

JAHRESBERICHT

2017



asw Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

Einladung Generalversammlung

Einladung zur 60. ordentlichen Generalversammlung der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Freitag, 25. Mai 2018, 19.00 Uhr
Alte Turnhalle, Turnhallenstrasse 9, 8620 Wetzikon

Traktanden

- 1. Begrüssung**
Wahl der Stimmenzähler/innen
Genehmigung der Traktandenliste
- 2. Protokoll der 59. Generalversammlung vom 18. Mai 2017**
- 3. Jahresbericht des Präsidenten**
- 4. Jahresrechnung 2017**
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 auf Änderung der Statuten bezüglich Anteilscheine**
§5, Abs. 2
§12, Abs. 1
§12, Abs. 2
neu §12, Abs. 3
neu Übergangsbestimmungen VIII §32
- 6. Gemeinschaftsraum Spitalstrasse 30**
- 7. Wahlen in den Vorstand für die Amtsdauer 2018 – 2022**
Neu: Lisbeth Holderegger
- 8. Verabschiedung aus dem Vorstand: Franz Ramser 1990 – 2018**
- 9. Anträge**
- 10. Verschiedenes**

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Jahr 2017 war mit Arbeiten wiederum reich befrachtet. Der Vorstand wurde achtmal einberufen. Zudem fand am 7. Juli eine Retraite statt, an der, abseits vom Tagesgeschäft, wichtige Entscheide für die Zukunft unserer Genossenschaft getroffen wurden. Die Personal- und Finanzkommission tagte viermal und die Bau- und Unterhaltskommission dreimal.

Im Personalbereich erfolgten wichtige Änderungen: Im Frühjahr 2017 traten alle bisherigen Hauswarte zurück. Maja Werner, Marianne und Gian Schöpf, Karin und Toni Schütz traten ihren wohlverdienten Ruhestand an und wurden an der Generalversammlung gebührend verabschiedet. Weiter hatten Marzena und Edi Czyz und Ornella und Toni Piscopiello entschieden, sich einem anderen Wirkungskreis zuzuwenden. Aufgrund dieser Wechsel konnte ein neues Hauswartkonzept umgesetzt werden und die Arbeiten wurden neu auf zwei Vollstellen und ein 50%-Pensum verteilt. Renzo Bertolutti ist als technischer Hauswart für alle Siedlungen und die Spitalstrasse zuständig, Peter Friedli für Kempten und, nach zwei vergeblichen Anläufen, wurde ab Januar auch die 50%-Stelle an der Talstrasse Anfang 2018 mit Renato Marcantoni neu besetzt.

Nachdem die beiden Projekte Quartierwohnzimmer und Siedlungsassistenz im Frühjahr abgeschlossen wurden, wurde neu eine 40%-Stelle Siedlungsassistenz geschaffen. Diese Lösung hatte sich nicht bewährt und weil die Inhaberin der Stelle noch in der Probezeit auf eine Anstellung verzichtete, beschloss der Vorstand, die Hälfte des Pensums der Geschäftsstelle zuzuteilen und 20% in Reserve zu halten. Entscheide über das weitere Vorgehen werden nach der Verabschiedung des städtischen Konzepts «Wohnen im Alter» zu treffen sein. Ende August ging Vroni Mazenauer, die Altersbeauftragte der Stadt, in Pension und beendete gleichzeitig auch ihre Tätigkeit im Vorstand der Genossenschaft.

In den Bereichen Bau und Unterhalt wurden diverse Projekte beendet oder neu angepackt. An der Spitalstrasse wurde der Rückbau der Alterswohngruppe in fünf Wohnungen, davon zwei mit drei Zimmern, im Februar abgeschlossen. Mit dem vorgesehenen Umbau der Verwaltungsräume können in Zukunft zwei zusätzliche 3-Zimmerwohnungen angeboten werden. Weiter wurde auf Beschluss der Generalversammlung die Planung der Erweiterung des Gemeinschaftsraums in Angriff genommen. Ein ärgerlicher Schadenfall sind die defekten Duschen an der Bahnhofstrasse, welche saniert werden müssen. Wer für den Schaden aufkommt, wird versicherungsrechtlich zu klären sein. An der Retraite wurde beschlossen, die Planung für neue Alterswohnungen an der Talstrasse anzugehen. Dafür muss das in sehr schlechtem Zustand befindliche Hauswart-Haus abgebrochen werden.

