knapp 2% der Mietzinseinnahmen. Sie konnten mit einem um Fr. 50'000.00 tieferen Finanzaufwand aufgefangen werden. Dank Auflösung der bereits erwähnten Unterhaltsrückstellungen konnten die Abschreibungen auf den Liegenschaften auf Fr. 615'000.00 massiv erhöht werden. Diese betragen letztes Jahr lediglich Fr. 385'000.00. Die Zuweisungen in die Erneuerungsfonds betragen wie letztes Jahr 1% der Gebäudeassekuranzwerte, rund Fr. 390'000.00.

Die Bilanzsumme erhöhte sich um rund Fr. 800'000.00. Die Immobilien inklusiv der Überbauung Postplatz beliefen sich auf Fr. 38.7 Mio. brutto oder Fr. 34.2 Mio. nach den Abschreibungen. Unsere Hypotheken und Darlehen wurden durch die ordentlichen Amortisationen von Fr. 300'000.00 auf Fr. 27.3 Mio. reduziert. Das Anteilscheinkapital stieg Ende 2012 um Fr. 1.1 Mio. auf Fr. 3.9 Mio. Heute beträgt es bereits Fr. 5.5 Mio.

Sowohl die Zahlen 2012 und das Vertrauen in unsere Anteilscheininhaber in unsere Genossenschaft lassen uns zuversichtlich in die Zukunft blicken.

Der Gewinnvorschlag auf Seite 7 sieht eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals letztmals bei 2 % vor.

Alle Neuzeichner, welche bis Mitte 2013 Anteilscheine erworben und einbezahlt haben, werden erstmals von der vollen Verzinsung für das Geschäftsjahr 2013 mit 3% im Jahr 2014 profitieren. Konrad Siegfried dankt der Versammlung für die Aufmerksamkeit, der Verwalterin für die sorgfältige Buchführung und den Revisoren für die gute Zusammenarbeit.

Die Rechnungsrevisoren M. Harsch und M. Gmünder von der Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG für die eingeschränkte Revision und die Genossenschaftsrevisoren Jürg Joos und Erich Henzelmann haben die Rechnung geprüft. Sie empfehlen der Versammlung die Genehmigung der ordnungsgemäss geführten Rechnung und Entlastung des Vorstandes.

Der Bericht der Revisionsstelle wird einstimmig angenommen.

Der Antrag des Vorstandes, Verzinsung der Anteilscheine 2%, wird ohne Gegenstimme genehmigt.

Die Décharge-Erteilung für das Jahr 2012 wird ohne Gegenstimme angenommen.

5. Abnahme Bauabrechnung Kreuzackerstrasse 7, Wohnungsumbau EG

Anstelle der ehemaligen Wohnung der Pflegewohngruppe wurden 4 Wohnungen erstellt.

Die Bauabrechnung beträgt Fr. 592'526.65. Das ergibt eine Kreditüberschreitung von 92'526.65 (18.5%).

Mehrkosten entstanden durch Statiker- und Baumeisterarbeiten. Weiter haben wir zusätzliche Fachplaner beigezogen, damit wir zu einem guten Resultat kamen. Die Umgebung wurde mit rund Fr. 33'000.00 aufgewertet. Fr. 500'000.00 wurde aktiviert und Fr. 92'526.65 auf Unterhalt verbucht.

Die Bauabrechnung wird ohne Gegenstimme genehmigt.

6. Neubau Postplatz Kempten, Information

Rolf Schleh stellt in Vertretung von Baukommissionspräsident Franz Ramser das Projekt vor. Im Dezember haben wir mit den Rühlwänden zur Sicherung der Baugrube begonnen. Mit dem Aushub gab es infolge schlechten Wetters Verzögerungen, die bis März andauerten. Die Kanalisation und die Bodenplatten sind verlegt. Die Tiefbauarbeiten sind am Laufen. Am 13. Mai 2013 fand die Grundsteinlegung statt. Eine Box mit Unterlagen wurde zugelötet und vom Vorstand in die Bodenplatte eingelegt. Am Schluss weist ein Schild darauf hin, wo sie sich befindet.

