

Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Jahresbericht 2014



Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Einladung

zur ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 28. Mai 2015, 19.00 Uhr
Zentrum Drei Linden, 8620 Wetzikon

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Generalversammlung vom 22. Mai 2014
3. Jahresbericht 2014 des Präsidenten
4. Jahresrechnung 2014
 - Revisionsbericht der Kontrollstelle
 - Antrag des Vorstandes auf Abnahme der Jahresrechnung
 - Antrag des Vorstandes auf Verzinsung der Anteilscheine zu 3%
 - Antrag des Vorstandes auf Einlage in die gesetzlichen Reserven von 5% des Bilanzgewinnes.
 - Antrag des Vorstandes auf Vortrag auf die neue Rechnung von CHF 18'002.40
 - Entlastung von Vorstand und Verwaltung
5. Bahnhofstrasse 256: Informationen über den Stand
6. Wahlen
 - Kontrollstelle extern: Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
 - Revisor intern: Erich Henzelmann
7. Verschiedenes
 - Bericht der Altersbeauftragten

Wetzikon, 22. April 2015

Vorstand Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

Die Broschüre "Jahresbericht und Jahresrechnung 2014" kann im Büro der Verwaltung, Spitalstrasse 30, 8620 Wetzikon, bezogen werden.
Bestellungen unter Tel. 044 932 69 59 oder E-Mail info@aswetzikon.ch

Jahresbericht 2014

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Höhepunkt des Berichtsjahres war Ende September die Fertigstellung unseres neuen Hauses am Postplatz an der Bahnhofstrasse 256 in Kempten. Im Rahmen einer schlichten Feier wurde das Projekt von Architekt Richard Sattler an die Genossenschaft übergeben. Die meisten Wohnungen waren auf den Bezugstermin hin vermietet. Viele Nachbesserungen sind erfolgt, einige sind noch in Arbeit. Die Umgebungsarbeiten werden im Frühjahr 2015 abgeschlossen. Die Baukommission hielt 2014 neun Sitzungen ab.

Auf dem grosszügigen Platz vor dem Haus wollen wir einen Brunnen errichten. Zu diesem Zweck hatten wir bildende Künstler aus Wetzikon zu einem Wettbewerb eingeladen. Fünf haben teilgenommen und die Jury - Mitglieder des Vorstandes und externe Fachleute - hat den Vorschlag von Franziska Dora zur Ausführung empfohlen. Diesem Antrag ist der Vorstand gefolgt und die Künstlerin setzt derzeit mit einer Kommission des Vorstandes das Vorhaben um. Wir freuen uns sehr auf den Brunnen, der den Platz vor dem Haus markant gestalten wird. Im Rahmen einer Siedlungsfeier im Sommer wird er unseren Bewohnerinnen und Bewohnern und dem Quartier übergeben werden.

Mit dem Neubau an der Bahnhofstrasse wurden auch zwei Projekte in die Wege geleitet. Zum einen das „Quartierwohnzimmer“ im Erdgeschoss des Hauses, welches den Gemeinschaftsraum zu einem Begegnungsort für das Quartier aufwerten soll. Weiter wurde in Zusammenarbeit mit der Spitex eine Stelle „Siedlungsassistenz“ geschaffen, welche unsere Mieterinnen und Mieter aller drei Häuser in Kempten aktiv unterstützen soll. Die Finanzierung der beiden Pilotprojekte ist für die vorgesehenen zwei Jahre sichergestellt. Nach einer Auswertung werden dann über das weitere Vorgehen beschliessen.

Eine wichtige Aufgabe im Berichtsjahr war die Regelung der Nachfolge unserer Geschäftsführerin Elsbeth Koller, welche Ende Februar 2015 ihre wohlverdiente Pension antrat. Elsbeth Koller hat unsere Genossenschaft zehn Jahre lang engagiert und kompetent geführt. An dieser Stelle spreche ich ihr einen grossen Dank auch im Namen aller unserer Mitglieder aus.