Auch organisatorisch wurden wichtige Pflöcke eingeschlagen. An der Generalversammlung wurde das überarbeitete Vermietungsreglement verabschiedet. Weiter wurden die Überprüfung und Neufestlegung aller Mietzinsen und deren Überführung ins EDV-System abgeschlossen. Weitere Bausteine des Management-Informationssystems, so z.B. die Liquiditätsrechnung und die laufende Vermietungsübersicht, stehen dem Vorstand nun regelmässig zur Verfügung. Zudem wurde die Neuorganisation der Anteilscheine für die Beschlussfassung an der Generalversammlung 2018 ausgearbeitet.

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 2018

Jean-Pierre Kuster

Protokoll der 59. ordentlichen Generalversammlung der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Donnerstag 18. Mai 2017, 19.00 Uhr

Pfarrzentrum Heilig Geist, Langfurrenstrasse 10, 8623 Wetzikon

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler und Genehmigung der Traktandenliste

Zur Generalversammlung 2017 kann der Präsident Herr Jean-Pierre Kuster 165 Personen, davon 156 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, begrüßen. Speziell begrüsst er, Frau Katharina Hefti Gemeinderätin Seegräben, Herrn Marc Siegenthaler Zürcher Kantonalbank, Herr Guiseppa Nocilla Clientis Bank und Herrn Erich Henzelmann. Entschuldigt haben sich, Herr Markus Harsch, Rechnungsrevisor Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, sowie diverse Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Als Stimmenzählerinnen werden Frau Maria Ramseier-Gemperle und Frau Erika Cajochen einstimmig gewählt.

Die Traktandenliste wird wie vorliegend genehmigt.

2. Protokoll der 58. Generalversammlung vom 26. Mai 2016

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

3. Jahresbericht 2016 des Präsidenten

Der Präsident berichtet von einem arbeitsreichen Jahr. Es wurden bereits einige der Ziele erreicht, welche an der Vorstandsretraite vom 20. Januar 2017 gesetzt wurden. Es konnten weitere Daten im EDV-System überführt werden, und im Rahmen der Jahresrechnung kann der Genossenschafter Versammlung erstmals ein Budget präsentiert werden. Ebenso wurde die Mitgliederliste aufgearbeitet, und ins EDV-System erfasst, es werden zurzeit sämtliche Mieten aller ASW-Wohnungen überprüft, so dass bald die notwendigen Umsetzungen vorgenommen werden können.

Ebenso wurde die Organisation gestrafft, die Betriebs- und Unterhaltskommission mit der Baukommission, und die Personalkommission mit der Finanzkommission zusammen geführt.

Frau Erika Nüesch, war interimistisch bis Ende 2016 auf der Geschäftsstelle tätig. Neu arbeitet ab Dezember Frau Alexandra Locher mit einem 80% Pensum auf der Geschäftsstelle mit.

Nach der wohlverdienten Pensionierung unserer Hauswarte Karin und Toni Schütz, Maja Werner und Marianne und Gian Schöpf hat der Vorstand das von der Geschäftsleiterin neu erstellte Hauswarte Konzept verabschiedet. Neu werden wir in Kempten und an der Spitalstrasse je einen Hauswart in Festanstellung, im Guldisloo einen Hauswart mit einem Halbtagspensum beschäftigen. Im Kempten ist dies Peter Friedli, an der Spitalstrasse Renzo Bertolutti, wobei er als technischer Hauswart über alle Siedlungen der ASW tätig sein wird, und im Guldisloo Nataliya Widler.