Aussichten:

Die letzte Decke wird Ende November betoniert. Dann beginnt der Innenausbau.

Auf der Nordseite gibt es einen Platz mit Bäumen. Auf der Südseite ein kleiner Park als schöne Ergänzung zu den bestehenden Liegenschaften Kreuzackerstrasse 1 und 7.

Die Wohnungen werden nach der Warteliste vergeben. Reservationsverträge und Wohnungspläne werden in den nächsten Monaten verschickt. Der Bezug der Wohnungen ist auf 1. Oktober 2014 vorgesehen. Der definitive Entscheid wird im Frühjahr 2014 gefällt.

Herr Th. Baumann Talstrasse 23c erkundigt sich nach den Wohnungsgrössen. Der Präsident macht auf den Prospekt aufmerksam, welcher demnächst fertiggestellt ist. Die Unterlagen über den Postplatz werden zudem auf unserer Homepage aufgeschaltet.

7. Statutenänderungen § 12 und § 27

Der Präsident erläutert die Statutenänderungen der § 12 und § 27, welche vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt wurden.

§ 12, Absatz 1:

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der ausgegebenen Anteilscheine von je Fr. 100.00.

§ 12, Absatz 2:

Die Verwaltung kann Zertifikate ausstellen.

§ 27, Absatz 1:

Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach den Grundsätzen über die Rechnungslegung im Aktienrecht, insbesondere nach Artikel 957 - 960e OR. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- und Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden. Es sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.

§ 27, Absatz 2:

Als Rechnungsjahr gilt das Kalenderjahr.

§ 27, Absatz 3:

Die Rechnung muss bis spätestens 1. April des folgenden Jahres der Revisionsstelle vorgelegt werden.

Abstimmung:

Die Änderung in § 12 (Ergänzung Anteilscheine von je Fr. 100.00) wird ohne Gegenstimme angenommen.

Die Änderung in § 27, Abs. 1 (Rechnungswesen an Aktienrecht anpassen) wird ohne Gegenstimme genehmigt.

Die Änderung (Vorlegen der Jahresrechnung 1. April anstatt bisher 1. März) wird ohne Gegenstimme angenommen.

8. Wahlen**Vorstand, Amtsdauer 4 Jahre:**

Rico Sattler seit 28 Jahren und Konrad Siegfried seit 12 Jahren im Amt, stellen sich für eine weitere Amtsdauer zur Verfügung. Es kommen keine weiteren Vorschläge aus der Versammlung.

Sie werden in globo einstimmig wiedergewählt.

Präsident Jean-Pierre Kuster stellt sich für eine weitere Amtsdauer zur Verfügung. Es kommen keine weiteren Vorschläge aus der Versammlung. Er wird mit Applaus wiedergewählt.

Jean-Pierre. Kuster teilt mit, dass er Freude an seinem Amt und im Wohnungsbau hat.

Rechnungsrevisoren, Amtsdauer 2 Jahre:

Revisor Erich Henzelmann stellt sich für eine weitere Amtsdauer zur Verfügung.

Er wird einstimmig wiedergewählt.

Die Ostschweiz. Treuhand Zürich AG (externe Revisionsstelle) stellt sich für eine weitere Amtsdauer zur Verfügung.

Sie wird einstimmig wiedergewählt.

9. Mitteilungen

Keine Mitteilungen.

10. Verschiedenes

Vroni Mazenauer fragt die Versammlung, ob jemand weiss, dass es den Verein Nachbarschaft gibt.

Ein Mitglied meldet sich, dass man Hilfe erhalten oder Hilfe anbieten kann. An der Generalversammlung der Spitex wurde das Projekt vorgestellt.

Herr Stephan Pfister von der kath. Kirche und Präsident des Vereins Nachbarschaft Wetzikon informiert uns über dessen Tätigkeiten.

Der Verein ist aus dem Alterskonzept der Stadt Wetzikon entstanden und ist seit einem Jahr tätig.

