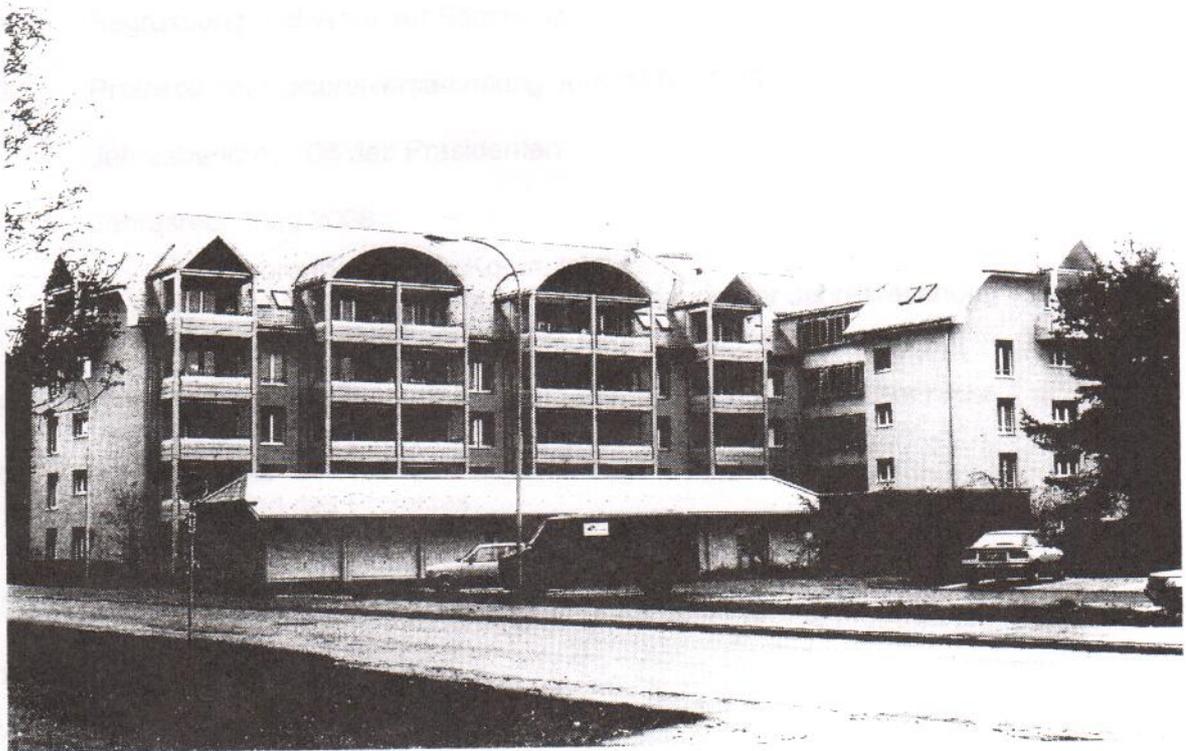


**Genossenschaft
Alterssiedlung
Wetzikon**



Liegenschaft Spitalstrasse 30

Jahresbericht 2008

Jahresrechnung 2008

Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Einladung

zur ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 22. Mai 2009, 19.00 Uhr
Zentrum "Drei Linden" 8620 Wetzikon

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Generalversammlung vom 09.05.2008
3. Jahresbericht 2008 des Präsidenten
4. Jahresrechnung 2008
 - Revisorenbericht der Kontrollstelle
 - Antrag des Vorstandes auf Genehmigung der Jahresrechnung
 - Entlastung von Vorstand und Verwaltung
5. Bauabrechnung Einbau Wohnung Dachgeschoss, Kreuzackerstrasse 1
6. Küchenersatz- und Renovation, Talstrasse 23 + 19
 - Vorstellung des Projektes
 - Krediterteilung Fr. 1'300'000.00
7. Statutenänderung
8. Wahlen
9. Verschiedenes

Anträge von Mitgliedern sind gemäss Statuten spätestens 2 Monate vor einer Generalversammlung schriftlich und begründet einzureichen.

