

**Genossenschaft
Alterssiedlung
Wetzikon**



Liegenschaft Spitalstrasse 30

Jahresbericht 2012
Jahresrechnung 2012

Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Einladung

Donnerstag, 23. Mai 2013,
19.00 Uhr

Restaurant Krone, Bahnhofstrasse 163, 8620 Wetzikon

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Generalversammlung vom 4. Mai 2012
3. Jahresbericht 2012 des Präsidenten
4. Jahresrechnung 2012
 - Revisorenbericht der Kontrollstelle
 - Antrag des Vorstandes auf Genehmigung der Jahresrechnung
 - Entlastung von Vorstand und Verwaltung
5. Abnahme Bauabrechnung Kreuzackerstrasse 7, Wohnungsumbau EG
6. Neubau Postplatz Kempton, Information
7. Statutenänderung § 12 und § 27
8. Wahlen
9. Mitteilungen
10. Verschiedenes

Wetzikon, 25. April 2013

Vorstand Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

Die Broschüre "Jahresbericht und Jahresrechnung 2012" 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 2012

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Nach einer langen Vorbereitungszeit konnten wir im Dezember mit den Bauarbeiten am Postplatz in Kempten beginnen. Vor allem die Diskussionen mit der Stadtbildkommission waren sehr intensiv, haben dafür das erfreuliche Resultat erbracht, dass wir mehr Wohnungen realisieren können und weniger Gewerberaum bauen müssen. Es werden nun 30 Wohnungen entstehen. Infolge des harten Winters kamen die Bauarbeiten nur langsam voran. Wir können aber weiterhin davon ausgehen, dass alle Wohnungen im Sommer 2014 bezugsbereit sind.

An der Kreuzackerstrasse 7 konnten wir nach dem Auszug der Pflege-Wohngruppe die von der Generalversammlung genehmigten vier Parterre-Wohnungen bauen. Am 1. Mai waren die Wohnungen bezugsbereit und vermietet. Der bewilligte Kredit von 500'000 Franken wurde um 18,5% überschritten. Ursache waren Grundrissveränderungen und eine nachträglich beschlossene Aufwertung des Aussenraums. Die Kostenüberschreitung können wir infolge der sehr erfreulichen Finanzlage über den Unterhalt abbuchen.

Gemäss kantonalem Baugesetz kann das Alterswohnen in der Zone für öffentliche Bauten angeordnet werden. Diese Festlegung ermöglicht es, im Vergleich zu Wohnzonen, mehr Wohnraum zu realisieren. In Wetzikon wollte der Gemeinderat im Rahmen der Richtplanrevision diese Festlegung streichen. An der Gemeindeversammlung vom 13. November wurde der Antrag des Gemeinderates deutlich zurückgewiesen und die althergebrachte Zonenzuteilung bestätigt. Wir erachten diese Beschlussfassung des Wetziker Souveräns als einen Vertrauensbeweis und Dank für unsere langjährige Tätigkeit.

Einen weiteren Vertrauensbeweis haben wir Ende des Jahres erfahren. Wir hatten für die Beschaffung der restlichen Eigenmittel für den Postplatz und die Verstärkung der Eigenkapitalbasis bei unseren Mitgliedern eine Anteilschein-Aktion gestartet. Unser Ziel, die Beschaffung von einer Million Franken, wurde um mehr als das Doppelte übertroffen.

Auf die ordentliche Generalversammlung vom 4. Mai traten unsere langjährigen Vorstandsmitglieder Elsbeth Egli und Annelies Siegenthaler zurück. Mit Madeleine Borbely, welche durch ihre lange berufliche Tätigkeit in Wetzikon gut vernetzt ist, und der neuen kommunalen Altersbeauftragten, Vroni Mazonauer, ist es uns gelungen, zwei sehr gut qualifizierte Mitglieder zu finden, welche sich rasch in die Vorstandsarbeit haben einbringen können. Vorstand und Betriebskommission trafen sich 2012 zu je drei Sitzungen, die Baukommission tagte neunmal.