Die beiden Projekte: Quartierwohnzimmer und Siedlungsassistenz werden per Ende März 2017 abgeschlossen. Der Vorstand hat beschlossen, die bewährten Teile der Projekte zusammen zu führen. Es wurde neu eine 40% Wohnassistenz Stelle bewilligt. Frau Laura Honegger wird diese Arbeit anfangs April aufnehmen. An der Spitalstrasse wurde im Rahmen des Budgets die ehemalige Wohngruppe Sonnenblume des Alterswohnheims am Wildbach rückgebaut und es wurden fünf Alterswohnungen erstellt. Ebenso möchte der Vorstand den Gemeinschaftsraum an der Spitalstrasse vergrössern und die nicht mehr genutzten Verwaltungsräume (Büro, Archiv) neuen Nutzungen zuführen.

An der Bahnhofstrasse wurden die Garantearbeiten ausgeführt. Auch das Problem mit dem ablaufenden Wasser im Innenhof konnte gelöst werden. Die Sanierung der Nasszellen (Risse in den Bodenplatten der Duschen) steht noch bevor. Das exakte Gutachten wird Mitte Jahr erwartet. An der Talstrasse wurde die Heizanlage vollständig erneuert. Die Feinjustierungen (Geräuschmissionen) ist noch pendent.

Zum Schluss bedankt sich der Präsident bei allen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand, den Rechnungsrevisoren, und der Geschäftsleiterin 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 2016

Der Quästor Konrad Siegfried erläutert die Jahresrechnung.

Die Bilanz, die Erfolgsrechnung sowie die Kommentare mit dem anschliessenden Revisionsbericht sind im Jahresbericht 2016 auf den Seiten 8 bis 15 ersichtlich.

Zur Bilanz:

Das Umlaufvermögen beläuft sich auf CHF 1'019'041, das Anlagevermögen nach den Wertberichtigungen auf CHF 47'621'075.

Das kurzfristige Fremdkapital beträgt CHF 901'205, das langfristige Fremdkapital 40'139'078. Der Bilanzwert der Liegenschaften beträgt CHF 56'710'000, und es wurden Wertberichtigungen im Betrag von CHF 10'145'000 getätigt. Die Rückstellungen betragen CHF 5'082'428 wobei im Geschäftsjahr CHF 522'000 eingelegt, sowie CHF 48'571 entnommen wurden.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt CHF 6'599'832, wobei das Anteilscheinkapital wiederum leicht rückgängig war. Die gesetzlichen Reserven wurden um CHF 10'000 auf CHF 145'000 erhöht. Alle gesetzlich vorgeschriebenen Rückstellungen wurden getätigt. Daraus resultiert ein Bilanzgewinn von CHF 252'334.

Zur Erfolgsrechnung:

Konrad Siegfried bemerkt, dass in der Liegenschaft Spitalstrasse 30 die vom Bund geleisteten Mietzinszuschüsse von der Genossenschaft Alterssiedlung übernommen wurden.

Die Nebenkosten, welche im Geschäftsjahr 2015 mit CHF 100'000 zu Lasten der Genossenschaft Alterssiedlung zu Buche schlugen, sind für das vergangene Geschäftsjahr mit CHF 85'000 etwas tiefer. Die MieterInnen müssen aber auch für 2016, dank der guten Finanzkraft der Genossenschaft, nicht mit Nachzahlungen rechnen.

Jedoch wird die Situation mit den weggefallenen Mietzinszuschüssen in die Neuberechnung der Mietzinsen einfließen. Die MieterInnen müssen also mit einer Neuberechnung/Erhöhung der Mieten/Nebenkostenanteilen per 2017 rechnen. Die Genossenschaft Alterssiedlung wird jedoch darauf bedacht sein, dass die Erhöhungen im zumutbaren Rahmen ausfallen werden.

Der bisherige Fonds für zweckbestimmte Spenden von CHF 54'958, welcher von einer Erbschaft herrührt, wurde durch Beschluss des Vorstandes umgetauft in Fonds Spenden für BewohnerInnen. Gleichzeitig hat der Vorstand beschlossen, dass geschenkte Anteilscheine in den kommenden Jahren diesem Fonds gutgeschrieben werden.

Bei Verwendungsvorschlags des Bilanzgewinnes wird Ihnen der Vorstand beantragen, diesen um CHF 34'600 zu erhöhen. Dies entspricht den geschenkten Anteilscheinen von 2016. Der grösste Teil dieses Betrags stammt aus der Anteilscheinschenkung von Kurt Schwilch sel. und darf an dieser Stelle mit Applaus verdankt werden.