Wetzikon, 25. März 2009

Vorstand Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

Die Broschüre "Jahresbericht und Jahresrechnung 2008" 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 2008

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschaffer

Meinen letzten Jahresbericht möchte ich mit einem herzlichen und speziellen Dank an unsere Vorstandsmitglieder, die Verwalterin und die Hauswartehepaare beginnen.

Nach 20 Jahren im Vorstand, davon 8 Jahre als Präsident, sei aber auch allen anderen gedacht, die zum Gedeihen der Genossenschaft beigetragen haben.

Unsere Genossenschaft steht heute mit modernen Wohnungen und gesunden Finanzen da. Sie darf auf eine gedeihliche Zukunft vertrauen.

Im vergangenen Jahr haben wir eine zusätzliche Wohnung in der Liegenschaft Kreuzackerstrasse 1 eingebaut. So wurde der Platz des "Aquariums" einer guten Nutzung zugeführt. Zusätzlich haben verschiedene kleinere bauliche Verbesserungen und Reparaturen den Wohnwert gesteigert. Ansonsten verlief das Geschäftsjahr im üblichen Rahmen.

Nun wünsche ich einen guten Verlauf der Generalversammlung und danke Ihnen allen für das Wohlwollen und Vertrauen, das Sie unserer Genossenschaft entgegenbringen.

Wetzikon, im Frühjahr 2009

Richard Martin, Präsident

Protokoll der 50. Generalversammlung vom 9. Mai 2008

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler

Zur Generalversammlung 2008 kann der Präsident Richard Martin 90 Personen, davon 87 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, begrüssen. Speziell begrüsst er unsere Gäste, Herr Pfenninger ZKB, Frau Ratz Gemeinde Seegräben und Herr Gschwenter reformierte Kirche. Entschuldigt haben sich Herr Cantieni SZO, Herr Zuber Vorstandsmitglied sowie diverse Genossenschafter. Als Stimmzähler werden Herr Jakob Rothenfluh und Herr Werner Seltmann einstimmig gewählt.

Die auf den Tischen im Zentrum Drei Linden bereit gestellten Getränke werden von der Genossenschaft Alterssiedlung offeriert.

2. Protokoll der Generalversammlung vom 4. Mai 2007

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und der Erstellerin Elsbeth Koller verdankt.

3. Jahresbericht des Präsidenten

Präsident Richard Martin erläutert seinen Jahresbericht. Im Besonderen weist er auf die finanzielle Lage unserer Genossenschaft hin. Wegen der hohen Hypothekenbelastung und durch die rasante Bautätigkeit der letzten Jahre, müssen wir sehr haushälterisch mit den Mitteln umgehen. Wir werden deshalb unser Augenmerk auf allfällige Rückzahlungen zu richten haben. Er verdankt die Arbeit von Vorstand, Verwalterin, Hauswartinnen und Hauswarten sowie allen, die zum guten Gedeihen unserer Genossenschaft beitragen.

Der Jahresbericht wird einstimmig und mit Applaus genehmigt.

4. Jahresrechnung 2007

Quästor Konrad Siegfried erläutert die Jahresrechnung und verweist auf die Zahlen der Bilanz und Erfolgsrechnung im gedruckten Bericht. Es sind keine grösseren Investitionen oder Unterhaltprojekte erfolgt. Die Abschreibungen konnten auf eine sehr zufrieden stellende Höhe angepasst werden. Die Bilanzsumme ist mit rund Fr. 40 Mio. gegenüber dem letzten Rechnungsjahr nicht gewachsen, dagegen die Qualität der Bilanzsumme. Genau diese Marschrichtung hatte unsere Finanzkommission letztes Jahr definiert, Konsolidierung vor Wachstum. Unter diesem Thema werden wir im kommenden Rechnungsjahr Hypotheken im Umfang von rund Fr. 1.5 Mio. zurückzahlen und die ursprünglich auf Festgeld parkierten Gelder so verwenden. Sollte sich aus der geplanten Überbauung Postplatz eine neue Chance auftun, würden wir das Geld wieder aufnehmen. Unsere Liegenschaften stehen nach Abschreibungen von total Fr. 3.089 Mio. mit netto Fr. 33.4 Mio. zu Buche. Die letztes Jahr von der ZKB geschätzten Fortführungswerte liegen rund bei Fr. 38.5 Mio. Hypotheken und Darlehen zusammen betragen knapp Fr. 31 Mio. Das Aktivum zurückbezahlte Grundverbilligung konnte dieses Jahr mit Fr. 168'000.00 ebenfalls kräftig abgeschrieben werden. Der Baufonds wurde konsequenterweise auf Fr. 700'000.00 angehoben. Die privaten Darlehen von rund Fr. 1.5 Mio. werden ab 1. Januar 2008 um ¼ % höher, mit 3¼ % verzinst. Die Veränderungen der Erfolgsrechnung gegenüber dem Vorjahr zeigt Konrad Siegfried anhand einer Folie auf. Nach Ertragsverbesserungen von rund Fr. 84'000.00 im Vorjahr hat in der Erfolgsrechnung 2007 eine Verschlechterung von rund Fr. 40'000.00 resultiert, hauptsächlich wegen dem Anstieg der Hypothekarzinsen.