Eine Wahlkommission sichtete über fünfzig Bewerbungen und legte dem Vorstand einen Zweivorschlag vor. Dieser wählte am 28. Oktober 2014 Katharina Hohermuth zur neuen Geschäftsführerin. Sie hat am 1. Februar ihr Amt angetreten.

Im Berichtsjahr tagten der Vorstand und die Betriebs- und Personalkommission je viermal.

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, 16. April 2015

Jean-Pierre Kuster

Protokoll der 56. Generalversammlung vom 22. Mai 2014

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler

Zur Generalversammlung 2014 kann der Präsident Jean-Pierre Kuster 128 Personen, davon 122 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, begrüßen. Speziell begrüsst er Remo Vogel, Delegierter Gemeinderat, Marc Siegenthaler ZKB, Giuseppe Nocilla CZR, Urs Willener Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich Amt für Wirtschaft und Arbeit und Rechnungsrevisor Erich Henzelmann. Entschuldigt haben sich die Rechnungsrevisorin Ostschweiz. Treuhand Zürich AG, Rechnungsrevisor Jürg Joos, Gemeinderat Seegräben sowie diverse Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Als Stimmzähler werden Albert Bachmann und Eugen Schmidli einstimmig gewählt. Die auf den Tischen im Zentrum Drei Linden bereit gestellten Getränke werden von der Genossenschaft Alterssiedlung offeriert.

2. Protokoll der Generalversammlung vom 23. Mai 2013

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

3. Jahresbericht 2013 des Präsidenten

Der Präsident weist unter anderem auf unsere Bautätigkeit im Neubau Postplatz Kempten hin, welcher im Berichtsjahr im Zentrum stand.

Der Jahresbericht wird ohne Gegenstimme genehmigt.

4. Jahresrechnung 2013

Quästor Konrad Siegfried erläutert die Jahresrechnung. Bilanz, Erfolgsrechnung und Kommentare mit anschliessendem Revisionsbericht sind auf den Seiten 6 – 10 ersichtlich. Wir befinden uns auf dem besten Weg zu einer Bilanzsumme von über 40 Mio. Franken. Der Grund ist die im Bau befindliche Liegenschaft am Postplatz in Kempten. Bereits sind bis Ende 2013 5,5 Mio. Franken in diesen Neubau investiert worden, davon stammen 3,5 Mio. aus eigenen Mitteln. Die Bilanz 2013 beinhaltet aber auch eine neue Darstellung der bisherigen Liegenschaftsbuchwerte. Diese Korrektur ist allerdings nicht bilanzsummenwirksam, da die gleiche Anpassungssumme bei den Abschreibungen erhöht wurde. Wir haben sie im Anhang auf Seite 9 der Broschüre kommentiert.

Die Anteilscheinaktion ist mittlerweile abgeschlossen und das Genossenschaftskapital auf fast 6 Mio. Franken angewachsen. Wie oben erwähnt, ist ein grosser Teil als Eigenmittel direkt in die Überbauung Postplatz geflossen.

Erstmals zahlen wir nach der heutigen GV einen Zins von 3 %, um Ihnen als Genossenschafter für Ihre Treue und Ihre Investition ein Entgelt über den Marktbedingungen anzubieten und Ihnen damit unseren Dank auszusprechen.

In der Bilanz finden sie nebst Rückstellungen für Unterhalt erstmals Rückstellungen für einen Baufonds. Die Äufnung eines Baufonds wurde vom Vorstand nach einer Empfehlung der Finanzkommission gutgeheissen. Damit möchte der Vorstand auch manifestieren, dass es ihm mit der Umsetzung des Alterskonzeptes ernst ist und mittelfristig weitere Alterswohnungen im Rahmen dieses Konzeptes von unserer Genossenschaft erstellt werden können.

