

JAHRESBERICHT

2016



asw Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

Einladung

zur 59. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 18. Mai 2017, 19.00 Uhr

Pfarrzentrum "Heilig Geist", Langfurrenstrasse 10, 8623 Wetzikon

Traktanden

- 1. Begrüssung, Wahl der Stimmezähler und Genehmigung der Traktandenliste**
- 2. Protokoll der 58. Generalversammlung vom 26. Mai 2016**
- 3. Jahresbericht 2016 des Präsidenten**
- 4. Jahresrechnung 2016**
Präsentation der Rechnung
Bericht und Antrag der Kontrollstelle
Anträge des Vorstandes:
Genehmigung der Rechnung
Verzinsung der Anteilscheine zu 2.5 %
Gewinnverteilung
Entlastung von Vorstand und Verwaltung
- 5. Antrag des Vorstands auf Änderung des Vermietungsreglements**
- 6. Gemeinschaftsraum Spitalstrasse**
Vorstellung des Projekts
Antrag des Vorstandes auf Genehmigung des Kostenvoranschlags über CHF 490'000
- 7. Wahlen für die Amtsdauer 2017 – 2021**
Bestätigung:
Jean-Pierre Kuster, Präsident
Konrad Siegfried, Quästor
Kontrollstelle extern: Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, 2017 – 2019
Rücktritt Kontrollstelle intern: Erich Henzelmann
- 8. Verschiedenes**
Bericht der Altersbeauftragten

Wetzikon, 20. April 2017

Vorstand Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Jahresbericht 2016

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Wiederum liegt ein reich befruchtetes Arbeitsjahr hinter uns. Die an der Retraite vom 20. Januar gesetzten Ziele wurde in Teilen umgesetzt, noch warten aber einige Aufgaben und Projekte auf ihre Erledigung.

Insbesondere wurden weitere Daten für die Überführung ins EDV-System aufbereitet. Die Buchhaltung wurde überarbeitet und im Rahmen der Jahresrechnung wird erstmals ein Budget präsentiert. Die Mitgliederliste wurde aufgearbeitet und sie wird ebenfalls im System erfasst werden. In Arbeit ist die Überprüfung der Mieten aller Wohnungen. Wir gehen davon aus, dass wir per 1. Oktober notwendigen Umsetzungen vornehmen können.

Die Organisation wurde überarbeitet und die Zahl der Kommissionen wurde auf zwei reduziert: Die Betriebs- und Unterhaltskommission wurde mit der Baukommission zusammengelegt und die Personalkommission mit der Finanzkommission vereint.

Auch personell sind wichtige Weichen gestellt worden: Erika Nüesch, welche interimistisch auf der Verwaltung tätig war und während der unfallbedingten Abwesenheit der Geschäftsführerin den Betrieb mit Souveränität und Gelassenheit führte, hat uns per Ende Jahr verlassen. Ab 1. Dezember arbeitet neu Alexandra Locher, eine ausgewiesene Finanzfachfrau, mit einem 80%-Pensum auf der Geschäftsstelle. Wir haben nun die Voraussetzungen geschaffen, um den Betrieb nach den heutigen Anforderungen führen zu können und wir werden die noch anstehenden Reorganisationsarbeiten in absehbarer Frist erledigen.

Aufgrund von Pensionierungen und Kündigungen unserer Hauswarte mussten auf den Frühling 2017 hin alle Stellen neu besetzt werden. Der Vorstand hat ein Hauswartskonzept verabschiedet und die bis auf zehn Pensen aufgeteilte Arbeit neu auf drei Stellen verteilt. Gewählt wurden Peter Friedli (Kempton), Renzo Bertolutti (Unterwetzikon) und Nataliya Widler (Guldisloo).

Die beiden Pilotprojekte in Kempton, das „Quartierwohnzimmer“ und die „Siedlungsassistenz“, werden Ende März 2017 abgeschlossen. Der Vorstand hatte schon frühzeitig beschlossen, die bewährten Teile der Projekte zusammenzuführen und er hat eine 40%-Stelle Wohnassistenz errichtet. Anfang April 2017 wird Laura Honegger ihre Arbeit aufnehmen.

Auch baulich war 2016 viel los: An der Spitalstrasse wurde der Rückbau der Wohngruppe in fünf Wohnungen im Rahmen des Budgets abgeschlossen. Die Vergrösserung des Gemeinschaftsraumes ist in Vorbereitung und die nicht mehr benötigten Verwaltungsräume werden neuen Nutzungen zugeführt. An der Bahnhofstrasse wurden die Garantiarbeiten ausgeführt. Nebst kleineren Arbeiten wurden die Wasserprobleme im Innenhof gelöst. Noch offen ist die Sanierung der Risse in den Duschen. Das weitere Vorgehen soll aufgrund eines externen Gutachtens geplant werden. Schliesslich wurde an der Talstrasse die Heizanlage vollständig erneuert. Feinjustierungen (Geräuschimmissionen) sind derzeit noch offen.