Budget 2017

Der Liegenschaftenertrag ist, wie bereits ausgeführt, um rund CHF 200'000 tiefer budgetiert. Bei den Personalkosten schlägt das neue Hauswartskonzept zu Buche, ebenso die dauernde Festanstellung von Alexandra Locher und die Anstellung von Laura Honegger als Wohnassistentin.

Der Liegenschaftenunterhalt konnte stark auf CHF 200'000 reduziert werden. Ausserordentlicher Unterhalt wird dennoch aufgeführt, jedoch konsequent durch die entsprechenden Erneuerungsfonds finanziert.

Die Budgetposten sind der Rechnung 2016 angelehnt worden. Nach Abschreibungen und Erneuerungsfondseinlagen im üblichen Rahmen sollte ein Gewinn verbleiben, welcher die Verzinsung der Anteilscheine weiterhin sicherstellt.

Bericht und Antrag der Kontrollstelle

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

Antrag des Vorstandes auf Genehmigung der Jahresrechnung

Die Genossenschafter nehmen die Rechnung 2016 mit einer Enthaltung an.

Anträge des Vorstandes auf Gewinnverteilung

– Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	CHF 13'000
– Einlagen in die freiwilligen Gewinnreserven	
Baufonds	CHF 80'000
Fonds Spenden für Bewohner/innen	CHF 34'600
– Verzinsung der Anteilscheine zu 2.5%	CHF 136'369
– Vortrag auf neue Rechnung	CHF 3'924

Die Genossenschafter nehmen die Anträge zur Gewinnverteilung einstimmig an.

Anträge des Vorstandes auf Verzinsung der Darlehen:

Die Verzinsung der Darlehen soll mit 1.5%, rückwirkend auf den 1. Januar 2017 erfolgen.

Die Genossenschafter nehmen den Antrag auf die Verzinsung der Darlehen einstimmig an.

Die Genossenschafter Versammlung erteilt, dem Vorstand und der Geschäftsleitung Decharge für das Jahr 2016.

5. Antrag des Vorstandes auf Änderung des Vermietungsreglements

Der Präsident erläutert das im Jahresbericht auf den Seiten 16 und 17 abgedruckte Vermietungsreglement. Er hält dabei fest, dass MietinteressentInnen aus Seegräben wie bis anhin bei der Genossenschaft Alterssiedlung eine Wohnung beziehen können.

Die Genossenschafter haben keine Fragen zum neuen Vermietungsreglement und nehmen dieses einstimmig an.

6. Gemeinschaftsraum Spitalstrasse

Der Präsident präsentiert zusammen mit dem Präsidenten der Baukommission, Franz Ramser das Projekt zum neuen Gemeinschaftsraum an der Spitalstrasse 30. Wichtig dabei ist, festzustellen, dass die Wohnungsmieten an der Spitalstrasse trotz der Erweiterung des Gemeinschaftsraumes nicht steigen werden.

Antrag des Vorstandes auf Genehmigung des Kostenvoranschlags über CHF 490'000 für die Erweiterung und Erneuerung des Gemeinschaftsraumes Spitalstrasse 30

Die Genossenschafter genehmigen den Antrag des Vorstandes mit sieben Gegenstimmen.

7. Wahlen für die Amtsdauer 2017 – 2021

Bestätigungswahlen: Jean-Pierre Kuster, Präsident und Konrad Siegfried, Quästor

Der Präsident Jean-Pierre Kuster, sowie der Quästor Konrad Siegfried werden von der Versammlung für eine weitere Amtsdauer einstimmig und mit Akklamation gewählt.

Konrad Siegfried ergänzt, dass dies seine letzte Amtszeit sein wird und er 2021 zurücktreten wird.

Bestätigungswahl der Revisionsstelle, Ostschweizerische Treuhand Zürich AG 2017 – 2019

Die Revisionsstelle wird von der Versammlung einstimmig für zwei weitere Jahre gewählt.

Rücktritt der internen Kontrollstelle

Der Rücktritt der internen Kontrollstelle, vertreten durch Herrn Erich Henzelmann, wird angenommen. Er wird für seine Dienste herzlich verdankt.