Die Erfolgsrechnung hat sich im Jahr 2013 sehr erfreulich entwickelt und weist eine Ergebnisverbesserung von rund Fr. 125'000.00 auf. Hauptgrund ist der Rückgang der Kapitalkosten um rund Fr. 100'000.00. Zusätzlich konnte die Genossenschaft auf der Ertragsseite für die Verzinsung des Eigenkapitals Fr. 36'000.00 vereinnahmen, welche der Bauabrechnung Postplatz belastet werden. Das ausgewiesene Ergebnis des Rechnungsjahres, der Gewinn, hat sich gegenüber dem letzten Jahr von Fr. 46'000.00 auf rund Fr. 160'000.00 erhöht. Damit stellen wir sicher, dass Sie als Genossenschafter den erhöhten Zins (Coupon Nr. 53 für das Jahr 2013 3%) auch tatsächlich abholen können. Das Jahresergebnis kann als sehr zufriedenstellend beurteilt werden.

Anhand einer aufgelegten Folie zeigt Konrad Siegfried die Entwicklung gegenüber der Erfolgsrechnung vom letzten Jahr auf.

Die bereits erwähnte Finanzkommission hat im Übrigen eine einheitliche Abschreibungsstrategie erarbeitet, welche vom Vorstand abgeseget wurde. Somit sollten sich die Zahlen Abschreibungen/Erneuerungsfondseinlagen -wie in der Erfolgsrechnung ausgewiesen- in Zukunft stabil halten. Unterschiede in der Ertragsentwicklung würden sich eher in den Positionen „Rückstellungen“ auswirken. Bei grösseren Unterhaltsprojekten, wie etwa der nachfolgend geschilderten Erneuerung Aussenanlage Kreuzacker, würde dann ein erheblicher Kostenanteil konsequent dem Erneuerungsfonds belastet.

Anmerkung zu der Position Heiz- und Nebenkosten: Der lange Winter 2012/2013 hat bewirkt, dass der Heizaufwand die einbezahlten Nebenkostenpauschalen um Fr. 23'000 überstiegen hat. Der Vorstand hat beschlossen, dieses Manko zu übernehmen, umso mehr, als in den letzten beiden Jahren auch nach Rückzahlungen an die Mieter kleine Überschüsse resultierten. Somit sind die Nebenkosten mit den Überschüssen aus den Vorjahren kompensiert.

Obwohl die Gaspreise erhöht wurden, haben wir ebenfalls mit der Erhöhung der Nebenkostenpauschalen für die Mieter auf Zusehen hin bewusst verzichtet.

Anhand einer weiteren Folie zeigt Konrad Siegfried auf, in welchem Mehrjahrestrend wir uns befinden.

Aufwandverteilung – Vergleich Jahre 2010/2013:

Verwendung Mietzinseinnahmen Jahr 2010 von 2.4 Mio.

36% Kapitalkosten, 22% Unterhalt/Reparaturen, 7% Personalkosten, 2% Verwaltungsaufwand, 17% Abschreibungen, 16% Erneuerungsfonds.

Verwendung Mietzinseinnahmen Jahr 2013 von 2.4 Mio.

29% Kapitalkosten, 14% Unterhalt/Reparaturen, 7% Personalkosten, 3% Verwaltungsaufwand, 24% Abschreibungen/Rückstellungen, 16% Erneuerungsfonds, 7% Jahresgewinn.

Aufgrund dieses Trends und der präsentierten Zahlen können Sie als Genossenschafter und wir als Vorstand zuversichtlich in die Zukunft blicken.

Der Gewinnvorschlag ist auf Seite 8 ersichtlich.

Konrad Siegfried dankt der Versammlung für die Aufmerksamkeit und der Verwalterin, Elsbeth Koller, welche sich trotz Erreichen des Pensionsalter für die sorgfältige Buchführung und sicher auch für die gute Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohnern eingesetzt hat. Sie wird uns noch bis Februar 2015 erhalten bleiben.