Es handelt sich um einen gemeinnützigen, politisch und konfessionell neutralen Verein, der alltägliche, sinnvolle Dienstleistungen anbietet. Er setzt sich dort ein, wo es bisher keine Hilfe oder entsprechende Dienstleistungen gegeben hat, dies in Ergänzung zu anderen Institutionen. Zur Trägerschaft gehören die Stadt Wetzikon, Pro Senectute, die ref. und kath. Kirchen und weitere soziale Institutionen.

Finanziert wird der Verein von der Stadt Wetzikon mit Fr. 8'000.00 und den beiden Kirchen mit je Fr. 4'000.00. Es wird kein Mitgliederbeitrag erhoben. Eine Homepage ist aufgeschaltet. Prospekte können abgegeben werden.

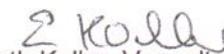
Hauswartin M. Werner Spitalstrasse 30 macht darauf aufmerksam, dass viele ältere Leute keinen PC und Internetanschluss haben.

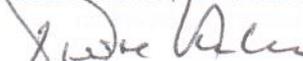
Der Präsident bedankt sich bei Stephan Pfister über seine Informationen.

Bei den Anwesenden bedankt er sich für ihr Erscheinen und wünscht allen einen schönen Abend.

Die Versammlung ist um 20.10 Uhr beendet.

Wetzikon, 23. Mai 2013


Elisabeth Koller, Verwalterin


Jean-Pierre Kuster, Präsident

JAHRESRECHNUNG 2013

BILANZ PER 31. Dezember 2013

	2013 Fr.	2012 Fr.
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	683'655.33	1'486'869.36
Wertschriften / Anteilscheine	59'207.00	59'615.00
./ Wertberichtigung Wertschriften	-20'314.00	-26'129.00
Mieterforderungen	0.00	365.00
Übrige Forderungen	25'526.10	4'376.55
Total Umlaufvermögen	748'074.43	1'525'096.91
Anlagevermögen		
<i>Immobilien</i>	41'059'000.00	37'421'000.00
./ Heimfallfonds	-3'299'000.00	-1'665'000.00
./ Abschreibungen	-5'328'000.00	-2'855'000.00
<i>Nettobuchwerte der Immobilien</i>	<u>32'432'000.00</u>	<u>32'901'000.00</u>
<i>Baukonten</i>		
Neubau Postplatz Kempten	5'585'883.00	1'281'013.20
<i>Total Baukonten</i>	<u>5'585'883.00</u>	<u>1'281'013.20</u>
Mobilien	27'300.00	15'000.00
Total Anlagevermögen	38'045'183.00	34'197'013.20
TOTAL AKTIVEN	38'793'257.43	35'722'110.11
PASSIVEN		
Fremdkapital		
<i>Passive Rechnungsabgrenzungen</i>		
Vorausbezahlte Mieten	167'271.00	175'255.50
Nicht bezogener Zins Genossenschaftsanteile	33'885.35	34'617.90
Angefangene Arbeiten Neubau Postplatz	645'410.25	0.00
Übrige Passive Rechnungsabgrenzungen	194'165.58	376'169.25
<i>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</i>	<u>1'040'732.18</u>	<u>586'042.65</u>
<i>Total kurzfristiges Fremdkapital</i>	<u>1'040'732.18</u>	<u>586'042.65</u>
Schlüssel- / Senderdepots	3'220.00	3'500.00
Erneuerungs- / Reparaturfonds	4'055'349.00	3'664'609.00
Hypotheken / Darlehen	28'214'375.00	27'295'590.00
Baukredit Neubau Postplatz	-968'424.65	0.00
<i>Total langfristiges Fremdkapital</i>	<u>31'304'519.35</u>	<u>30'963'699.00</u>
Total Fremdkapital	32'345'251.53	31'549'741.65
Eigenkapital		
<i>Genossenschaftskapital</i>		
Genossenschaftsanteile verzinslich	5'175'600.00	2'314'900.00
Genossenschaftsanteile unverzinslich	730'200.00	1'600'300.00
<i>Total einbezahltes Genossenschaftskapital</i>	<u>5'905'800.00</u>	<u>3'915'200.00</u>
Gesetzliche Reserven	117'000.00	114'000.00
Rückstellungen für Gebäudeunterhalt	105'000.00	35'000.00
Rückstellungen für Baufonds	100'000.00	0.00
Rückstellungen für zweckbestimmte Spenden	54'758.00	52'100.00
<i>Bilanzgewinn</i>		
Vortrag vom Vorjahr	6'770.46	9'790.74
Jahresgewinn	158'677.44	46'277.72
<i>Total Bilanzgewinn</i>	<u>165'447.90</u>	<u>56'068.46</u>
Total Eigenkapital	6'448'005.90	4'172'368.46
TOTAL PASSIVEN	38'793'257.43	35'722'110.11