8. Verschiedenes

Bericht der Altersbeauftragten

Die Altersbeauftragte der Stadt Wetzikon und gleichzeitig Vorstandsmitglied der Genossenschaft Alterssiedlung, Frau Vroni Mazenauer gibt einen kurzen Überblick über die Aktivitäten im Quartierwohnzimmer an der Bahnhofstrasse 256.

Ausserdem gibt sie bekannt, dass sie per 31. August 2017 ihre Stelle als Altersbeauftragte aufgeben und gleichzeitig aus dem Vorstand der Genossenschaft Alterssiedlung zurück treten wird.

Verabschiedung der Hauswarte

Der Präsident verdankt die nun in Pension gegangenen Hauswarten für die vielen Jahre der Zusammenarbeit. Es sind dies:

Maja Werner	Spitalstrasse 30	1982 – 2017
Marianne und Gian Schöpf	Talstrasse 23	1983 – 2017
Karin und Toni Schütz	Kreuzacker 1 und 7	1996 – 2017

Maja Werner, Marianne und Gian Schöpf und Karin und Toni Schütz werden von den Genossenschaftern mit grossem Applaus verabschiedet.

Ebenso bedankt sich der Präsident bei Marzena und Edy Czyz, sowie Ornella und Toni Piscopiello, welche entschieden haben, sich einem anderen Wirkungskreis zuzuwenden.

Die Vizepräsidentin Madeleine Borbély verdankt den Präsidenten für die transparente Art der Durchführung der Generalversammlung.

Der Präsident Jean-Pierre Kuster bedankt sich im Namen des Vorstands bei den Genossenschafter und Genossenschafterinnen für das Vertrauen und wünscht allen einen schönen und gfreuten Abend.

Die Versammlung schliesst um 20.15 Uhr

Wetzikon, 24. Mai 2017

Der Präsident



Jean-Pierre Kuster

Die Geschäftsleiterin



Katharina Hohermuth

Jahresrechnung

Bilanz per 31. Dezember	2017	2016
	CHF	CHF
Verweis im Anhang		
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	952'198.67	951'216.16
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – gegenüber Mietern	35'608.00	5'164.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	63'916.40	62'661.20
Total Umlaufvermögen	1'051'723.07	1'019'041.36
Anlagevermögen		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	5'000.00	5'000.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen, Fuhrpark	59'765.77	51'075.00
Immobilien		
– Gebäude auf eigenem Land	21'231'400.00	21'145'000.00
./.. Wertberichtigungen (Amortisationskonto)	– 6'582'060.00	– 6'292'000.00
– Gebäude im Baurecht	35'565'000.00	35'565'000.00
Wertberichtigungen (Heimfallkonto)	– 4'077'740.00	– 3'853'000.00
Baukonten	¹⁾ 42'297.10	0.00
Total Anlagevermögen	46'243'662.87	46'621'075.00
Total AKTIVEN	47 295 385.94	47 640 116.36

Bilanz per 31. Dezember	2017	2016
	CHF	CHF
Verweis im Anhang		
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Dritten	0.00	53 425.10
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)	342'215.00	342'215.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten	5'597.15	5'597.15
– gegenüber Mietern / Genossenschaf tern	263'170.05	193'479.50
Passive Rechnungsabgrenzungen	2) 337'711.61	306'489.00
Total Kurzfristiges Fremdkapital	948'693.81	901'205.75
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)	33'938'300.00	34'280'515.00
– gegenüber Mietern / Genossenschaf tern (Darlehen)	749'215.00	769'475.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mietern / Genossenschaf tern (Depots)	6'585.00	6'660.00
Erneuerungsfonds	3) 5'336'269.40	5'082'428.40
Total Langfristiges Fremdkapital	40'030'369.40	40'139'078.40
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile		
– Genossenschaftsanteile verzinslich	5'243'900.00	5'454'780.00
– Genossenschaftsanteile unverzinslich	442'800.00	477'200.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	158'000.00	145'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
– Fonds Spenden für Bewohner	4) 77'248.05	54'958.00
– Baufonds	280'000.00	200'000.00
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	3'924.71	15'559.30
– Jahresgewinn	110'449.97	252'334.91
Total Eigenkapital	6'316'322.73	6'599'832.21
Total PASSIVEN	47'295'385.94	47'640'116.36