Ein Dank geht auch an die Rechnungsrevisoren für die gute Zusammenarbeit.

- *Revisionsbericht der Kontrollstelle*
- *Antrag des Vorstandes auf Genehmigung der Jahresrechnung*

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 von Vorstand und Verwaltung.

- *Entlastung von Vorstand und Verwaltung*

Die Jahresrechnung 2013 und die Décharge-Erteilung für das Jahr 2013 werden ohne Gegenstimme angenommen.

5. Projekt Neubau Postplatz: Information über den Stand

Wir sind im Kurs. Die Wohnungen sind am 1. Oktober bezugsbereit.

Baukommissionspräsident Franz Ramser präsentiert anhand von Bildern den Verlauf der Bauarbeiten seit Baubeginn.

Elsbeth Koller hat allen zukünftigen Mieterinnen und Mietern die Wohnung gezeigt. Anfangs Juni werden die Mietverträge zugestellt mit dem Plan der Zuteilung des Kellerabteils. Gleichzeitig wird der Zügeltermin bekannt gegeben.

Was die Vermietung anbetrifft, haben Wetziker Einwohner/innen und Bürger den Vorrang.

Wenn es am 1. Oktober noch freie Wohnungen hat, werden auch andere Bewerber berücksichtigt.

6. Erneuerung Aussenanlage Kreuzackerstrasse 1 und 7, im Zusammenhang mit dem Neubau Postplatz

- *Vorstellen des Projektes*

Rolf Schleh erläutert die Umgebung anhand von Bildern.

Kreuzackerstrasse 1: Bei der Ecke Bahnhofstrasse/Kreuzackerstrasse werden 2 neue Bäume gepflanzt, welche auch den Schall von der Strasse etwas zurücknehmen. Der Platz Seite Bahnhofstrasse wird neu. Der Parkplatz und die Bäume Seite Kreuzackerstrasse bleiben. Die Kosten betragen Fr. 100'000.00 und sind gebundene Ausgaben, welche vom Vorstand bewilligt wurden.

Kreuzackerstrasse 7: Der vordere Bereich Kreuzackerstrasse bleibt bestehen. Der Seitenbereich bei den Wohnungen im EG ebenfalls. Der Innenhof wird neu gestaltet. Der Hügel kommt weg. Im hinteren Bereich wird ein Zaun erstellt. Es gibt Ergänzungen von Bäumen. Auf der Seite werden Sträucher und Pflanzen gesetzt. Es sind Sitzgelegenheiten vorgesehen und ein Platz für Spiele.

Der Innenhof ist für alle 3 Siedlungen gedacht, Kreuzackerstrasse 1 und 7 und Postplatz.

Die Kosten betragen für 105 Wohnungen gerundet Fr. 124'000.00, pro Siedlung.
Der Gartenarchitekt, Herr Thomas Ryffel, setzt um, was von der Versammlung bewilligt wird.

Herr Theodor Baumann, Mieter Talstrasse 23c, macht darauf aufmerksam, dass die Gemeinde den Auftrag hat, 2'000 Bäume anzupflanzen. Bisher wurden 400 Bäume gepflanzt. Wäre das eine Möglichkeit für die Alterssiedlung?

Rolf Schleh: Wir wollen am richtigen Ort die richtigen Bäume pflanzen. Wir werden aber bei der Gemeinde Abklärungen treffen.

Frau Elsi Roth teilt mit, dass vom Kiesparkplatz immer Kies auf das Trottoir kommt und dies für Leute z.B. mit Rollator mühsam ist.

Wir haben von der Gemeinde die Auflage, dass der Parkplatz wasserdurchlässig gehalten werden muss. Diese Auflage muss eingehalten werden.

Frau Vreni Frey, Mieterin Kreuzackerstrasse 7, erwähnt, dass sie Herrn Weber, Gartenbau Weber, mit Frau Koller bei einer Begehung der Aussenanlage gesehen hat.