Für Unterhaltskosten, Abschreibungen, Erneuerungsfondszahlungen und Reservebildung wurden rund Fr. 55'000.00 mehr als letztes Jahr, nämlich Fr. 1.085 Mio. aufgewendet. Das verbleibende Ergebnis wurde wie immer der statutengemässen Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2 % angepasst. Der Revisorenbericht sowie der Antrag über die Gewinnverwendung sind auf Seite 9 des Berichtes ersichtlich. Konrad Siegfried bedankt sich bei der Verwalterin Elsbeth Koller und den Revisoren für die gute Zusammenarbeit. Im Namen des Vorstandes bedankt er sich ebenso bei den Anteilscheininhabern für das Vertrauen in unsere Genossenschaft.

Die Rechnungsrevisoren Alfred Schmucki und Jürg Joos haben die Rechnung geprüft. Sie empfehlen der Versammlung die Genehmigung der ordnungsgemäss geführten Rechnung und Entlastung des Vorstandes.

Jahresrechnung und Gewinnverteilung werden von der Versammlung einstimmig genehmigt.

5. Projekt Postplatz Kempten, Information

Richard Sattler informiert. Wir sind an einem Projekt mit Alterswohnungen, welches unsere Genossenschaft ergänzt, interessiert. Der Standort wäre ideal. Das Bauvorhaben ist gescheitert wegen der Nutzung gegen die Bahnhofstrasse. Wir brauchen einen Investor. Es sind momentan vier Interessenten daran, das Projekt zu prüfen.

6. Einbau Wohnung Dachgeschoss Kreuzackerstrasse 1

- Vorstellung des Projektes

Richard Sattler informiert. Im 7. OG haben wir einen Platz frei für den Einbau einer Wohnung. Der Küchenersatz im Guldisloo ist auch geplant. Aber zuerst ist die Wohnung in der Liegenschaft Kreuzackerstrasse 1 vorgesehen.

Im Zusammenhang mit einer Verkleinerung vom Gangbereich wollen wir eine 3.5-Zimmerwohnung erstellen. Die Lage ist westorientiert mit Sicht auf den Pfäffikersee. Ein Kellerabteil kommt noch dazu. Die Voraussetzungen für das Projekt wurden abgeklärt und durch die Sattler Architekten eingegeben. Die Bewilligung der Gemeinde ist eingetroffen. Baubeginn wäre nach den Sommerferien. Fragen aus der Versammlung: Grösse und Preis der Wohnung? Die 3.5-Zimmerwohnung wird wie die übrigen Wohnungen gebaut. Sie ist 71 m² gross. Der Mietzins bewegt sich zwischen Fr. 1'550.00 bis Fr. 1'600.00, ohne Nebenkosten.

Weitere Fragen aus der Versammlung: Alternative ev. kleinere Wohnung? Amortisationsphase? Wir haben im Guldisloo drei kleine Wohnungen in zwei grössere umgebaut, weil kleine Wohnungen nicht so gefragt sind. Wir haben jetzt 6 3/2-Zimmerwohnungen. Die Amortisationsphase liegt im üblichen Bereich. Amortisiert ist die Wohnung in spätestens 40 Jahren.