Jahresrechnung

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember	2017	2016	Budget 2018
Verweis im Anhang	CHF	CHF	CHF
Sollmietertrag	2'830'578.65	2'885'502.85	2'805'700.00
Zuschüsse	5) – 38'322.00	1'337.00	– 32'000.00
Ertrag aus Nebenkostenpauschalen	527'469.45	511'912.00	555'300.00
./.. Leerstände	– 63'096.65	– 39'745.05	– 60'300.00
Übriger betrieblicher Ertrag	6) 7'958.70	6'450.09	5'000.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	3'264'588.15	3'365'456.89	3'273'700.00
Liegenschaftenerhaltung	– 369'580.48	– 430'915.89	– 330'000.00
Einlagen Erneuerungsfonds	– 522'000.00	– 522'000.00	– 522'000.00
Personalkosten Liegenschaftenerhaltung	– 81'710.22	– 83'235.15	– 135'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	– 380'580.10	– 412'495.95	– 420'000.00
Nebenkostenaufwand	– 209'941.55	– 199'522.75	– 200'000.00
Betrieblicher Nettoerfolg	1'700'775.80	1'717'287.15	1'666'700.00
Personalaufwand, Verwaltung, Vorstandsentschädigung	– 359'864.05	– 237'374.65	– 330'000.00
Büro-, Beratungs- und Verwaltungsaufwendungen	– 118'321.75	– 81'197.49	– 100'000.00
Genossenschafteraufwand, Kommunikation und Anlässe	– 29'993.05	– 30'557.15	– 45'000.00
Abschreibungen			
– Immobilien	7) – 514'800.00	– 582'000.00	– 520'000.00
– Mobilien	– 25'596.93	– 17'025.00	– 20'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen	652'200.02	769'132.86	651'700.00
Finanzaufwand			
– Hypothekar-, Darlehenszinsen	– 487'421.43	– 522'145.75	– 462'600.00
– Baurechtszinsen	– 54'336.40	– 55'941.80	– 52'400.00
Finanzertrag	7.78	0.00	0.00
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg	0.00	61'289.60	0.00
Jahresgewinn	110'449.97	252'334.91	136'700.00

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 im Berichtsjahr gegenüber den Vorjahren 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

	2017	2016
	CHF	CHF
1) Baukonten		
Nasszellen Bahnhofstrasse 256	25'335.30	0.00
Aufenthaltsraum, Büro Spitalstrasse 30	16'961.80	0.00
	42'297.10	0.00
2) Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mieten	161'199.00	162'804.00
Fonds / Beitrag Quartierwohnzimmer	4'798.96	25'762.65
Abgrenzung für Abgaben, Gebühren	92'043.85	81'671.10
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	79'669.80	36'251.25
	337'711.61	306'489.00

Anhang zur Jahresrechnung

Anhang zur Jahresrechnung	2017	2016
	CHF	CHF
3) Erneuerungsfonds		
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1.1.	2'494'428.40	2'347'000.00
Ordentliche Einlagen	196'000.00	196'000.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1.1.	2'588'000.00	2'262'000.00
Ordentliche Einlagen	326'000.00	326'000.00
Entnahmen		
– Rückbau Spitalstrasse 30	– 189'519.55	– 48'571.60
– Renovation Hauswartwohnung Spitalstrasse 30	– 78'639.45	0.00
Bestand am 31.12.	5'336'269.40	5'082'428.40
4) Fonds Spenden für Bewohner		
Bestand am 1.1.	54'958.00	54'958.00
Äufnung aus dem Jahresergebnis 2016	34'600.00	0.00
Einlage Kaffeekassen aller Siedlungen	5'377.30	0.00
Entnahmen		
– Nyffeler Oldies / Nachteulenclub	– 750.00	0.00
– Chlausabend / Weihnachtsdekorationen	– 16'937.25	0.00
Bestand am 31.12.	77'248.05	54'958.00
5) Zuschüsse		
Zuschüsse Total	18 294.00	64 465.00
Ertragsminderung Zuschüsse	– 56 616.00	– 63 128.00
Ausgewiesene Zuschüsse	– 38 322.00	1 337.00
6) Übriger betrieblicher Ertrag		
Nicht bezogene Anteilscheinzinsen aus Vorjahren Die nach fünf Jahren nicht eingelösten Zins- coupons werden der Erfolgsrechnung gutgeschrieben.	5'679.70	4'967.30
Diverse übrige Erträge	2'279.00	1'482.79
	7'958.70	6'450.09
7) Abschreibungen Immobilien		
Abschreibungsstrategie gem. Vorstandsbeschluss 2013	514'800.00	532'000.00
a.o. Abschreibung Talstrasse 19	0.00	50'000.00
Total Abschreibungen	514'800.00	582'000.00