Wir haben verschiedene Firmen, welche Genossenschafter sind und Arbeiten ausführen.

Die Vergabe der Arbeiten für die Aussenanlagen sind pendent und erfolgen an der kommenden Sitzung der Baukommission, ausgehend von den heutigen Beschlüssen.

- *Krediterteilung*

Antrag an die Versammlung:

Erstellung Platz für die Liegenschaften Kreuzackerstrasse 1 und 7 und Postplatz für Fr. 370'000.00.

Der Antrag wird ohne Gegenstimme angenommen.

7. Statutenänderung § 31

Präsident Jean-Pierre Kuster erläutert die Statutenänderung § 31, welche vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt wurde und dem Protokoll beiliegt.

Die Statuten sind 55 Jahre alt. Seit 2009 fand fast jedes Jahr eine Änderung statt.

Die Statutenänderung § 31 sieht vor, dass die Entschädigung für die Vorstandsmitglieder von bisher angemessener Vergütung neu auf massvolle Entschädigung geändert wird. Wir haben ein einheitliches System für die Entschädigungen festgelegt und in einem Reglement festgehalten.

(Sitzungsgeld Fr. 80.00 pro Sitzung, Spesen- und Entschädigungspauschalen).

Alle Entschädigungen werden in der Rechnung klar ausgewiesen.

Die Änderung von § 31 der Statuten wird einstimmig angenommen.

8. Wahlen

Vorstand, Amtsdauer 4 Jahre:

Franz Ramser amtiert seit 24 Jahren im Vorstand und stellt sich für eine weitere Amtsdauer zur Verfügung.

Er wird einstimmig wiedergewählt.

Rechnungsrevisor, Amtsdauer 2 Jahre:

Jürg Joos stellt sich für eine weitere Amtsdauer zur Verfügung.

Er wird einstimmig wiedergewählt.

9. Aktuelle Projekte für ältere Menschen in Wetzikon: Information der Altersbeauftragten

Vroni Mazenauer: Im Zusammenhang mit dem Neubau werden wir im Rahmen eines Pilotversuchs eine Siedlungsassistenz zu 50% anstellen, welche auch den Bewohnerinnen und Bewohnern der Liegenschaften Kreuzackerstrasse 1 und 7 zu Verfügung steht. Sie ist Ansprechperson für gesundheitliche und betreuende Fragen.

Weiter weist sie auf den Besuchsdienst der Gemeinde hin: z.B. Einkäufe begleiten, Vorlesen etc.

Interessierte können sich bei Vroni Mazenauer melden.

Am 4. September findet ein Workshop statt mit dem Thema: Wie altersfreundlich ist Wetzikon.

Z.B. hat es genug Bänke, öffentliche WC etc.? Es sind Themen, wo sich die Leute einbringen können.

Zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt eine Veranstaltung über Demenz.

10. Verschiedenes

Herr Theodor Baumann, Mieter Talstrasse 23c, weist auf die Probleme wegen dem neuen Busdienst hin. 2 Haltestellen wurden gestrichen. 1 bis 2 Hauptstrassen sind zu überqueren. Diese Änderungen sind sehr nachteilig für die Mieterinnen und Mieter der Alterssiedlung Talstrasse 23. Es sollte Möglichkeiten geben, dies zu verbessern.

Es habe schon Jahre gedauert, bis die Überdachung der Bushaltestelle realisiert wurde.

Remo Vogel: am 28 Mai findet die Ressortverteilung statt. Er wird mit Herrn Baumann das weitere Vorgehen besprechen.

Herr Albert Bachmann bemängelt, dass es beim Bahnhof Kempten, (Buskreisel/Barrière Motorenstrasse), keinen Fussgängerstreifen hat, was gefährlich ist.

Stadtrat Remo Vogel nimmt sich der aufgeworfenen Fragen an und wird Herrn Bachmann informieren.

