

Genossenschaft

Alterssiedlung

Wetzikon

Jahresbericht 2003

Jahresrechnung 2003

Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Einladung

zur ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 7. Mai 2004, 19.00 Uhr
Zentrum "Drei Linden" 8620 Wetzikon

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der letzten Generalversammlung
3. Jahresbericht 2003 des Präsidenten
4. Jahresrechnung 2003
 - Revisorenbericht der Kontrollstelle
 - Antrag des Vorstandes auf Genehmigung der Jahresrechnung
 - Entlastung von Vorstand und Verwaltung
5. Projekt und Kredit Aussenrenovation Siedlung Talstrasse 23 a
6. Projekt und Kredit Umbau 1.0 Zimmerwohnungen zu 2.5 Zimmerwohnungen Siedlung Talstrasse 23 a
7. Wahlen
8. Verschiedenes

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

Wetzikon, 5. April 2004

Vorstand Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

Die Broschüre "Jahresbericht und Jahresrechnung 2003" kann im Büro der Verwaltung, Spitalstrasse 30, 8620 Wetzikon bezogen oder unter Tel. 01 932 69 59 bestellt werden.

Jahresbericht 2003

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wenn ich an das Jahr 2003 denke, so kommt mir sofort der schöne und heisse Sommer in Erinnerung.

Auch für die Genossenschaft Alterssiedlung war das 2003 ein Jahr, das uns Freude machte. Nach dem unbefriedigenden Jahr 2002 war das finanzielle Ergebnis wieder so, dass wir die nötigen Abschreibungen und Rückstellungen vornehmen können. Dies erlaubt uns, nun die fällige Aussenrenovation der Siedlung Talstrasse 23 Guldisloo, bald zu beginnen. Ebenfalls wollen wir im Haus Talstrasse 23 a die schwer vermietbar gewordenen Einzimmerwohnungen zu Zweizimmerwohnungen zusammenlegen. Projekte und Kosten wurden im Berichtsjahr erarbeitet und sollen der Generalversammlung vom Jahr 2004 unterbreitet werden.

Leider ist die Heizanlage an der Spitalstrasse 30 schon nach 14 Betriebsjahren zu ersetzen. Gemäss Kostenvoranschlag werden die Aufwendungen erheblich sein.

Die Zusammenarbeit aller direkt Beteiligten rund um die Alterssiedlung war immer sehr erfreulich und erfolgsbezogen. Es ist mir deshalb ein Anliegen, meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand, dem Verwalterteam, den Hauswartsehepaaren und allen für uns tätigen Personen meinen herzlichen Dank auszusprechen.

Ihnen allen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, danke ich für die Unterstützung und hoffe auf weitere gute Zusammenarbeit.

Wetzikon, im Frühjahr 2004

Richard Martin, Präsident

Protokoll Generalversammlung vom 9. Mai 2003

Präsident *Richard Martin* eröffnet um 19.00 Uhr die 45. ordentliche Generalversammlung der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon. Es sind 92 Personen, davon 82 stimmberechtigte Mitglieder, anwesend. Als Gäste können begrüsst werden: Frau R. Frey, Gemeinderätin, Frau B. Abegg von der ref. Kirchenpflege, Frau B. Deggeller vom Zürcher Oberländer, Frau S. Fürst von der Crédit Suisse, Herr R. Müller von der Sparkasse Zürcher Oberland, Herr H. Pfenninger von der Zürcher Kantonalbank, Herr U. Brunschwiler vom Alterswohnheim am Wildbach sowie Herr Hubert Rüegg, ehemaliger Präsident der Alterssiedlung. Einige Mitglieder und Firmen haben sich entschuldigt.

Als **Stimmzähler** werden Frau F. Nussbaumer und Herr U. Sutter vorgeschlagen und von den Anwesenden bestätigt. Die Traktandenliste wird ohne Änderungen akzeptiert.

Das von Verwalter *Jakob Rothenfluh* verfasste **Protokoll der GV 2002** kann in der gedruckten Broschüre nachgelesen werden. Die Genehmigung erfolgt einstimmig.