Zum Schluss bedanke ich mich herzlich bei meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand, bei den Revisoren und unserer Verwaltung für ihren Einsatz und die gute Zusammenarbeit. Insbesondere danken will ich unseren scheidenden Hauswarten für ihr grosses Engagement für unsere Siedlungen. Namentlich erwähnt seien Maja Werner und Marianne und Gian Schöpf welche nach über 30 Jahren und Toni und Karin Schütz, die nach über 20 Jahre ihren wohlverdienten Ruhestand antreten.

Uster, 29. März 2017

Jean-Pierre Kuster

Protokoll der 58. Generalversammlung vom 26. Mai 2016

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler

Zur Generalversammlung 2016 kann der Präsident, Jean-Pierre Kuster, 141 Personen, davon 136 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, begrüssen. Speziell begrüsst er Katharina Hefti, Gemeinderätin von Seegräben, Marc Siegenthaler, ZKB, Rechnungsrevisor Markus Harsch, Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG. Entschuldigt haben sich die internen Rechnungsrevisoren Jürg Joos und Erich Henzelmann sowie diverse Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Als Stimmzähler werden Gian Schöpf und Karl Schumacher einstimmig gewählt.

2. Protokoll der Generalversammlung vom 28. Mai 2015

Das Protokoll wird mit grosser Mehrheit genehmigt und der Erstellerin, Katharina Hohermuth, verdankt.

3. Jahresbericht 2015 des Präsidenten

Der Präsident berichtet, dass Katharina Hohermuth am 1. Februar 2015 ihre Stelle als Geschäftsleiterin angetreten hat. Es wurden Neuerungen in der gesamten Hard- und Software eingeleitet, so dass das gesamte Rechnungs- und Mietvertragswesen und die Administration nun mit Unterstützung des Systems geführt werden können. Ebenso wurden die neuen gesetzlichen Bestimmungen über das neue Rechnungslegungsgesetz umgesetzt. Seit Juni unterstützt Erika Nüesch Katharina Hohermuth auf der Geschäftsstelle.

An der Vorstandsretraite vom 20. Januar 2016 wurde eine erste Bilanz bezüglich des Erneuerungsprozesses gezogen und es wurden weitere Ziele definiert. Die Mitgliederverwaltung soll über das System erfolgen, die Praxis der Anteilscheinausgabe- und Verzinsung soll überprüft werden. Es wird erstmals ein Budget für das Geschäftsjahr 2017 ausgearbeitet und ein Finanzinformationssystem eingeführt. Weiter werden sämtliche bestehenden Reglemente überprüft und neu soll ein Organisationsreglement erstellt werden. Ebenso wird das Projekt "ASW 2030" gestartet. Damit soll der längerfristige Unterhaltsbedarf unserer Liegenschaften ermittelt werden. Und last but not least, wird im Hinblick auf die anstehenden Pensionierungen unserer Hauswarte ein neues Hauswartskonzept erstellt.

Die Geschäftsstelle wurde von Katharina Hohermuth von der Spitalstrasse an die Bahnhofstrasse 256 verlegt. Dort sind wir nun in der glücklichen Lage, über genügend Platz für allfällige Erweiterungen der Geschäftsstelle und für die Zusammenkünfte des Vorstandes und der Kommissionen zu haben. Ebenso ist die Koordination mit der Altersbeauftragten der Stadt Wetzikon und den Projektleiterinnen der beiden Pilotprojekte in Kempten besser gewährleistet. Mit dem Genossenschaftsfest am 20. Juni wurde der Neubau in Kempten gefeiert und der Brunnen eingeweiht. Das Konzert, welches uns die Musikgesellschaft Harmonie gab, hat bei den Festbesuchern grossen Anklang gefunden.

Da die beiden Pilotprojekte, welche in Kempten laufen, das "Quartierwohnzimmer" und die "Siedlungsassistenz" auf zwei Jahre befristet sind, hat der Vorstand im Rahmen der Retraite eine Halbzeitbilanz gezogen und beschlossen, die Projekte weiterzuführen. Bis im Sommer sollen die Finanzierung und das weitere Vorgehen geklärt werden. Dem Vorstand ist es sehr wichtig, dass die Projekte nach der Konsolidierung in Kempten auch auf die Siedlungen an der Spitalstrasse und der Talstrasse übertragen werden können.

Im Berichtsjahr tagten der Vorstand dreimal und die Betriebs- und Personalkommission viermal. Die Baukommission Bahnhofstrasse tagte zweimal. Am 13. April 2016 hat sie die Bauabrechnung zuhanden Vorstand und Generalversammlung genehmigt. Gegenüber der von der Generalversammlung verabschiedeten Kostenschätzung 2011 sind erhebliche Mehrkosten entstanden. Diese sind vor allem durch Projektänderungen und Erweiterungen begründet.

Zum Schluss bedankt sich der Präsident bei allen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand, den Rechnungsrevisoren, der Geschäftsleiterin und allen Hauswarten für den grossen Einsatz und die gute Zusammenarbeit.

Der Jahresbericht wird ohne Gegenstimme genehmigt.