- Krediterteilung Fr. 400'000.00

Präsident Richard Martin stellt den Antrag zur Krediterteilung von Fr. 400'000.00 für den Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss Kreuzackerstrasse 1. Der Antrag wird mehrheitlich angenommen.

7. Wahlen

Vorstandsmitglieder, Amtsdauer 4 Jahre:

Unsere Vorstandsmitglieder Elsbeth Egli, Annelies Siegenthaler und Rolf Schleh stellen sich für eine weitere Amtsdauer zur Verfügung. Sie werden alle einstimmig in globo wiedergewählt.

Rechnungsrevisor

Auf den 1. Januar 2008 ist das neue Revisionsgesetz in Kraft getreten. Genossenschaften von unserer Grösse müssen die Rechnung durch einen anerkannten Revisor prüfen lassen. Die Statuten müssen daher angepasst werden. Auf die nächste Generalversammlung werden diese zur Genehmigung traktandiert.

Unsere zwei Revisoren sind bereit, die Rechnung auch weiterhin zu prüfen. Neu in Zusammenarbeit mit einem Treuhandbüro, welchem wir den Auftrag zur Rechnungsrevision im Sinne der gesetzlichen Vorschriften erteilt haben. Mit den Herren Schmucki und Joos haben wir Leute aus der Gemeinde.

Rechnungsrevisor, Amtsdauer 2 Jahre:

Für eine weitere Amtsdauer stellt sich Herr Jürg Joos Verfügung. Er wird einstimmig wiedergewählt.

8. Verschiedenes

Velounterstand an der Talstrasse

Wir haben zu wenig Platz für die Velos. Darum wird ein neuer Velounterstand an der Nordwestfassade Talstrasse 23c erstellt. Der hintere Teil dient als Hauswartraum. Anhand einer Folie erklärt Richard Sattler das Projekt. Es wurde von der Gemeinde und der SBB bewilligt.

Velounterstand an der Spitalstrasse 30

Infolge Platznot wird der Velounterstand erweitert um ein gleiches Element wie bereits vorhanden.

Herr Balsiger, Spitalstrasse 30 fragt, ob der Velounterstand abschliessbar ist. R. Sattler weist darauf hin, dass der Veloständer vorne mit Stangen versehen wird, damit die Velos gesichert werden können. Mit einem Rolltor hätten wir Lärm und Komplikationen und es käme zu teuer.

Veloständer Kreuzackerstrasse

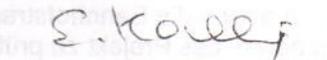
Frau Hogg, Kreuzackerstrasse 1 meldet, dass der Veloständer nicht mehr vorhanden ist, was zur ungeordneten parkieren der Velos geführt hat. Die Verwaltung trifft Abklärungen.

Der Präsident bedankt sich bei den Anwesenden für das entgegengebrachte Vertrauen.

