

JAHRESBERICHT

2015



**asw** Genossenschaft  
Alterssiedlung Wetzikon

## Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

### Einladung

zur ordentlichen Generalversammlung

Alte Turnhalle  
Turnhallenstrasse 9, Wetzikon

Donnerstag, 26. Mai 2016, 19.00 Uhr

#### Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Generalversammlung vom 28. Mai 2015
3. Jahresbericht 2015 des Präsidenten
4. Jahresrechnung 2015
  - 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: Fr. 10'000.-
  - Antrag des Vorstandes auf Vortrag auf die neue Rechnung von Fr. 15'559.30
  - Entlastung von Vorstand und Verwaltung
5. Abnahme der Baurechnung Bahnhofstrasse 256  
Antrag des Vorstandes:  
Abnahme der Rechnung über Fr. 15'586'812.55
6. Wahlen in den Vorstand für die Amtsdauer 2016 - 2020  
Neu: Daniel Krähenbühl  
Bestätigung: Madeleine Borbély, Vroni Mazonauer, Rolf Schleh
7. Anträge von Mitgliedern  
Antrag von Mitglied Jakob Rothenfluh:  
„Der Generalversammlung obliegt die Genehmigung des Budgets für das neue Geschäftsjahr. Der §18 der Statuten ist entsprechend anzupassen.“
8. Verschiedenes
  - Bericht der Altersbeauftragten

Wetzikon, 26. April 2016

Vorstand Genossenschaft  
Alterssiedlung Wetzikon

## Jahresbericht 2015

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Am 1. Februar hat unsere neue Geschäftsführerin, Katharina Hohermuth, ihr Amt angetreten. Wechsel auf einer Geschäftsstelle sind immer mit Änderungen und Neuerungen verbunden. So haben wir die gesamte EDV, Hard- und Software, erneuert. Wir können nun Tätigkeiten im Rechnungs- und Mietvertragswesen und der Administration, die wir bis jetzt auf traditionelle Art und Weise ausgeführt hatten, mit Unterstützung des Systems ausführen. Gleichzeitig haben wir auch die gesetzlichen Vorgaben an das neue Rechnungslegungsgesetz umgesetzt. Seit Juni wird unsere Geschäftsführerin von Erika Nüesch mit einem Teilzeitpensum unterstützt.

An einer Vorstandsretraite am 20. Januar 2016 in der Bleiche in Wald wurde eine erste Bilanz des Erneuerungsprozesses gezogen und es wurden Ziele definiert. So soll die gesamte Mitgliederverwaltung über das System erfolgen und wir wollen die Praxis der Anteilscheinverzinsung über die Banken überprüfen. Erstmals soll für 2017 ein Budget ausgearbeitet und ein Finanzinformationssystem eingeführt werden. Zudem wollen wir alle bestehenden Reglemente überprüfen und uns neu ein Organisationsreglement geben. Weiter haben wir das Projekt „ASW 2030“ gestartet, mit dem wir den längerfristigen Unterhaltsbedarf unserer Liegenschaften abklären wollen. Im Hinblick auf die anstehenden Rücktritte unserer langjährigen Hauswartinnen und Hauswarte soll auch das Hauswartskonzept überprüft werden.

Sichtbarster Ausdruck der neuen Verwaltung ist der Anfang Juni erfolgte Domizilwechsel nach Kempten, an die Bahnhofstrasse. Wir haben nun genügend Platz für die absehbare Erweiterung der Verwaltung und für die Sitzungen des Vorstandes und der Kommissionen. Weiter kann so auch die Koordination mit der Altersbeauftragten und den Leiterinnen der beiden Pilotprojekte in Kempten besser gewährleistet werden.

Mit einem Genossenschaftsfest haben wir am 20. Juni das neue Haus am Postplatz in Kempten gefeiert. In einem stimmigen Rahmen konnten sich unsere Mieterinnen und Mieter zu einem geselligen Beisammensein treffen. Höhepunkte des Festes waren die Einweihung des von Franziska Dora gestalteten Brunnens und das Konzert der Harmonie.