ERFOLGSRECHNUNG
vom 1. Januar 2013 - 31. Dezember 2013

	2013 Fr.	2012 Fr.
AUFWAND		
Finanzaufwand	733'682.20	832'104.30
Unterhalt und Reparaturen	282'087.28	576'912.80
Aufwand Heiz- und Nebenkosten	473'530.00	442'578.30
Personalkosten	171'226.35	161'718.00
Verwaltungsaufwand	66'148.81	65'558.13
Abschreibung Liegenschaften und Mobilien	409'140.00	620'060.00
Rückstellungen Gebäudeunterhalt	70'000.00	-315'000.00
Rückstellungen Baufonds	100'000.00	
Einlagen Erneuerungsfonds	390'740.00	390'740.00
	<hr/>	<hr/>
TOTAL AUFWAND	2'696'554.64	2'774'671.53
Jahresgewinn	158'677.44	46'277.72
	<hr/>	<hr/>
	2'855'232.08	2'820'949.25
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
ERTRAG		
<i>Mietertrag</i>		
Mietzinseinnahmen	2'198'397.40	2'224'313.70
./. Leerstände	-11'748.05	-40'634.70
Einnahmen Heiz- und Nebenkosten	449'769.65	455'371.50
Zusatzverbilligung, Mietzinszuschüsse	177'094.00	175'766.00
<i>Total Mietertrag</i>	<hr/> 2'813'513.00	<hr/> 2'814'816.50
<i>Übriger Ertrag</i>		
Diverse Zinserträge	36'185.63	
Verfallene Zinsen Genossenschaftsanteile	5'533.45	6'132.75
<i>Total übriger Ertrag</i>	<hr/> 41'719.08	<hr/> 6'132.75
TOTAL ERTRAG	2'855'232.08	2'820'949.25
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2013

	2013 Fr.	2012 Fr.
Rückstellungen		
Liftsanierung Talstrasse 23 a	0.00	74'000.00
Liftsanierung Talstrasse 23 b, c	0.00	149'000.00
Unterhalt Kreuzackerstrasse 7	0.00	92'000.00
Total Auflösung Rückstellungen	0.00	315'000.00
Rückstellungen Gebäudeunterhalt	70'000.00	0.00
Rückstellungen Baufonds	100'000.00	0.00
Total Rückstellungen 2013	170'000.00	0.00

Brandversicherungswerte

Gebäude (GVZ-Index 31.12.2013: 1'025 Punkte)	40'366'000.00	40'366'000.00
--	---------------	---------------

Bauzeitversicherung

Neubau Postplatz Kempten	11'645'000.00	11'645'000.00
--------------------------	---------------	---------------

Risikobeurteilung durch den Vorstand

Der Vorstand hat an verschiedenen Sitzungen die Risiken der Genossenschaft beurteilt.

Eine weitergehende schriftliche Dokumentation dazu existiert nicht.

Unsere Liegenschaften und Finanzen befinden sich in einem sehr guten Zustand.