Auch der **Jahresbericht 2002** des Präsidenten *R. Martin* liegt schriftlich vor. Ergänzend wird festgehalten, dass keine grösseren Probleme anstehen. Die Renovation des Hauswartshauses Talstrasse 19 konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Nach Jahren der Bautätigkeit soll sich nun eine Phase der Konsolidierung einstellen. Dies vor allem, weil laut Martin die finanzielle Situation angespannt sei und keine Risiken trägt. Deshalb wird die Aussenrenovation der Siedlung Talstrasse 23a verschoben. Vizepräsident *Richard Sattler* verdankt den Bericht, der genehmigt wird.

Die **Jahresrechnung 2002** wird von Quästor *Hans Peter Amann* vorgestellt. Die wichtigsten Zahlen sind auf Grossleinwand ersichtlich. Infolge vermehrtem Mieterwechsel und Instandstellungsarbeiten in Wohnungen der 20 jährigen Siedlung Talstr. 23 sind Mehrkosten für Unterhalts- und Renovationsarbeiten angefallen. Die Rechnung wird ausserdem mit Kosten für Ergänzungsarbeiten zur Renovation Kreuzackerstr. 7 belastet. Erfreulicherweise sind einzelne Schenkungen im Betrag von Fr. 6'870.- eingegangen. Allen Mietern konnte ausserdem die Gemeindepauschale für Kehrrichtgebühren im Jahr 2002 zurückbezahlt werden. Die grosszügigen Zinsverzichte auf Anteilscheinen vieler Genossenschafterinnen und Genossenschaftern wird speziell verdankt.

Die Rechnung schliesst mit einem positiven Ergebnis von Fr. 29'548.39 bei einem Aufwand von Fr. 1'966'225.01 und Fr. 1'995'773.40 Ertrag ab. Die Verzinsung des Anteilscheinkapitales soll wiederum 2% betragen und die gesetzlich verlangten Zusweisungen in den Reservefond können getätigt werden.

Die Renovationskosten Talstrasse 19 im Betrag von rund Fr. 200'000.- wurden direkt der Rechnung belastet. Gemäss *H.P. Amann* hätte man gerne auch Abschreibungen vorgenommen, sowie die Erneuerungs-, den Bau- und den Reparaturfonds geäufnet, was leider war im vergangenen Jahr nicht möglich war. Da bei einer Bilanzsumme von 38.6 Mio. Fr. der Fremdkapitalanteil mit 33.0 Mio Fr. recht hoch ist, muss die finanzielle Entwicklung sorgfältig angegangen werden. Allerdings ist die Liquidität der Genossenschaft dank 100% -iger Wohnungsbelegung auch in naher Zukunft gewährleistet. Die sorgfältige Rechnungsführung von Buchhalterin *Doris Ramser* und die kostenbewusste Arbeit des Verwalters *J. Rothenfluh* werden lobend erwähnt und verdankt.

Die Rechnungsrevisoren Herren *Jürg Joos* und *Alfred Schmucki* haben die Rechnung geprüft und in Ordnung befunden. Die Genehmigung erfolgt einstimmig.

Die Abnahme der **Bauabrechnung Talstrasse 19** steht nun zur Debatte. Diese schliesst bei einem KV von Fr. 200'000 mit Kosten von Fr 188'806.35 ab. *Richard Sattler* erläutert einige Punkte bezüglich Bauausführung und Kosten. Generell darf festgestellt werden, dass die Renovation gelungen ist und sich die Hauswartsehepaare im Haus wohl fühlen. Die Bauabrechnung wird ohne Gegenstimme gutgeheissen.

Bei den **Wahlen** gilt es, die beiden Vorstandsmitglieder *H. P. Amann*, Quästor und *Eugen Wüthrich*, ehemaliger Verwalter, für weitere vier Jahre zu bestätigen. Beide Herren verfügen über ein breites Wissen rund um unsere Genossenschaft und ihre Meinungen sind sehr wertvoll. Sie werden mit starkem Applaus wiedergewählt.