Wetzikon, 9. Mai 2008

E. Koller, Verwalterin

R. Martin, Präsident




Bilanz per 31. Dezember 2008 v o r Verwendung des Jahresergebnisses

	<u>AKTIVEN</u>	<u>PASSIVEN</u>
Kassa	574.75	
Clientis Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon	262'135.01	
Crédit Suisse, Wetzikon	167'640.15	
Zürcher Kantonalbank, Wetzikon	204'282.50	
Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon/Spark.	9'837.40	
Wertschriften	101'074.00	
Debitoren	10'323.25	
Wohnungen Neubau Postplatz Kempten	21'923.25	
Mobiliar	9'700.00	
Zurückbezahlte Grundverbilligungs-Beträge (BWO)	1'610'800.00	
Liegenschaften:		
Spitalstrasse 30	10'392'000.00	
Kreuzackerstrasse 1	11'125'000.00	
Kreuzackerstrasse 7	6'869'000.00	
Talstrasse 23 b + c	5'120'000.00	
Talstrasse 23 a	2'825'000.00	
Talstrasse 19	500'000.00	
Kurzfristige Verbindlichkeiten:		
Kreditoren		140'929.05
Eidg. Steuerverwaltung		10'219.52
Trans. Passiven		4'300.00
Wertberichtigung Wertschriften		57'584.00
Dividende 2003-2007		35'749.35
Depot von Mietern		2'785.00
Vorausbezahlte Mietzinsen		186'468.00
Nebenkosten		20'044.51
Hypotheken/Kredite:		
Sparkasse Zürcher Oberland		10'730'000.00
SUVA		700'000.00
Zürcher Kantonalbank		10'816'600.00
Darlehen:		
SVW / Schweiz. Verband für Wohnungswesen		75'000.00
Gemeinde Wetzikon		114'400.00
Kanton Zürich		199'500.00
Genossenschaftler		1'579'000.00
EGW-Anleihe Nr. 24		3'000'000.00
EGW-Anleihe Nr. 33		2'000'000.00
Fonds:		
Baufonds		700'000.00
Erneuerungsfonds		2'506'749.00
Bilanzberichtigungen:		
Abschreibung Liegenschaft Spitalstr. 30		1'244'000.00
Heimfallfonds Liegenschaft Kreuzackerstr. 1		790'000.00
Heimfallfonds Liegenschaft Kreuzackerstr. 7		465'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 b + c		606'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 a		325'000.00
Genossenschaftskapital:		
Anteilscheine verzinslich		2'226'450.00
Anteilscheine unverzinslich		542'575.00
Gesetzlicher Reservefonds		103'000.00
	<hr/>	<hr/>
	39'229'290.31	39'181'353.43
Brutto-Ertrag:		
Gewinnvortrag 2007	2'015.22	
Ergebnis Rechnungsjahr 2008	45'921.66	
	<hr/>	<hr/>
	39'229'290.31	39'229'290.31

ERFOLGSRECHNUNG 2008

	<u>AUFWAND</u>	<u>ERTRAG</u>
Kapitalzinsen	1'065'289.89	
Unkosten	51'773.15	
Löhne inkl. Sozialleistungen	155'651.85	
Gebäudeunterhalt	357'205.15	
Abschreibungen	344'232.00	
Schenkungen		2'785.00
Verfallene Dividende Coupon Nr. 41		5'805.15
Mietzinsen		2'167'279.55
Zusatzverbilligung, Mietzinszuschüsse		214'204.00
Abschreibung Aktivum Grundverbilligung (BWO)	57'000.00	
Einlage in Erneuerungsfonds	363'000.00	
Auflösung Erneuerungsfonds		50'000.00
	<hr/>	<hr/>
	2'394'152.04	2'440'073.70
Ergebnis Rechnungsjahr 2008	45'921.66	
	<hr/>	<hr/>
	<u>2'440'073.70</u>	<u>2'440'073.70</u>

VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES 2008**Antrag des Vorstandes**

Jahresergebnis 2008	45'921.66	
Gewinnvortrag 2007	2'015.22	47'936.88
Verzinsung Anteilscheinkapital		
2% AS-Kapital 2'226'450.00	44'529.00	
Zuweisung an gesetzlichen Reservefonds	<u>2'000.00</u>	<u>46'529.00</u>
Gewinnvortrag auf neue Rechnung		<u>1'407.88</u>