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

	2013 Fr.	2012 Fr.
Antrag des Vorstandes		
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	6770.46	9790.74
Jahresgewinn	158'677.44	46'277.72
TOTAL BILANZGEWINN	165'447.90	56'068.46
Gewinnverwendungsvorschlag		
Verzinsung der Genossenschaftsanteile 3%	155'268.00	46'298.00
Zuweisung an gesetzliche Reserven	8'000.00	3'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	2'179.90	6'770.46
TOTAL BILANZGEWINN	165'447.90	56'068.46

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2013

Detailpositionen zum Buchwert

Investitionen

Buchwert

Abweichung von der Stetigkeit der Darstellung:

In früheren Jahren wurden die Abschreibungen der Immobilien nach der direkten, in den letzten Jahresrechnungen nach der indirekten Methode dargestellt. Im Berichtsjahr erfolgte eine Vereinheitlichung, indem die Liegenschaftswerte an die übliche Bruttodarstellung angepasst wurden.

	Fr.	Fr.
Spitalstrasse 30		
Erstellung 1960/1962		685'000.00
Erstellung 1962/1964		566'000.00
Erweiterungsbau 1989/1991		10'700'000.00
Erweiterung Parkplätze 2008	46'000.00	12'000.00
Erweiterung Parkplätze und Erstellung Containerplatz 2011	23'000.00	0.00
		<u>11'963'000.00</u>
Kreuzackerstrasse 1		
Erstellung 1996-2000		10'825'000.00
Wohnungseinbau 2008	383'790.00	300'000.00
		<u>11'125'000.00</u>
Kreuzackerstrasse 7		
Erstellung 1966/1967		6'869'000.00
Rückbau alte Bausubstanz 2000		-4'869'000.00
Sanierung/Umbau 2000		6'423'000.00
Umbau Wohnung Wohngruppe 2012	592'527.00	431'000.00
		<u>8'854'000.00</u>
Talstrasse 23a		
Erstellung 1982/1985		2'710'000.00
Umbau und Aussenrenovation 2004/2005	842'992.00	300'000.00
Küchenerneuerung/Renovation 2009/2010	182'056.00	15'000.00
Lifterneuerung 2012	74'537.00	0.00
		<u>3'025'000.00</u>
Talstrasse 23b, c		
Erstellung 1982/1985		5'477'000.00
Aussenrenovation 2006	399'120.00	0.00
Erstellung Fertiggaragen 2008	87'738.00	40'000.00
Küchenerneuerung/Renovation 2009/2010	697'739.00	75'000.00
Lifterneuerung 2012	149'861.00	0.00
		<u>5'592'000.00</u>
Talstrasse 19		
Küchenerneuerung/Renovation 2010	67'225.00	500'000.00
		<u>500'000.00</u>



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENGISTRASSE 7 · 8026 ZÜRICH · POSTFACH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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

Die Genossenschaftsrevisoren

Jürg Joos

Erich Henzelmann

Zürich, 13. März 2014

Beilage:

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

Mitglied der Treuhand-Kammer

Organisation

Vorstand

im Amt seit

Präsident:	Kuster Jean-Pierre	Talweg 169, Uster	2009
Vizepräsident:	Sattler Richard	Rebhalde 12	1985
Quästor:	Siegfried Konrad	Neubühlstr. 23	2001
Präs. Baukommission:	Ramser Franz	Im Rigiblick 9	1990
Mitglieder:	Borbély Madeleine	Eggstrasse 84	2012
	Mazenauer Vroni	Rinderweid 4, Grüt	2012
	Schleh Rolf	Felseneggstr. 11	2004
	Vogel Remo	Frohbergstr. 63	2013

Verwaltung	Koller Elsbeth	a.Pfäffikerstr. 4, Madetswil	2005
-------------------	----------------	------------------------------	------

Kontrollstelle	Ostschweiz. Treuhand Zürich AG	Wengistr. 7, Zürich	2008
	Joos Jürg	Frohbergstr. 37	2000
	Henzelmann Erich	Taxalis Treuhand AG	2011

Hauswarte

Unterwetzikon	Werner Maya und Kurt	Spitalstr. 30	1982
Kempton	Schütz Karin und Anton	Kreuzackerstr. 1	1996
Kempton	Czyz Edward und Marzanna	Kreuzackerstr. 7	2012
Guldisloo	Piscopiello Ornella und Antonio	Talstr. 23 a	2010
Guldisloo	Schöpf Marianne und Gian	Talstr. 23 b, c	1983