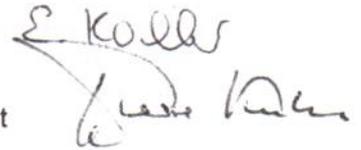
Die Anwesenden werden ermuntert, Themen zu sammeln und am 4. September im Workshop „wie altersfreundlich ist Wetzikon“ vorzubringen.

Der Präsident bedankt sich bei den Anwesenden für ihr Erscheinen und wünscht allen einen schönen Abend.

Wetzikon, 22. Mai 2014

Elsbeth Koller, Verwalterin

Jean-Pierre Kuster, Präsident



BILANZ PER 31. Dezember

	2014 Fr.	2013 Fr.
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1 128 370,97	683 655,33
Wertschriften / Anteilscheine	58 709,00	59 207,00
./. Wertberichtigung Wertschriften	-21 403,00	-20 314,00
Forderung Mieten	1 050,00	0,00
Übrige Forderungen	7 957,00	25 526,10
Total Umlaufvermögen	<u>1 174 683,97</u>	<u>748 074,43</u>
Anlagevermögen		
<i>Immobilien</i>	<i>41 059 000,00</i>	<i>41 059 000,00</i>
./. Heimfallfonds	-3 379 000,00	-3 299 000,00
./. Abschreibungen	-5 648 000,00	-5 328 000,00
<i>Nettobuchwerte der Immobilien</i>	<i><u>32 032 000,00</u></i>	<i><u>32 432 000,00</u></i>
<i>Baukonten</i>		
Neubau Bahnhofstrasse 256	14 311 643,80	5 585 883,00
Gartenhof Kreuzackerstr. 1+7+Bahnhofstrasse 256	322 645,85	0,00
Parkplatz-Überdachung T23b, c	77 808,15	0,00
<i>Total Baukonten</i>	<i><u>14 712 097,80</u></i>	<i><u>5 585 883,00</u></i>
Mobilien	21 700,00	27 300,00
Total Anlagevermögen	<u>46 765 797,80</u>	<u>38 045 183,00</u>
TOTAL AKTIVEN	<u>47 940 481,77</u>	<u>38 793 257,43</u>
PASSIVEN		
Fremdkapital		
<i>Passive Rechnungsabgrenzungen</i>		
Vorausbezahlte Mieten	213 420,00	167 271,00
Nicht bezogener Zins Genossenschaftsanteile	37 375,20	33 885,35
Übrige Passive Rechnungsabgrenzungen	1 505 784,75	839 575,83
<i>Total kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i><u>1 756 579,95</u></i>	<i><u>1 040 732,18</u></i>
Depots	7 220,00	3 220,00
Erneuerungs- / Reparaturfonds	4 266 089,00	4 055 349,00
Hypotheken / Darlehen / Fester Vorschuss / Baukredit	35 153 145,42	27 245 950,35
<i>Total langfristiges Fremdkapital</i>	<i><u>39 426 454,42</u></i>	<i><u>31 304 519,35</u></i>
Total Fremdkapital	<u>41 183 034,37</u>	<u>32 345 251,53</u>
Eigenkapital		
<i>Genossenschaftskapital</i>		
Genossenschaftsanteile verzinslich	5 467 900,00	5 175 600,00
Genossenschaftsanteile unverzinslich	614 300,00	730 200,00
./. Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	-1 750,00	0,00
<i>Total einbezahltes Genossenschaftskapital</i>	<i><u>6 080 450,00</u></i>	<i><u>5 905 800,00</u></i>
Gesetzliche Reserven	125 000,00	117 000,00
Rückstellungen für Gebäudeunterhalt	105 000,00	105 000,00
Rückstellungen für Baufonds	200 000,00	100 000,00
Rückstellungen für zweckbestimmte Spenden	54 958,00	54 758,00
<i>Bilanzgewinn</i>		
Vortrag vom Vorjahr	2 179,90	6 770,46
Jahresgewinn	<u>189 859,50</u>	<u>158 677,44</u>
<i>Total Bilanzgewinn</i>	<i><u>192 039,40</u></i>	<i><u>165 447,90</u></i>
Total Eigenkapital	<u>6 757 447,40</u>	<u>6 448 005,90</u>
TOTAL PASSIVEN	<u>47 940 481,77</u>	<u>38 793 257,43</u>