4. Jahresrechnung 2015

Da Quästor Konrad Siegfried an der heutigen Generalversammlung verhindert ist, erläutert der Präsident die Jahresrechnung, Bilanz, Erfolgsrechnung und Kommentare mit dem anschliessenden Revisionsbericht sind auf den Seiten 8–15 des Jahresberichtes ersichtlich. Die gesetzlich vorgeschriebene neue Rechnungslegung bringt grosse Änderungen mit sich. Die Jahresrechnung ist stark erweitert dargestellt, so dass ein Vergleich mit der Jahresrechnung 2014 schwierig ist. Der Präsident erläutert die Rechnung anhand der Darstellung:

Der Bilanzwert der Liegenschaften beträgt CHF 56'710'000 Die Wertberichtigungen betragen CHF 9'563'000 und die Rückstellungen belaufen sich auf CHF 4'609'000, wobei im Geschäftsjahr CHF 522'911 eingelegt und CHF 285'000 entnommen wurden. Die Baukonten wurden aufgelöst

Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt CHF 6'618'864, wobei das Anteilscheinkapital leicht rückgängig war. Die gesetzlichen Reserven wurden um CHF 10'000 auf CHF 135'000 erhöht. Es resultiert ein Bilanzgewinn von CHF 192'326.

Der betriebliche Gesamtnettoertrag beträgt CHF 3'436'907. Zu einzelnen Ertragspositionen gibt der Präsident folgende Erläuterungen. Durch die Vermietung der Liegenschaft Bahnhofstrasse 256 fliessen CHF 505'000 mehr in den Ertrag. Eine Ertragsminderung von CHF 64'545 ergibt sich aus den wegfallenden Bundessubventionen für die Liegenschaft Spitalstrasse 30.

Zu den Aufwandpositionen ist zu sagen, dass die Personalkosten um CHF 86'443 höher sind als im Vorjahr. Dies erklärt sich, dass die in Pension gegangene Geschäftsführerin eine Abgangsentschädigung erhalten hat und für die Einarbeitungszeit doppelte Lohnzahlungen getätigt wurden. Weiter wurden die gesamte Möblierung und die EDV erneuert, was mit einem Betrag von CHF 63'915 zu Buche schlägt. Die Kapitalkosten konnten um CHF 60'120 gesenkt werden, weil teure Hypotheken durch sehr günstige EGW Anleihen abgelöst werden konnten. Die Unterhaltskosten sind um CHF 89'406 höher. Dies erklärt sich mit dem Mehraufwand für den Gartenhof in Kempten sowie mit den Verbindungsarbeiten zwischen der neuen Liegenschaft und der Kreuzackerstrasse 1.

Jakob Rothenfluh meldet sich zu Wort und möchte wissen, weshalb der Personalaufwand höher ist.

Der Präsident wiederholt, dass sich der höhere Aufwand wie folgt zusammensetzt: Abgangsentschädigung für die ehemalige Geschäftsführerin, Doppelbesetzung auf der Geschäftsstelle während der Einarbeitungsphase, Aufstockung der Verwaltung, erhöhter Vorstandsaufwand, zusätzlicher Beratungsaufwand bezüglich EDV, Umzug der Geschäftsstelle und Anschaffung von neuem Mobiliar.

Jakob Rothenfluh nimmt die Antwort zur Kenntnis, ist aber grundsätzlich nicht damit einverstanden.

Der Präsident dankt der Versammlung für die Aufmerksamkeit und den Rechnungsrevisoren für die gute Zusammenarbeit.

Revisionsbericht der Kontrollstelle

Antrag des Vorstandes auf Genehmigung der Jahresrechnung

Markus Harsch, leitender Revisor der Ostschweizerischen Treuhand, bestätigt die Prüfung der Rechnung auf dem Stand der eingeschränkten Revision. Die Buchhaltung wurde ordentlich geführt und die Revisoren empfehlen der Versammlung Annahme der Rechnung.

Die Genossenschafter nehmen die Rechnung 2015 mit wenigen Enthaltungen an.

Die Versammlung stimmt der Gewinnverwendung wie folgt zu:

Die vorgeschlagene Verzinsung der Genossenschaftsanteile mit 3% wird von den Genossenschaf tern ohne Gegenstimme angenommen.

Dem Antrag, die gesetzlichen Reserven um CHF 10'000.- Franken zu erhöhen, stimmen die Genossenschafter ohne Gegenstimme zu.

Ebenso wird der Gewinnvortrag auf die neue Rechnung von CHF 15'559 von der Versammlung ohne Gegenstimme angenommen.

Die Versammlung erteilt, dem Vorstand und der Geschäftsleitung Décharge für das Jahr 2015.

5. Abnahme der Baurechnung Bahnhofstrasse 256

Der Präsident der Baukommission, Franz Ramser, erläutert die Bauabrechnung wie folgt:

Der Baukredit betrug CHF 13'050'000.