Unter **Verschiedenes** erkundigt sich die Mieterin Frau *E. Griesser* aus Kempten, wie lange noch Mietzinsaufschläge zu erwarten seien. Präsident *R. Martin* erläutert das WEG -System mit den anfänglich grundverbilligten Mietzinsen. Diese Verbilligung muss jedoch dem Bund spätestens innert 25 Jahren zurückerstattet werden, was leider Mietzinsaufschläge alle 2 Jahre zur Folge hat.

Gemäss Verwalter *J. Rothenfluh* sind die Aufschläge in den letzten Jahren mit 2 bis 3% sehr moderat ausgefallen. Der Bund entrichtet ja ausserdem Zusatzverbilligungsbeiträge a fond perdu für Mieter und Mieterinnen mit begrenzten Einkommens- und Vermögensverhältnissen. Das WEG -Modell gilt für die Siedlungen Kreuzackerstrasse 1, Spitalstrasse 30 und Talstrasse 23b und 23c.

Die Siedlungen Kreuzackerstr. 7 sowie Talstr. 23a sind vom Kanton mit bisher zinslosen, aber rückzahlbaren Darlehen subventioniert. Hier richten sich die Mietzinse nach den kantonalen Vorschriften mit dem Hypothekarzins als Basis. Mit Ausnahme der freitragenden Wohnungen dieser Häuser, für die keine finanziellen Einschränkungen gelten, sind Einkommen und Vermögen der Mieterschaft limitiert. Der Bund entrichtet für die bestehenden subventionierten Wohnungen Zusatzverbilligungen a fond perdu.

Eine obere Mietzinslimite, nach der sich die Mieterin Frau *F. Nussbaumer* erkundigt, gibt es nicht. Die Mietzinse sind von verschiedenen Faktoren abhängig. Da sie marktkonform und verhältnismässig sein müssen, könne sie auch nicht beliebig steigen.

Abschliessend richtet Präsident *R. Martin* den **Dank** der Genossenschaft an die Repräsentantinnen und Repräsentanten der Banken, der Spitex-Dienste, der Pro Senectute und der Presse. Aber auch den Rechnungsrevisoren, dem Verwalterteam, dem Vorstand für seine unentgeltliche Arbeit und besonders den Hauswartsehepaaren gelten seine Dankesworte.

Schluss der Generalversammlung um 20.05 Uhr.

Bilanz per 31. Dezember 2003 v o r Verwendung des Jahresergebnisses

	<u>AKTIVEN</u>	<u>PASSIVEN</u>
Kassa	674.15	
Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon	274'664.39	
Crédit Suisse, Wetzikon	224'908.35	
Zürcher Kantonalbank, Wetzikon	235'037.30	
Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon/Spark.	9'611.95	
Eidg. Steuerverwaltung	-24'200.05	
zurückbezahlte GV-Beträge (BWO)	2'000'000.00	
Transitorische Aktiven/Debitoren	3'820.00	
Sanierung/Umbau Talstr. 23a	2'391.35	
Mobilier	6'650.00	
Wertpapiere	5'000.00	
Liegenschaften:		
Spitalstrasse 30	10'380'000.00	
Kreuzackerstrasse 1	10'825'000.00	
Kreuzackerstrasse 7	6'869'000.00	
Talstrasse 23 b + c	5'080'000.00	
Talstrasse 23 a	2'525'000.00	
Talstrasse 19	500'000.00	
Hypotheken/Kredite:		
Sparkasse Zürcher Oberland		11'359'500.00
SUVA		1'070'000.00
BVK / Finanzdirektion Kt. Zürich		250'000.00
Zürcher Kantonalbank		14'170'600.00
Darlehen:		
SVW / Schweiz. Verband f. Wohnungswesen		325'000.00
Gemeinde Wetzikon		171'600.00
Kanton Zürich		570'100.00
Genossenschafter		1'714'000.00
EGW-Anleihe Nr. 9 u. 10		3'000'000.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten:		
Kreditoren		81'315.90
Dividende 1998-2002		29'405.80
Depot von Mietern		2'620.00
Transitorische Passiven/Zinsrückstellungen		104'543.25
vorausbezahlte Mietzinsen		168'702.00
Nebenkosten		50'680.34
Bilanzberichtigungen:		
Abschreibung Liegenschaft Spitalstrasse 30		827'000.00
Abschreibung Liegenschaft Kreuzackerstr. 1		290'000.00
Abschreibung Liegenschaft Kreuzackerstr. 7		210'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 b + c		500'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 a		299'000.00
Genossenschaftskapital:		
Anteilscheine verzinslich		1'471'650.00
Anteilscheine unverzinslich		466'125.00
Gesetzlicher Reservefonds		93'000.00
Baufonds		257'000.00
Reparaturfonds		48'001.30
Rückstellungen für Abschreibungen		100'000.00
Erneuerungsfonds		1'255'329.00
	<u>38'917'557.44</u>	<u>38'885'172.59</u>
Brutto-Ertrag:		
Gewinnvortrag 2002	1'042.78	
Ergebnis Rechnungsjahr 2003	<u>31'342.07</u>	
	<u>38'917'557.44</u>	<u>38'917'557.44</u>