ERFOLGSRECHNUNG
vom 1. Januar 2014 - 31. Dezember

	2014	2013
	Fr.	Fr.
AUFWAND		
Finanzaufwand	715 331,11	733 682,20
Unterhalt und Reparaturen	580 208,48	282 087,28
Entnahme aus Erneuerungsfonds Kreuzackerstrasse 1	-180 000,00	0,00
Aufwand Heiz- und Nebenkosten	516 566,80	473 530,00
Personalkosten	189 770,50	171 226,35
Verwaltungsaufwand	110 556,43	66 148,81
Abschreibung Liegenschaften und Mobiliar	407 250,00	409 140,00
Rückstellungen Gebäudeunterhalt	0,00	70 000,00
Rückstellungen Baufonds	100 000,00	100 000,00
Einlagen Erneuerungsfonds	390 740,00	390 740,00
	<hr/>	<hr/>
TOTAL AUFWAND	2 830 423,32	2 696 554,64
Jahresgewinn	189 859,50	158 677,44
	<hr/>	<hr/>
	3 020 282,82	2 855 232,08
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
ERTRAG		
<i>Mietertrag</i>		
Mietzinseinnahmen	2 319 606,35	2 198 397,40
./. Leerstände	-34 338,50	-11 748,05
Einnahmen Heiz- und Nebenkosten	472 609,85	449 769,65
Zusatzverbilligung, Mietzinszuschüsse	175 506,00	177 094,00
<i>Total Mietertrag</i>	<hr/> 2 933 383,70	<hr/> 2 813 513,00
<i>Übriger Ertrag</i>		
Diverse Zinserträge	82 306,87	36 185,63
Verfallene Zinsen Genossenschaftsanteile	4 592,25	5 533,45
<i>Total übriger Ertrag</i>	<hr/> 86 899,12	<hr/> 41 719,08
TOTAL ERTRAG	3 020 282,82	2 855 232,08
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

	2014	2013
	Fr.	Fr.
Einlage in die Rückstellungen		
Rückstellungen Gebäudeunterhalt	0,00	70 000,00
Rückstellungen Baufonds	100 000,00	100 000,00
Total Einlagen 2014	<u>100 000,00</u>	<u>170 000,00</u>

Entschädigung der Organe gemäss § 31 der Statuten

Vorstand / Kommission	20 100,00	keine Angabe
Rechnungsrevision	4 366,00	keine Angabe
	<u>24 466,00</u>	

Brandversicherungswerte

Gebäude (GVZ-Index 01.01.2015: 1'025 Punkte)	53 615 900,00	40 366 000,00
----------------------------------------------	----------------------	----------------------

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

	2014	2013
	Fr.	Fr.
Antrag des Vorstandes		
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	2179,90	6770,46
Jahresgewinn	189 859,50	158 677,44
TOTAL BILANZGEWINN	<u>192 039,40</u>	<u>165 447,90</u>
Gewinnverwendungsvorschlag		
Verzinsung der Genossenschaftsanteile 3%	164 037,00	155 268,00
Zuweisung an gesetzliche Reserven	10 000,00	8 000,00
Vortrag auf neue Rechnung	18 002,40	2 179,90
TOTAL BILANZGEWINN	<u>192 039,40</u>	<u>165 447,90</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 2014 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

Die Genossenschaftsrevisoren

Jürg Joos

Erich Henzelmann

Zürich, 26. März 2015

Beilage:

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

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
Katharina Hohermuth	Finkenweg 3, Frauenfeld	2015

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