Mehrkosten sind auf folgenden Gründen entstanden:

Projektänderungen der Baukommission:

Fassade / Mehrwert und Unterhalt	CHF 493'896	
Minergiestandard	CHF 446'763	
Feuerpolizeiliche Auflagen	CHF 486'498	
Gewerbe Ost / Praxisstandart	CHF 108'701	
Quartierwohnzimmer	CHF 68'147	CHF 1'604'005

Effektive Mehrkosten

Erschwerung Aushub, Nasszuschlag, Altlastenentsorgung, Bodenverschmutzung, Abbruch Kranfundament K1, Umleitung Kanalisation, Entsorgung Nottreppe K1 CHF 932'805

Somit beläuft sich die Bauabrechnung auf CHF 15'586'810

Der Präsident der Baukommission weist noch darauf hin, dass das Notdach, welches für das Atrium im Neubau errichtet werden musste, nun als Autounterstand an der Talstrasse dient.

Er informiert, dass im Juni 2016 die Zweijahres-Garantieabnahme erfolgen wird, und dabei alle Mängel in den Wohnung aufgenommen werden. Die anfänglichen Probleme mit der Heizung waren darauf zurückzuführen, dass die Heizkurve zwei Mal verstellt wurde und wieder nachgestellt werden musste. Jetzt sollte alles in Ordnung sein.

Jakob Rothenfluh meldet sich zu Wort und gibt zu bedenken, dass die Bäume auf dem Postplatz Schatten werfen werden.

Jean-Pierre Kuster möchte noch festhalten, dass die Mieten an der Bahnhofstrasse trotz erheblicher Mehrkosten nicht ansteigen werden.

Der Vorstand beantragt Abnahme der Bauabrechnung. Die Versammlung nimmt die Abrechnung mit einer Enthaltung an.

6. Wahlen

Für den letzten Jahr verabschiedeten Rico Sattler schlägt der Vorstand neu Daniel Krähenbühl vor. Er stellt sich kurz vor.

Die Versammlung wählt Daniel Krähenbühl einstimmig und mit Akklamation.

Weiter stellen sich zur Bestätigungswahl: Madeleine Borbély, Vroni Mazenauer und Rolf Schleh.

Die Versammlung bestätigt alle drei einstimmig und mit Akklamation

Der Präsident informiert ausserhalb der Traktandenliste darüber, dass die interne Revision ab 2017 abgeschafft werden wird. Der interne Revisor, Jürg Joos, hat seinen Rücktritt per GV 2016 eingereicht. Der zweite interne Revisor, Erich Henzelmann, wird noch bis zur GV 2017 im Amt verbleiben.

7. Anträge von Mitgliedern

Jakob Rothenfluh stellt folgenden Antrag:

"Der Generalversammlung obliegt die Genehmigung des Budgets für das neue Geschäftsjahr. Der § 18 der Statuten ist entsprechend anzupassen."

Präsident Jean-Pierre Kuster erklärt, dass der Vorstand materiell mit dem Antrag einverstanden ist. Es erstaune, dass es bis anhin noch kein Budget gab.

Eine Budgetabnahme sei zwar in politischen Gemeinden üblich, jedoch nicht bei Genossenschaften.

Das Budget, als Kontroll- und Führungsinstrument des Vorstandes werde in der nächsten Jahresrechnung publiziert.

Die Versammlung ist grundsätzlich einverstanden mit der von Jean-Pierre Kuster vorgestellten Version.

Jakob Rothenfluh hält an seinem Antrag fest.

Stadtrat und Vorstandsmitglied Remo Vogel bittet die Versammlung um Vertrauen. Der Vorstand ist dabei vieles zu erneuern.

Der Vorstand empfiehlt, den Antrag von Jakob Rothenfluh abzulehnen.

Der Antrag Rothenfluh wird von der Versammlung mit nur 11 ja Stimmen abgelehnt.

Der Präsident dankt der Versammlung für das Vertrauen.

8. Verschiedenes

Bericht der Altersbeauftragten

Die Altersbeauftragte der Stadt Wetzikon und Vorstandsmitglied Vroni Mazenauer gibt einen kurzen Überblick über die Aktivitäten im Quartierwohnzimmer an der Bahnhofstrasse 256. Es finden zum Teil moderierte wie auch durch die Nutzer selber gestaltete Anlässe statt, wie z.B. Malen, Kafitreff, Wähentag, etc. Das Quartierwohnzimmer weitet sich immer mehr zu einem Quartiertreff aus.

Ebenso veranstaltet die Siedlungsassistenz einmal monatlich ein "Spitexkafi" zu einem Gesundheitsthema. Auch so will man dem Legislatorschwerpunkt der Stadt Wetzikon, "ambulant vor stationär" Rechnung tragen.

Vroni Mazenauer lädt zur neuen Mittagsrunde „Demenzbetroffene Paare“ ein.

Aus der Versammlung werden Stimmen laut, dass die Organisation im Quartierwohnzimmer zu wünschen übrig lasse. Vroni Mazenauer bestätigt, dass es immer noch etwas zu verbessern gebe.

Die Vizepräsidentin, Madeleine Borbély, dankt dem Präsidenten für die transparente Art der Durchführung der Generalversammlung.