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

Uster, 19. März 2013

Jean-Pierre Kuster

Protokoll der 54. Generalversammlung vom 4. Mai 2012

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler

Zur Generalversammlung 2012 kann der Präsident Jean-Pierre Kuster 96 Personen, davon 93 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, begrüssen. Entschuldigt haben sich die Vorstandsmitglieder Alfred Iten und Konrad Siegfried, die Rechnungsrevisorin Ostschweiz. Treuhand Zürich AG sowie diverse Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Als Stimmzähler werden Fritz Keller und Eugen Wüthrich einstimmig gewählt. Die auf den Tischen im Zentrum Drei Linden bereit gestellten Getränke werden von der Genossenschaft Alterssiedlung offeriert.

2. Protokoll der Generalversammlung vom 13. Mai 2011

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

3. Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 10. November 2011

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

4. Jahresbericht des Präsidenten

Der Präsident weist in seinem Jahresbericht auf unsere Bautätigkeiten hin; Umbau der Pflegewohnung Kreuzackerstrasse 7 und Neubau Postplatz Kempten.

Der Jahresbericht wird ohne Gegenstimme genehmigt.

5. Jahresrechnung 2011

Quästor Konrad Siegfried hat den Kommentar zur Jahresrechnung zusammengestellt. Infolge Krankheit erläutert die Verwalterin Elsbeth Koller die Rechnung und verweist auf die Zahlen in der Bilanz und Erfolgsrechnung im gedruckten Bericht.

Wir können ein gutes Finanzjahr 2011 unserer Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon präsentieren, welches nur marginal hinter den Vorjahreszahlen liegt.

Die Liegenschaften unserer Alterssiedlungen sind mittlerweile mit rund 33 Mio. Franken bilanziert, dies bei Brandversicherungswerten von gut 40 Mio. Franken. Die Hypotheken machen rund 79 % der Bilanzsumme aus, 84 % der Nettobuchwerte unserer Liegenschaften. Grössere Rückzahlungen von Hypotheken haben wir im Jahr 2011 nicht vorgenommen. Über die Baukonten Kreuzackerstrasse 7 und Postplatz Kempten sind erste Zahlungen für Planung und Baueingabe, im Betrag von Fr. 550'000, erfolgt. Als neuen Posten finden sich Fr. 350'000 für Rückstellungen Gebäudeunterhalt, welche wir im Hinblick auf die Liferneuerung in der Talstrasse 23 und die Umbaukosten von der Pflegewohngruppe an der Kreuzackerstrasse 7 vorsorglich vorgenommen haben.

Die Aufwand- und Ertragskonten weisen im abgelaufenen Jahr gegenüber dem Vorjahr keine Ergebnisverbesserungen auf.

Insgesamt schliesst die Erfolgsrechnung rund Fr. 15'000 unter dem Ergebnis des letzten Jahres, was sich auf die Erfolgskonten marginal gleichmässig verteilt. Beim Posten ausserordentlicher Ertrag handelt es sich um die Aktivierung von in den Vorjahren bereits abgeschriebenen Planungskosten für den Postplatz Kempten.

Die Kosten von gut Fr. 23'000, für die Erstellung des Containerplatzes und die Erweiterung der Parkplätze an der Spitalstrasse 30, sind voll dem Aufwandposten Gebäudeunterhalt belastet worden.

Für Abschreibungen, Erneuerungsfondszahlungen und Unterhaltskosten sind wieder wie letztes Jahr fast 1,3 Mio. Franken in der Erfolgsrechnung aufgewendet worden, was somit das Spitzenergebnis des Vorjahres bestätigt.