ERFOLGSRECHNUNG 2003

	<u>AUFWAND</u>	<u>ERTRAG</u>
Kapitalzinsen	1'211'526.90	
Unkosten	58'326.65	
Löhne (inkl. Sozialleistungen)	178'469.55	
Gebäudeunterhalt	98'615.63	
Abschreibungen	282'255.30	
Baufonds	62'000.00	
Schenkungen		2'575.00
Mietzinsen		1'915'545.00
Verfallene Dividende Coupon Nr. 37		4'416.10
	<hr/>	<hr/>
	1'891'194.03	1'922'536.10
Ergebnis Rechnungsjahr 2003	31'342.07	
	<hr/>	<hr/>
	<u>1'922'536.10</u>	<u>1'922'536.10</u>

VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES 2003**Antrag des Vorstandes**

Jahresergebnis 2003	31'342.07	
Gewinnvortrag 2002	1'042.78	32'384.85
Verzinsung Anteilscheinkapital		
2% AS-Kapital 1'471'650.-	29'433.00	
Zuweisung an gesetzlichen Reservefonds	<u>2'000.00</u>	<u>31'433.00</u>
Gewinnvortrag auf neue Rechnung		<u>951.85</u>

Bilanz per 31. Dezember 2003 n a c h Verwendung des Jahresergebnisses

	<u>AKTIVEN</u>	<u>PASSIVEN</u>
Kassa	674.15	
Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon	274'664.39	
Crédit Suisse, Wetzikon	224'908.35	
Zürcher Kantonalbank, Wetzikon	235'037.30	
Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon/Spark.	9'611.95	
Eidg. Steuerverwaltung	-24'200.05	
zurückbezahlte GV-Beträge (BWO)	2'000'000.00	
Transitorische Aktiven/Debitoren	3'820.00	
Sanierung/Umbau Talstr. 23a	2'391.35	
Mobiliar	6'650.00	
Wertpapiere	5'000.00	
Liegenschaften:		
Spitalstrasse 30	10'380'000.00	
Kreuzackerstrasse 1	10'825'000.00	
Kreuzackerstrasse 7	6'869'000.00	
Talstrasse 23 b + c	5'080'000.00	
Talstrasse 23 a	2'525'000.00	
Talstrasse 19	500'000.00	
Hypotheken/Kredite:		
Sparkasse Zürcher Oberland		11'359'500.00
SUVA		1'070'000.00
BVK / Finanzdirektion Kt. Zürich		250'000.00
Zürcher Kantonalbank		14'170'600.00
Darlehen:		
SVW / Schweiz. Verband f. Wohnungswesen		325'000.00
Gemeinde Wetzikon		171'600.00
Kanton Zürich		570'100.00
Genossenschaftler		1'714'000.00
EGW-Anleihe Nr. 9 u. 10		3'000'000.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten:		
Kreditoren		81'315.90
Dividende 1998-2002		29'405.80
Dividende 2003		29'433.00
Depot von Mietern		2'620.00
Transitorische Passiven/Zinsrückstellungen		104'543.25
vorausbezahlte Mietzinsen		168'702.00
Nebenkosten		50'680.34
Bilanzberichtigungen:		
Abschreibung Liegenschaft Spitalstrasse 30		827'000.00
Abschreibung Liegenschaft Kreuzackerstr. 1		290'000.00
Abschreibung Liegenschaft Kreuzackerstr. 7		210'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 b + c		500'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 a		299'000.00
Genossenschaftskapital:		
Anteilscheine verzinslich		1'471'650.00
Anteilscheine unverzinslich		466'125.00
Gesetzlicher Reservefonds		95'000.00
Baufonds		257'000.00
Reparaturfonds		48'001.30
Rückstellungen für Abschreibungen		100'000.00
Erneuerungsfonds		1'255'329.00
	<u>38'917'557.44</u>	<u>38'916'605.59</u>
Gewinnvortrag auf neue Rechnung		951.85
	<u>38'917'557.44</u>	<u>38'917'557.44</u>