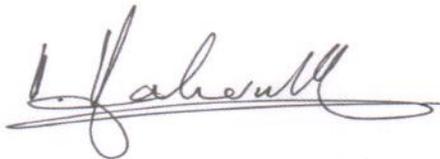
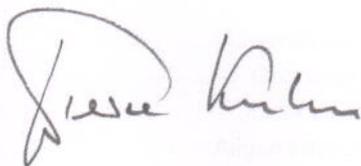
Präsident Jean-Pierre Kuster bedankt sich im Namen des Vorstands bei den Genossenschaffern und Genossenschaffterinnen für das Vertrauen und wünscht allen einen schönen und gfreuten Abend.

Die Versammlung schliesst um 20.45 Uhr

Wetzikon, 27. Mai 2016

Der Präsident

Die Geschäftsleiterin



Jean-Pierre Kuster

Katharina Hohermuth

Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon, Wetzikon

Bilanz per 31. Dezember	2016	2015
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	951 216.16	578 757.36
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	5 164.00	5 199.00
Übrige kurzfristige Forderungen		
Aktive Rechnungsabgrenzungen	62 661.20	6 008.50
	<u>1 019 041.36</u>	<u>589 964.86</u>
Total Umlaufvermögen		
	<u>1 019 041.36</u>	<u>589 964.86</u>
Anlagevermögen		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	5 000.00	5 000.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen, Fuhrpark	51 075.00	68 100.00
Immobilien		
- Gebäude auf eigenem Land	21 145 000.00	21 145 000.00
./i. Wertberichtigungen (Amortisationskonto)	-6 292 000.00	-5 948 000.00
- Gebäude im Baurecht	35 565 000.00	35 565 000.00
Wertberichtigungen (Heimfallkonto)	-3 853 000.00	-3 615 000.00
	<u>46 621 075.00</u>	<u>47 220 100.00</u>
Total Anlagevermögen		
	<u>46 621 075.00</u>	<u>47 220 100.00</u>
Total AKTIVEN	<u>47 640 116.36</u>	<u>47 810 064.86</u>

Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon, Wetzikon

Bilanz per 31. Dezember	2016	2015
	CHF	CHF
PASSIVEN		
	Verweis im Anhang	
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	53 425.10	31 055.85
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)	342 215.00	412 215.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten	5 597.15	5 322.66
- gegenüber Mietern / Genossenschaffern	193 479.50	107 048.30
Passive Rechnungsabgrenzungen	1) 306 489.00	366 172.90
Total Kurzfristiges Fremdkapital	<u>901 205.75</u>	<u>921 814.71</u>
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)	34 280 515.00	34 792 730.00
- gegenüber Mietern / Genossenschaffern (Darlehen)	769 475.00	825 000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
- gegenüber Mietern / Genossenschaffern (Depots)	6 660.00	7 220.00
Erneuerungsfonds	2) 5 082 428.40	4 609 000.00
Total Langfristiges Fremdkapital	<u>40 139 078.40</u>	<u>40 233 950.00</u>
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile		
- Genossenschaftsanteile verzinslich	5 454 780.00	5 558 880.00
- Genossenschaftsanteile unverzinslich	477 200.00	477 700.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	145 000.00	135 000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
- Fonds Spenden für Bewohner	54 958.00	54 958.00
- Baufonds	200 000.00	200 000.00
Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	15 559.30	18 002.40
- Jahresgewinn	252 334.91	209 759.75
Total Eigenkapital	<u>6 599 832.21</u>	<u>6 654 300.15</u>
Total PASSIVEN	<u>47 640 116.36</u>	<u>47 810 064.86</u>

Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon, Wetzikon

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember	2016		2015	Budget 2017
	Verweis im Anhang	CHF	CHF	CHF
Sollmietertrag	3)	2 885 502.85	2 825 179.00	2 691 370.00
Zuschüsse		1 337.00	110 961.00	
Ertrag aus Nebenkostenpauschalen		511 912.00	537 022.15	512 000.00
./i. Leerstände		-39 745.05	-39 402.80	-39 000.00
Übriger betrieblicher Ertrag	4)	6 450.09	3 148.00	5 000.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		3 365 456.89	3 436 907.35	3 169 370.00
Liegenschaftenerhaltung		-430 915.89	-537 765.91	-200 000.00
Einlagen Erneuerungsfonds		-522 000.00	-522 911.00	-522 000.00
Personalkosten Liegenschaftenerhaltung		-83 235.15	-73 189.00	-130 000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen		-412 495.95	-370 313.10	-415 000.00
Nebenkostenaufwand		-199 522.75	-271 909.65	-200 000.00
Betrieblicher Nettoerfolg		1 717 287.15	1 660 818.69	1 702 370.00
Personalaufwand, Verwaltung, Vorstandsentschädigung		-237 374.65	-210 755.70	-300 000.00
Büro-, Beratungs- und Verwaltungsaufwendungen		-81 197.49	-115 810.34	-80 000.00
Genossenschafteraufwand, Kommunikation und Anlässe		-30 557.15	-38 382.65	-35 000.00
Übriger betrieblicher Aufwand		0.00	-11 239.70	-50 000.00
Abschreibungen				
- Immobilien	5)	-582 000.00	-536 000.00	-532 000.00
- Mobilien		-17 025.00	-22 771.80	-17 025.00
Betriebsergebnis vor Zinsen		769 132.86	725 858.50	688 345.00
Finanzaufwand				
- Hypothekar-, Darlehenszinsen		-522 145.75	-615 907.76	-522 145.75
- Baurechtszinsen		-55 941.80	-56 317.60	-55 941.80
Finanzertrag		0.00	898.96	0.00
Gewinn aus Verkauf von Finanzanlagen		0.00	4 604.20	0.00
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg	6)	61 289.60	115 187.00	
Jahresgewinn		252 334.91	174 323.30	110 257.45

Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon, Wetzikon

Anhang zur Jahresrechnung

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.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

	2016	2015	Budget 2017
	CHF	CHF	CHF
<u>1) Passive Rechnungsabgrenzungen</u>			
Vorausbezahlte Mieten	162 804.00	211 457.15	
Fonds / Beitrag Quartierwohnzimmer	25 762.65	0.00	
Abgrenzung für Abgaben, Gebühren	81 671.10	83 000.00	
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	36 251.25	71 715.75	
	<u>306 489.00</u>	<u>366 172.90</u>	
<u>2) Erneuerungsfonds</u>			
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1. Jan	2 347 000.00	2 150 049.00	2 543 000.00
Ordentliche Einlagen	196 000.00	196 951.00	196 000.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1. Jan	2 262 000.00	2 116 040.00	2 588 000.00
Ordentliche Einlagen	326 000.00	325 960.00	326 000.00
Rückstellung für Gebäudeunterhalt	0.00	105 000.00	0.00
Entnahmen			
- Rückbau Spitalstrasse 30 & Ausbau	-48 571.60	0.00	-412 000.00
- Gartensanierung Kreuzackerstr 1 & 7	0.00	-180 000.00	0.00
- Sanierung Tiefgarage K1	0.00	0.00	-200 000.00
- Auflösung Rückstellung für Gebäudeunterhalt	0.00	-105 000.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	<u>5 082 428.40</u>	<u>4 609 000.00</u>	<u>5 041 000.00</u>

Änderungen der Stetigkeit gegenüber dem Vorjahr

Aufgrund von Anpassungen im Buchführungssystem hat sich die Zusammensetzung einzelner Zahlen gegenüber den Vorjahren verändert. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen an diese Darstellung angepasst. Bezüglich der Jahresrechnung 2015 gelten jedoch unverändert die an der Generalversammlung vom 26. Mai 2016 abgenommenen Zahlen. Aufgrund der neuen Darstellungsform sind einzelne Werte nur bedingt mit den aktuellen Zahlen vergleichbar.

Gesamtbetrag der aufgelösten stillen Reserven	0.00	105 000.00	
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10	weniger als 10
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen			
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge.	2 783 961.38	2 839 903.18	2 733 961.38

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

	2016	2015	Budget 2017
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen			
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	46 565 000.00	47 147 000.00	
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	34 622 730.00	35 204 945.00	
3) Erläuterung zu Sollmietertrag / Zuschüsse			
Sollmietertrag, Anpassung / Überprüfung MZ, K7 & K1 per 1.2.17, S30 wird noch berechnet	2 885 502.85	2 825 179.00	2 805 000.00
Zuschüsse Total	64 465.00	110 961.00	0.00
Ertragsminderung Zuschüsse S30/2016 ab Okt. / 2017	-63 128.00	0.00	-113 630.00
Ausgewiesene Zuschüsse	1 337.00	110 961.00	0.00
	<u>2 886 839.85</u>	<u>2 936 140.00</u>	<u>2 691 370.00</u>
4) Erläuterung zu Übriger betrieblicher Ertrag			
Nicht bezogene Anteilscheinzinsen aus Vorjahren Die nach fünf Jahren nicht eingelösten Zinscoupons werden der Erfolgsrechnung gutgeschrieben.	4 967.30	10 187.00	3 000.00
Diverse übrige Erträge	1 482.79	0.00	2 000.00
	<u>6 450.09</u>	<u>10 187.00</u>	<u>5 000.00</u>
5) Erläuterung zu Abschreibungen Immobilien			
Abschreibungsstrategie gem Vorstandsbeschluss 2013	532 000.00	536 000.00	532 000.00
a.o. Abschreibung Talstrasse 19	50 000.00	0.00	0.00
	<u>582 000.00</u>	<u>536 000.00</u>	<u>532 000.00</u>

Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon, Wetzikon

Anhang zur Jahresrechnung	2016	2015	Budget 2017
	CHF	CHF	CHF
6) Erläuterung zu betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg			
Schenkung Anteilscheine			
Schwilch Kurt 32'000.- / Eicher Hans 100.- / Kühn Max 500.- / Tanner Irma 2'000.-	34 600.00	0.00	0.00
Diverse	26 689.60	0.00	0.00
Auflösung Rückstellung	0.00	105 000.00	0.00
	<u>61 289.60</u>	<u>105 000.00</u>	<u>0.00</u>