Anhang zur Jahresrechnung	2017	2016
	CHF	CHF

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.	2'628'925.54	2'783'961.38
---	--------------	--------------

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	46'178'897.10	46'565'000.00
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	34'280'515.00	34'622'730.00

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	7'000.00	7'000.00
– Spesen Vorstand	5'250.00	5'500.00
	12'250.00	12'500.00

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

Baukommission	7'200.00	4'240.00
Genossenschaftsrevisoren	0.00	432.00
Externe Revisionsstelle	13'392.00	13'392.00

Anhang zur Jahresrechnung

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	2017	2016
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	3'924.71	15'559.30
Jahresgewinn	110'449.97	252'334.91
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	114'374.68	267'894.21

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	5'500.00	13'000.00
Einlagen in die freiwilligen Gewinnreserven		
– Baufonds	0.00	80'000.00
– Fonds Spenden für Bewohner	0.00	34'600.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile (2.0% / 2.5%)	104'878.00	136'369.50
Vortrag auf neue Rechnung	3'996.68	3'924.71
Total verfügbarer Bilanzgewinn	114'374.68	267'894.21



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 2017 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, 2. März 2018

Beilage:

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



Mitglied von EXPERTsuisse

Member of  International

Antrag Statutenänderung

Antrag des Vorstandes auf Änderung der Statuten bezüglich neuer Regelung für die Anteilscheine

Bisher wurden Zertifikate im Betrag von CHF 100 gezeichnet. In der Praxis wurden jedoch seit langer Zeit nur noch Zertifikate im Wert von 5 x CHF 100 = CHF 500 ausgegeben.

Es sollen neu drei Kategorien mit unterschiedlichen Nennwerten gebildet werden:

- Stammanteil CHF 500
- Mieteranteil CHF 1'000 pro Zimmer
- Investitionsanteil CHF 1'000
und CHF 5'000

Bisherige Verzinsung

Die Höhe der Verzinsung der Anteilscheine wird durch die Generalversammlung festgesetzt.

Neue Regelung für die Verzinsung

Die Stammanteile von CHF 500 werden nicht mehr verzinst.

Die Mieteranteile von CHF 1'000 pro Zimmer werden über die Miete verrechnet.

Die Investitionsanteile von CHF 1'000 und CHF 5'000 werden weiterhin verzinst (Beschluss der Generalversammlung).

Bisherige Auszahlung der Zinsen

Die Auszahlung der Zinsen (Dividenden) erfolgt durch Banken, nach Vorlegen der Coupons.

Neue Regelung für die Auszahlung der Zinsen

Die Auszahlung erfolgt durch die Verwaltung der Genossenschaft Alterssiedlung im Anschluss an die Generalversammlung. Die Verrechnungssteuer wird direkt abgezogen. Die Zinsabrechnung gilt als Beleg für die Einforderung der Verrechnungssteuer und zur Einreichung der Steuererklärung.

Investitionsanteile

Die Investitionsanteile von CHF 1'000 werden nur noch für die Regelung der bisherigen Mitgliederverhältnisse ausgegeben.

Neu werden Investitionsanteile nur noch im Betrag von CHF 5'000 ausgegeben.