Bericht und Antrag der Kontrollstelle**an die Generalversammlung der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon, 8620 Wetzikon**

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren,

Als Kontrollstelle Ihrer Genossenschaft haben wir die Jahresrechnung pro 2003, abgeschlossen per 31. Dezember 2003, geprüft.

Die Bilanz weist vor Gewinnverteilung Aktiven und Passiven von je	Fr. 38'917'557.44
auf.	
Die Betriebsrechnung schliesst bei Einnahmen von	Fr. 1'922'536.10
und Ausgaben von	<u>Fr. 1'891'194.03</u>
mit einem Reingewinn von	Fr. 31'342.07
Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von	<u>Fr. 1'042.78</u>
stehen der Generalversammlung zur Verfügung	Fr. 32'384.85

Der Vorstand beantragt Ihnen folgende **Gewinnverteilung**:

- Verzinsung des Anteilscheinkapitals von	
Fr. 1'471'650.- zum Satz von 2%	Fr. 29'433.00
- Zuweisung an den gesetzlichen Reservefonds	Fr. 2'000.00
- Gewinnvortrag auf neue Rechnung	<u>Fr. 951.85</u>
total wie oben	Fr. 32'384.85

Wir konnten feststellen, dass

- Bilanz und Betriebsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen,
- die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist,
- alle Guthaben und Schulden durch Bestätigungen der Banken oder Gläubiger belegt sind,
- die Rückstellungen im Rahmen der Vorgaben erfolgten und ausgewiesen sind
- bei der Darstellung der Vermögensverhältnisse und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze sowie die Bestimmungen der Statuten eingehalten wurden.

Wir beantragen der Generalversammlung, die vorliegende Jahresrechnung pro 2003 zu genehmigen, der vorgeschlagenen Gewinnverteilung zuzustimmen und dem Vorstand und der Verwaltung mit dem Dank für einwandfreie Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

Wetzikon, 23.03.04

Die Revisoren


Jürg Joos


Alfred Schmutz

Organisation

Vorstand

			im Amt seit
Präsident:	Richard Martin	Zelglistrasse 6	1989
Vizepräsident:	Richard Sattler	Rebhalde 12	1985
Quästor:	Amann Hanspeter	Im Sandbühl 3	1995
Präs. Baukommission:	Ramser Franz	Im Rigiblick 9	1990
Mitglieder	Egli Elsbeth	Im Mettle 6	2000
	Frey Rosmarie	Im Neuguet 29	1994
	Siegenthaler Annelies	Strandbadstr. 46	2000
	Siegfried Konrad	Neubühlstr. 23	2001
	Wüthrich Eugen	Am Lendenbach 1	1999

Verwaltung

	Rothenfluh Jakob	Eglisackerweg 3, Uster	1998
	Ramser Doris	Im Rigiblick 9	1992

Kontrollstelle

	Joos Jürg	Frohbergstr. 37	2000
	Schmucki Alfred	Vogelsangstr. 23	2001

Hauswarte

Unterwetzikon	Werner Maya u. Kurt	Spitalstrasse 30	1982
Kempton	Schütz Karin u. Anton	Kreuzackerstrasse 1,7	1996
Guldisloo	Berger Petra u. Robert	Talstrasse 23 a	1991
	Schöpf Marianne u. Gian	Talstrasse 23 b,c	1983