Weitere reglementarisch / statutarisch vorgeschriebene SachverhalteEntschädigungen aller Organe, Arbeitsgruppen, Kommissionen und der Revisionsstelle

Vorstand			
- Entschädigung für Vorstandstätigkeit	7 000.00	6 680.00	7 000.00
- Spesen Vorstand	5 500.00	5 500.00	5 500.00
	<u>12 500.00</u>	<u>12 180.00</u>	<u>12 500.00</u>

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	<u>4 240.00</u>	<u>4 400.00</u>	<u>4 240.00</u>
Genossenschafterrevisoren	<u>432.00</u>	<u>640.00</u>	<u>432.00</u>
Externe Revisionsstelle	<u>13 392.00</u>	<u>6 588.00</u>	<u>7 000.00</u>

Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon, Wetzikon

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	2016	2015	Budget 2017
	CHF	CHF	CHF
Gewinnvortrag	15 559.30	18 002.40	3 924.71
Jahresgewinn	252 334.91	174 323.30	110 257.45
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	<u>267 894.21</u>	<u>192 325.70</u>	<u>114 182.16</u>
 <u>Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:</u>			
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	13 000.00	10 000.00	6 000.00
Einlagen in die freiwilligen Gewinnreserven:			
- Baufonds	80 000.00	0.00	0.00
- Fonds Spenden für Bewohner	34 600.00	0.00	0.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile (2.5%)	136 369.50	166 766.40	(2.0%) 108 000
Vortrag auf neue Rechnung	3 924.71	15 559.30	182.16
Total verfügbarer Bilanzgewinn	<u>267 894.21</u>	<u>192 325.70</u>	<u>0.00</u>



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENGISTRASSE 7 · 8031 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, Wetzikon

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon für das am 31. Dezember 2016 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

Erich Henzelmann

Zürich, 19. April 2017

Beilage:

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

 Mitglied von EXPERTsuisse

Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon
Bahnhofstrasse 256, 8623 Wetzikon

VERMIETUNGSREGLEMENT

Der Auftrag der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Unter dem Namen "Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon" besteht mit Sitz in Wetzikon ZH eine im Handelsregister eingetragene Genossenschaft im Sinne des Titels 29 des schweizerischen Obligationenrechts. Die Genossenschaft ASW ist politisch und konfessionell neutral und erstrebt keinen Gewinn. Sie bezweckt, in gemeinnütziger Weise Einwohnerinnen und Einwohnern von Wetzikon und Seegräben preiswerte Kleinwohnungen zu verschaffen. Gestützt auf §3 der Statuten wird folgendes Vermietungsreglement erlassen:

1. Aufnahmekriterien und Wohnungsvergabe

a) Alter:

Die ASW nimmt Mietgesuche von Interessentinnen und Interessenten ab dem 60. Altersjahr entgegen.

b) Wohnsitz:

Die Mietinteressentinnen und Mietinteressenten müssen seit mindestens fünf Jahren in der Gemeinde Wetzikon oder Seegräben wohnhaft sein.

c) Einkommen und Vermögen:

Bei den subventionierten Wohnungen der ASW dürfen die vom Bund oder Kanton festgesetzten Einkommens- und Vermögenslimiten nicht überschritten werden.

d) Belegung / Solidarmietvertrag

Wohnungen mit 3 und 3 ½ Zimmern werden grundsätzlich nur an zwei Personen vermietet, welche mit der ASW einen Solidarmietvertrag abschliessen. Über Ausnahmen befindet der Vorstand auf Antrag der Geschäftsführung. Sinkt die Belegung während des Mietverhältnisses, kann die verbleibende Partie verpflichtet werden, innerhalb der gleichen Liegenschaft in eine neue Wohnung zu wechseln.

e) Untermiete

In besonders begründeten Fällen kann der Mieter ein Untermietverhältnis eingehen. Dabei sind folgende Kriterien einzuhalten:

- Die Bedingungen der Untermiete müssen bekannt gegeben werden
- Die Bedingungen der Untermiete dürfen nicht missbräuchlich sein
- Aus der Untermiete dürfen der ASW keine wesentlichen Nachteile entstehen.

Für subventionierte Wohnungen gelten die Belegungsvorschriften von Bund oder Kanton.

f) Lebensumstände:

Das Angebot richtet sich ausschliesslich an Personen, die in der Lage sind, den Alltag ohne intensive Begleitung und Betreuung durch die ASW zu bewältigen.

g) Genossenschaftsbeitritt

Gleichzeitig mit der Wohnungsbewerbung haben die Mietinteressentinnen und Mietinteressenten der Genossenschaft beizutreten und Genossenschaftsanteile von mindestens CHF 500 zu zeichnen.

Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon
Bahnhofstrasse 256, 8623 Wetzikon

h) Wohnungsvergabe und Wartelisten:

Die Vergabe der Wohnungen erfolgt durch die Verwaltung aufgrund von Wartelisten, welche getrennt nach den Liegenschaften geführt werden. Die Bewerberinnen und Bewerber werden grundsätzlich in der Reihenfolge ihrer Anmeldung berücksichtigt. Wird auf die Miete einer Wohnung verzichtet, bleiben die Bewerberinnen und Bewerber auf Verlangen mit dem ursprünglichen Datum auf der Warteliste. Für die Bewerberinnen und Bewerber aus Seegräben wird gemäss Vereinbarung vom 19. Mai 1981 eine separate Warteliste geführt.