Heiz- und Nebenkosten weisen einen Ertragsüberschuss von gut Fr. 8'000 auf, nachdem an die Mieterinnen und Mieter von sämtlichen Liegenschaften Rückzahlungen von Fr. 48'500 getätigt worden sind. Nachdem im 2. Jahr in Folge relativ hohe Ertragsüberschüsse erzielt worden sind, hat der Vorstand in der Sitzung vom 13. März 2012 beschlossen, die Nebenkosten zu reduzieren.

Die Gewinnverwendung sieht eine Verzinsung von 2 % für das Anteilscheinkapital vor.

Bei den Anteilscheinhabern bedanken wir uns für ihr Vertrauen.

Besten Dank auch an die 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.

Jahresrechnung und Gewinnverteilung werden ohne Gegenstimme genehmigt.

6. Kreuzackerstrasse 7, Wohnungsumbau EG, Information

Anstelle der ehemaligen Wohnung der Pflegewohngruppe entstanden 4 spezielle Wohnungen, welche am 16. April 2012 mit einem Apéro eingeweiht wurden. Ab Mai 2012 sind die Wohnungen vermietet. Die Umgebungsarbeiten sind noch nicht fertiggestellt. An der nächsten Generalversammlung wird die Rechnung zur Abnahme vorgelegt.

7. Neubau Postplatz Kempten, Information

Anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 10. November 2011 hat die Versammlung einem Kredit für den Neubau Postplatz zugestimmt. Mit der Stadtbildkommission fanden Sitzungen betreffend Umgebung und Vorplatz statt. Besprochen wurden auch die Fassade und die Grundrisse. Wir können mehr Wohnungen gegen die Bahnhofstrasse (Nordseite) erstellen. Der Bezugstermin Herbst 2013 ist zu früh. Der Baubeginn ist nach den Sommerferien vorgesehen und der Bezugstermin der Wohnungen auf Frühling 2014, sofern keine Rekurse eintreffen.

8. Wahlen

Vorstand, Amtsdauer 4 Jahre:

Rolf Schleh stellt sich für eine weitere Amtsdauer zur Verfügung.

Er wird einstimmig wiedergewählt.

Annelies Siegenthaler und Elsbeth Egli haben nach 12-jähriger Amtstätigkeit ihren Rücktritt erklärt. Die Verabschiedung erfolgt unter dem Traktandum Verschiedenes.

Für die zurückgetretenen Vorstandsmitglieder stellen sich Vroni Mazenauer und Madeleine Borbély zur Wahl.

Vroni Mazenauer wohnt seit über 30 Jahren in Grüt-Gossau und ist Altersbeauftragte der Stadt Wetzikon.

Madeleine Borbély wohnt seit 1973 in Wetzikon hat Erfahrung im sozialen Bereich.

Es kommen keine weiteren Vorschläge aus der Versammlung.

Vroni Mazenauer und Madeleine Borbély werden einstimmig gewählt.

Rechnungsrevisor, Amtsdauer 2 Jahre:

Jürg Joos stellt sich für eine weitere Amtsdauer zur Verfügung.

Er wird einstimmig wiedergewählt.

9. Mitteilungen

Unser neu gewähltes Vorstandsmitglied Vroni Mazenauer stellt sich kurz vor. Sie erläutert ihren Aufgabenbereich als Altersbeauftragte der Stadt Wetzikon.

10. Verschiedenes

Verabschiedung der Vorstandsmitglieder Annelies Siegenthaler und Elsbeth Egli

Der Präsident J.P. Kuster würdigt die sehr angenehme Zusammenarbeit mit Annelies Siegenthaler und Elsbeth Egli. Die Sozialpolitik hat bei beiden im Vordergrund gestanden. Annelies Siegenthaler hatte zudem den Bereich Altersfragen und Soziales von unserem verstorbenen Vorstandsmitglied Peter Zuber übernommen.

Der Präsident überreicht ihnen zum Abschied Geschenke in Form von Gutscheinen, Wein und Blumen und wünscht ihnen für die Zukunft viel Erfolg und alles Gute.

Hubert Rüegg freut es, dass die Anliegen von Peter Zuber ernstgenommen wurden.