Vorschlag für eine neue Regelung

Beispiel 1

Mieter Peter Müller (2-Zimmerwohnung) besitzt Anteilscheine im Wert von CHF 7'500

Stammanteil	CHF	500 / keine Verzinsung
Mieteranteil	CHF	2'000 / Verrechnung über die Miete
Investitionsanteil	CHF	5'000 / Verzinsung durch Beschluss der Generalversammlung

Beispiel 2

Mitglied Ruth Meier besitzt Anteilscheine im Wert von CHF 20'700

Stammanteil	CHF	500 / keine Verzinsung
Investitionsanteil	CHF	20'000 / Verzinsung durch Beschluss der Generalversammlung
Rest	CHF	200 / Auszahlen oder erhöhen auf 1'000 oder Schenkung an die Genossenschaft Alterssiedlung

Information

Jedes Genossenschaftsmitglied, bei dem die Verteilung nicht aufgeht, wird schriftlich informiert und es werden die drei möglichen Varianten aufgezeigt:

1. Rückzahlung
2. Erhöhung auf einen Nennwert (1'000 oder 5'000)
3. Schenkung an die Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Zu guter Letzt sei noch bemerkt, dass die Anteilscheinzerifikate der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon keine Wertpapiere sind. Es sind Beweisurkunden. Demzufolge sollten Sie sicher und gut auffindbar zuhause aufbewahrt werden. Das Mieten einen Bankdepots ist nicht nötig.

Antrag Statutenänderung

Bisher:	Neu:
<p>§5, Abs. 2 Die Mitgliedschaft wird erworben durch schriftliche Beitrittserklärung und durch Übernahme eines oder mehrerer Anteilscheine. Die Aufnahme wird durch Beschluss des Vorstandes vollzogen.</p>	<p>§5, Abs. 2 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.</p>
<p>§12, Abs. 1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der ausgegebenen Anteilscheine von je 100 Franken.</p>	<p>§12, Abs. 1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der nachstehend aufgeführten Anteile: a) Stammanteile zu 500 Franken b) Mieteranteile zu 1'000 Franken c) Investitionsanteile zu 1'000 und 5'000 Franken</p>
<p>§12, Abs. 2 Die Verwaltung kann Zertifikate ausstellen.</p>	<p>§12, Abs. 2 Die Stammanteile und Mieteranteile werden nicht verzinst.</p> <p>§12, Abs. 3 Es werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält für seine verzinsten Genossenschaftsanteile jährlich einen Kapital- und Zinsausweis.</p> <p>VIII Übergangsbestimmung</p> <p>§ 32 Fünf bisherige Anteilscheine im Betrag von CHF 100.– berechtigen zum Bezug von einem Stammanteil von CHF 500.–</p> <p>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.</p> <p>Die Stamm- und Mieteranteile werden bereits ab dem 1. Januar 2018 nicht mehr verzinst.</p>

			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	Franz Ramser	Im Rigiblick 9, Wetzikon	1990	2018
Mitglieder	Daniel Krähenbühl	Im Rigiblick 8, Wetzikon	2016	
	Rolf Schleh	Felseneggstrasse 1, Wetzikon	2004	
städtischer Vertreter	Remo Vogel	Frohbergstrasse 63, Wetzikon	2013	
Kontrollstelle				
	OTG Zürich AG Markus Harsch	Giesshübelstrasse 45, Zürich	2008	
Verwaltung				
Geschäftsleiterin	Katharina Hohermuth	Finkenweg 3, 8500 Frauenfeld	2015	
Mitarbeiterin	Alexandra Locher	Bergweidstrasse 8, Pfäffikon	2016	
Hauswarte				
Spitalstrasse 30	Renzo Bertolutti	Spitalstrasse 30, Wetzikon	2017	
Kreuzacker 1, 7 & Bahnhofstrasse 256	Peter Friedli	Kreuzackerstrasse 7, Wetzikon	2017	
Talstrasse 23 a, b, c	Renato Marcantoni	Grüningerstrasse 62, Grüt	2018	

Impressum

asw Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon
Bahnhofsstrasse 256
8623 Wetzikon

Druck

Eristra-Druck AG, 8630 Rüti

Auflage: 1'200 Ex.

April 2018



asw Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

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