2. Höhe des Mietzinses

Die ASW bemüht sich, möglichst günstigen und altersgerechten Wohnraum in der Stadt Wetzikon bereitzustellen und auf der Basis der Kostenmiete (Kapitalkosten gemäss Referenzzinssatz des Bundes, Abschreibungen, Rückstellungen, Neben- und Genossenschaftskosten) abzugeben. In sozialen Härtefällen besteht überdies die Möglichkeit, eine Mietzinsreduktion bei der Geschäftsstelle zu beantragen. Entscheide über Mietzinsreduktionen werden durch den Vorstand beschlossen.

3. Meldepflicht

Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, der Geschäftsstelle zu melden, wenn sie die Bedingungen für subventionierte Wohnungen gemäss Art. 1 Bst. c nicht mehr erfüllen. Die ASW behält sich vor, bei Nichteinhalten der Bedingungen den Mietvertrag auf den nächstmöglichen Termin aufzulösen. Änderungen in der Belegung sind ebenfalls der Geschäftsstelle zu melden.

4. Ausnahmen

In folgenden Fällen kann auf Antrag der Geschäftsführung der Präsident der Genossenschaft zusammen mit der Vertretung der Stadt Wetzikon Ausnahmen bewilligen:

- a) Wohnsitz: Personen welche lange Zeit in Wetzikon oder Seegräben wohnten, dann weggezogen sind und jetzt wieder zurückkehren möchten.
- b) Arbeit: Personen, welche über eine lange Zeit in Wetzikon gearbeitet oder in einer Institution der Gemeinde tätig waren.
- c) Familie: Personen, deren Kinder seit langer Zeit in der Gemeinde Wetzikon wohnhaft sind.
- d) Mobilitätseinschränkungen: Mietinteressentinnen und Mietinteressenten mit einer Invalidenrente.

Personen, welche nicht in Wetzikon oder Seegräben wohnhaft sind, kann eine Wohnung nur dann zugesprochen werden, wenn diese bei Bezug finanziell nicht auf kommunale Hilfeleistungen angewiesen sind.

5. Sicherung des Genossenschaftszwecks und Sanktionen

Die ASW kann jederzeit oder periodisch von den Mieterinnen und Mietern verlangen, dass sie mit offiziellen Dokumenten (Steuerrechnungen, etc.) nachweisen, dass sie die obigen Bestimmungen einhalten. Bei absichtlicher oder grobfahrlässiger Verletzung der Meldepflicht kann die ASW das Mietverhältnis fristlos kündigen.

Genehmigt durch die Generalversammlung der Genossenschaft ASW am

Organisation

			seit	bis
Vorstand				
Präsident:	Jean-Pierre Kuster	Talweg 169, Uster	2009	
Vizepräsidentin:	Madeleine Borbély	Eggstrasse 84, 8620 Wetzikon	2012	
Quästor:	Konrad Siegfried	Neubühlstr. 23, Wetzikon	2001	
Präs. Baukommission:	Franz Ramser	Im Rigiblick 9, Wetzikon	1990	
Mitglieder:	Vroni Mazenauer	Rinderweid 4, Grüt	2012	
	Rolf Schleh	Felseneggstr. 11, Wetzikon	2004	
	Remo Vogel	Frohbergstr. 63, Wetzikon	2013	
	Daniel Krähenbühl	Im Rigiblick 8, 8623 Wetzikon	2016	
Kontrollstelle				
	OTG Zürich AG, Markus Harsch	Wengistr. 7, Zürich	2008	
	Erich Henzelmann	Taxalis Treuhand AG, Wetzikon	2011	2017
Verwaltung				
Geschäftsleiterin:	Katharina Hohermuth	Finkenweg 3, Frauenfeld	2015	
Mitarbeiterin	Alexandra Locher	Bergweidstrasse 8, 8330 Pfäffikon	2016	
Hauswarte				
Spitalstrasse 30	Maya Werner	Spitalstr. 30	1982	2017
Spitalstrasse 30	Renzo Bertolutti	Spitalstr. 30	2017	
Kreuzacker 1	Karin und Anton Schütz	Kreuzackerstr. 1	1996	2017
Kreuzacker 7 / Bhf. 256	Marzena und Edward Czyz	Kreuzackerstr. 7	2012	2017
Kreuzacker 1, 7 /Bhf. 256	Peter Friedli	Kreuzackerstr. 7	2017	
Talstrasse 23 a	Ornella und Antonio Piscopiello	Talstr. 23 a	2010	2017
Talstrasse 23 b, c	Marianne und Gian Schöpf	Talstr. 23 b, c	1983	2017
Talstrasse 23 a, b, c	Nataliya Widler	Usterstrasse 105, 8620 Wetzikon	2017	



asw Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

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