Er bemerkt, dass es schade ist, dass der Hellraumprojektor nicht funktioniert hat.

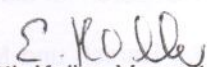
Somit konnten leider keine neuen Bilder vom Postplatz gezeigt werden.

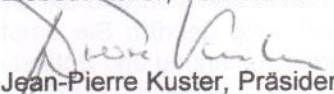
Ein Gast erkundigt sich über die Tätigkeiten in unserer Genossenschaft.

Präsident J.P. Kuster erklärt ihm unsere gemeinnützige Genossenschaft. Die Vorstandesmitglieder arbeiten kostenlos. Die Baukommissionsmitglieder erhalten ein kleines Sitzungsgeld. Wir streben keinen Gewinn an, aber einen guten Ertrag. Bis im Jahr 2020 sollten wir weitere 30 Wohnungen gebaut haben.

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

Wetzikon, 4. Mai 2012


Elsbeth Koller, Verwalterin


Jean-Pierre Kuster, Präsident

BILANZ PER 31. Dezember 2012

	2012 Fr.	2011 Fr.
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'486'869.36	1'311'103.92
Wertschriften / Anteilscheine	59'615.00	59'964.00
./ Wertberichtigung Wertschriften	-26'129.00	-33'723.00
Mieterforderungen	365.00	2'980.00
Übrige Forderungen	4'376.55	15'857.60
Total Umlaufvermögen	<u>1'525'096.91</u>	<u>1'356'182.52</u>
Anlagevermögen		
<i>Immobilien</i>		
./ Heimfallfonds	37'421'000.00	36'921'000.00
./ Abschreibungen	-1'665'000.00	-1'585'000.00
<i>Nettobuchwerte der Immobilien</i>	<u>32'901'000.00</u>	<u>33'016'000.00</u>
<i>Baukonten</i>		
Wohnungsumbau EG Kreuzackerstrasse 7	0.00	37'428.85
Neubau Postplatz Kempten	1'281'013.20	512'615.95
<i>Total Baukonten</i>	<u>1'281'013.20</u>	<u>550'044.80</u>
Mobilien	<u>15'000.00</u>	<u>17'000.00</u>
Total Anlagevermögen	<u>34'197'013.20</u>	<u>33'583'044.80</u>
TOTAL AKTIVEN	<u>35'722'110.11</u>	<u>34'939'227.32</u>
PASSIVEN		
Fremdkapital		
<i>Passive Rechnungsabgrenzungen</i>		
Vorausbezahlte Mieten	175'255.50	191'550.50
Nicht bezogener Zins Genossenschaftsanteile	34'617.90	34'961.55
Übrige Passive Rechnungsabgrenzungen	376'169.25	465'362.53
<i>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</i>	<u>586'042.65</u>	<u>691'874.58</u>
<i>Total kurzfristiges Fremdkapital</i>	<u>586'042.65</u>	<u>691'874.58</u>
Schlüssel- / Senderdepots	3'500.00	3'160.00
Erneuerungs- / Reparaturfonds	3'664'609.00	3'273'869.00
Hypotheken / Darlehen	27'295'590.00	27'592'805.00
<i>Total langfristiges Fremdkapital</i>	<u>30'963'699.00</u>	<u>30'869'834.00</u>
Total Fremdkapital	<u>31'549'741.65</u>	<u>31'561'708.58</u>
Eigenkapital		
<i>Genossenschaftskapital</i>		
Genossenschaftsanteile verzinslich	2'314'900.00	2'221'400.00
Genossenschaftsanteile unverzinslich	1'600'300.00	590'300.00
<i>Total einbezahltes Genossenschaftskapital</i>	<u>3'915'200.00</u>	<u>2'811'700.00</u>
Gesetzliche Reserven	114'000.00	111'000.00
Rückstellungen für Gebäudeunterhalt	35'000.00	350'000.00
Rückstellungen für zweckbestimmte Spenden	52'100.00	47'600.00
<i>Bilanzgewinn</i>		
Vortrag vom Vorjahr	9'790.74	7'650.83
Jahresgewinn	46'277.72	49'567.91
<i>Total Bilanzgewinn</i>	<u>56'068.46</u>	<u>57'218.74</u>
Total Eigenkapital	<u>4'172'368.46</u>	<u>3'377'518.74</u>
TOTAL PASSIVEN	<u>35'722'110.11</u>	<u>34'939'227.32</u>