Bilanz per 31. Dezember 2008 nach Verwendung des Jahresergebnisses

	<u>AKTIVEN</u>	<u>PASSIVEN</u>
Kassa	574.75	
Clientis Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon	262'135.01	
Crédit Suisse, Wetzikon	167'640.15	
Zürcher Kantonalbank, Wetzikon	204'282.50	
Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon/Spark.	9'837.40	
Wertschriften	101'074.00	
Debitoren	10'323.25	
Wohnungen Neubau Postplatz Kempten	21'923.25	
Mobiliar	9'700.00	
Zurückbezahlte Grundverbilligungs-Beträge (BWO)	1'610'800.00	
Liegenschaften:		
Spitalstrasse 30	10'392'000.00	
Kreuzackerstrasse 1	11'125'000.00	
Kreuzackerstrasse 7	6'869'000.00	
Talstrasse 23 b + c	5'120'000.00	
Talstrasse 23 a	2'825'000.00	
Talstrasse 19	500'000.00	
Kurzfristige Verbindlichkeiten:		
Kreditoren		140'929.05
Eidg. Steuerverwaltung		10'219.52
Trans. Passiven		4'300.00
Wertberichtigung Wertschriften		57'584.00
Dividende 2003-2007		35'749.35
Dividende 2008		44'529.00
Depot von Mietern		2'785.00
Vorausbezahlte Mietzinsen		186'468.00
Nebenkosten		20'044.51
Hypotheken/Kredite:		
Sparkasse Zürcher Oberland		10'730'000.00
SUVA		700'000.00
Zürcher Kantonalbank		10'816'600.00
Darlehen:		
SVW / Schweiz. Verband für Wohnungswesen		75'000.00
Gemeinde Wetzikon		114'400.00
Kanton Zürich		199'500.00
Genossenschafter		1'579'000.00
EGW-Anleihe Nr. 24		3'000'000.00
EGW-Anleihe Nr. 33		2'000'000.00
Fonds:		
Baufonds		700'000.00
Erneuerungsfonds		2'506'749.00
Bilanzberichtigungen:		
Abschreibung Liegenschaft Spitalstr. 30		1'244'000.00
Heimfallfonds Liegenschaft Kreuzackerstr. 1		790'000.00
Heimfallfonds Liegenschaft Kreuzackerstr. 7		465'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 b + c		606'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 a		325'000.00
Genossenschaftskapital:		
Anteilscheine verzinslich		2'226'450.00
Anteilscheine unverzinslich		542'575.00
Gesetzlicher Reservefonds		105'000.00
	<hr/>	
	39'229'290.31	39'227'882.43
Gewinnvortrag auf neue Rechnung		1'407.88
	<hr/> <u>39'229'290.31</u>	<hr/> <u>39'229'290.31</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 und Erfolgsrechnung) der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Vorjahreszahlen wurden nur von den Genossenschaftsrevisoren beurteilt.

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.

Anlässlich unserer Revision konnte nicht festgestellt werden, ob und in welchem Umfang die seit Jahren in den Aktiven eingestellte Position „Zurückbezahlte Grundverbilligungs-Beträge (BWO)“ aktivierungsfähig ist. Sollte diese nicht werthaltig sein, wären das Ergebnis sowie das Eigenkapital zu günstig ausgewiesen.

Bei unserer Revision sind wir - mit Ausnahme der im vorstehenden Absatz dargelegten Einschränkung - 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

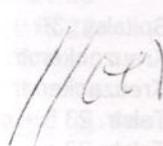


M. Harsch
Zugelassener
Revisionsexperte
Leitender Revisor

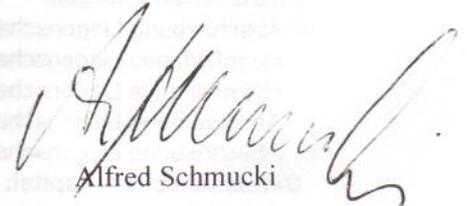


E. Weibel
Zugelassener
Revisionsexperte

Die Genossenschaftsrevisoren



Jürg Joos



Alfred Schmucki

Zürich, 11. März 2009

Organisation

Vorstand

			im Amt seit
Präsident:	Martin Richard	Kurlistr. 90, Winterthur	1989
Vizepräsident:	Sattler Richard	Rebhalde 12	1985
Quästor:	Siegfried Konrad	Neubühlstr. 23	2001
Präs. Baukommission:	Ramser Franz	Im Rigiblick 9	1990
Mitglieder:	Egli Elsbeth	Im Mettle 6	2000
	Iten Alfred	Im Neuguet 28	2006
	Schleh Rolf	Felseneggstr. 11	2004
	Siegenthaler Annelies	Strandbadstr. 46	2000
	Zuber Peter	Asylstrasse 20	2007

Verwaltung

Koller Elsbeth a.Pfäffikerstr. 4, Madetswil 2005

Kontrollstelle

Ostschweiz. Treuhand Zürich AG Wengistrasse 7, Zürich 2008
 Joos Jürg Frohbergstr. 37 2000
 Schmucki Alfred Vogelsangstr. 23 2001

Hauswarte

Unterwetzikon Werner Maya u. Kurt Spitalstr. 30 1982
 Kempten Schütz Karin u. Anton Kreuzackerstr. 1, 7 1996
 Guldisloo Berger Petra u. Robert Talstr. 23 a 1991
 Schöpf Marianne u. Gian Talstr. 23 b, c 1983