ERFOLGSRECHNUNG

vom 1. Januar 2012- 31. Dezember 2012

	2012 Fr.	2011 Fr.
AUFWAND		
Finanzaufwand	832'104.30	884'847.64
Unterhalt und Reparaturen	576'912.80	159'767.16
Aufwand Heiz- und Nebenkosten	442'578.30	429'765.75
Personalkosten	161'718.00	163'903.40
Verwaltungsaufwand	65'558.13	57'940.24
Abschreibung Liegenschaften und Mobiliar	620'060.00	385'398.20
Rückstellungen Gebäudeunterhalt	-315'000.00	350'000.00
Einlagen Erneuerungsfonds	390'740.00	389'740.00
	<hr/>	<hr/>
TOTAL AUFWAND	2'774'671.53	2'821'362.39
Jahresgewinn	46'277.72	49'567.91
	<hr/>	<hr/>
	2'820'949.25	2'870'930.30
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
ERTRAG		
<i>Mietertrag</i>		
Mietzinseinnahmen	2'224'313.70	2'245'391.00
./.. Leerstände	-40'634.70	-17'129.50
Einnahmen Heiz- und Nebenkosten	455'371.50	437'772.50
Zusatzverbilligung, Mietzinszuschüsse	175'766.00	176'936.00
<i>Total Mietertrag</i>	<hr/> 2'814'816.50	<hr/> 2'842'970.00
<i>Übriger Ertrag</i>		
Schenkungen	0.00	150.00
Verfallene Zinsen Genossenschaftsanteile	6'132.75	5'887.05
periodenfremder / ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	0.00	21'923.25
<i>Total übriger Ertrag</i>	<hr/> 6'132.75	<hr/> 27'960.30
TOTAL ERTRAG	2'820'949.25	2'870'930.30
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

	2012 Fr.	2011 Fr.
Auflösung Rückstellungen		
Liftsanierung Talstrasse 23 a	74'000.00	
Liftsanierung Talstrasse 23 b, c	149'000.00	
Unterhalt Kreuzackerstrasse 7	92'000.00	
Total Auflösung Rückstellungen	<u>315'000.00</u>	

Brandversicherungswerte		
Gebäude (GVZ-Index 31.12.2012: 1'025 Punkte)	40'366'000.00	40'266'000.00

Bauzeitversicherung		
Neubau Postplatz Kempten	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

	2012 Fr.	2011 Fr.
Antrag des Vorstandes		
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	9790.74	7650.83
Jahresgewinn	<u>46'277.72</u>	<u>49'567.91</u>
TOTAL BILANZGEWINN	<u>56'068.46</u>	<u>57'218.74</u>
Gewinnverwendungsvorschlag		
Verzinsung der Genossenschaftsanteile 2 %	46'298.00	44'428.00
Zuweisung an gesetzliche Reserven	3'000.00	3'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>6'770.46</u>	<u>9'790.74</u>
TOTAL BILANZGEWINN	<u>56'068.46</u>	<u>57'218.74</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 2012 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, 8. März 2013

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 Frobergstr. 63 2013

Verwaltung Koller Elsbeth a.Pfäffikerstr. 4, Madetswil 2005

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

Hauswarte

Unterwetzikon Werner Maya und Kurt Spitalstr. 30 1982
 Kempten Schütz Karin und Anton Kreuzackerstr. 1 1996
 Kempten 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