Die beiden Pilotprojekte in Kempten, das „Quartierwohnzimmer“ und die „Siedlungsassistenz“ sind auf zwei Jahre befristet. Der Vorstand hat im Rahmen seiner Retraite eine Halbbilanz gezogen. Aufgrund der guten Erfahrungen hat er beschlossen, die Projekte weiterzuführen. Bis im Sommer sollen das weitere Vorgehen und die Finanzierung geklärt werden. Wichtig ist für uns, dass nach einer Konsolidierungsphase in Kempten die Projekte auch auf die Talstrasse und Spitalstrasse übertragen werden.

Im Berichtsjahr tagten der Vorstand dreimal und die Betriebs- und Personalkommission viermal. Die Baukommission Bahnhofstrasse traf sich zu zwei Sitzungen und am 13. April 2016 hat sie die Abrechnung zuhanden Vorstand und Generalversammlung genehmigt. Wie bereits mitgeteilt, sind erhebliche Zusatzkosten gegenüber der von der Generalversammlung 2011 verabschiedeten Kostenschätzung entstanden. Mehrkosten, welche vor allem durch Projektänderungen und Erweiterungen begründet sind.

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

Uster, 19. April 2016

Jean-Pierre Kuster

## Protokoll der 57. Generalversammlung vom 28. Mai 2015

### 1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler

Zur Generalversammlung 2015 kann der Präsident Jean-Pierre Kuster 140 Personen, davon 134 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, begrüßen. Speziell begrüsst er Remo Vogel, Delegierter Gemeinderat, Marc Siegenthaler ZKB, Richard Fiederer Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich Amt für Wirtschaft und Arbeit und Rechnungsrevisor Erich Henzelmann. Entschuldigt haben sich die Rechnungsrevisoren Ostschweiz. Treuhand Zürich AG, Rechnungsrevisor Jürg Joos, Gemeinderat Seegräben, Elsbeth Koller, sowie diverse Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Katharina Hohermuth, die neue Geschäftsleiterin der Genossenschaft, stellt sich vor und dankt in einer kleinen Rede ihrer leider abwesenden Vorgängerin für die geleisteten Dienste im Namen der Genossenschaft.

Jean-Pierre Kuster schliesst sich im Namen des Vorstandes diesem Dank an. Er verabschiedet Jakob Rothenfluh in seiner Funktion als Stellvertreter auf der Geschäftsstelle.

Als Stimmzähler werden Barbara Schiess und Eugen Schmidli einstimmig gewählt.

### 2. Protokoll der Generalversammlung vom 22. Mai 2014

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

### 3. Jahresbericht 2014 des Präsidenten

Der Präsident berichtet über die Fertigstellung und den Erstbezug des Neubaus an der Bahnhofstrasse 256. Die Umgebungsarbeiten konnten ebenfalls im Frühling dieses Jahres fertig gestellt werden. Diverse Nachbesserungen an einzelnen Bauteilen sind bereits erfolgt, andere sind noch in Arbeit.

Auf dem Platz vor der Liegenschaft Bahnhofstrasse wird in diesen Tagen das Siegerprojekt des Wettbewerbs, der Spiralbrunnen von Franziska Dora aufgestellt und erstmals in Betrieb genommen. Im Rahmen einer Feier im Sommer wird der Brunnen offiziell den MieterInnen übergeben.

Mit dem Neubau wurden auch zwei Projekte in die Wege geleitet. Zum einem ist dies das "Quartierwohnzimmer" im Erdgeschoss des Hauses, welches den Gemeinschaftsraum zu einem Begegnungsraum für das Quartier aufwerten soll.

Ebenso wurde in Zusammenarbeit mit der Spitex eine Teilzeitstelle "Siedlungsassistenz" geschaffen, welche unsere MieterInnen aller drei Liegenschaften in Kempten aktiv unterstützen soll.

Die Finanzierung der beiden Pilotprojekte ist für die Projektdauer von zwei Jahren sicher gestellt.

Nach der Auswertung wird der Vorstand dann über das weitere Vorgehen beschliessen.

Eine wichtige Aufgabe im Berichtsjahr war die Nachfolgeregelung auf der Geschäftsstelle.

An dieser Stelle bedanken sich der Präsident und der gesamte Vorstand im Namen aller Mitglieder der Genossenschaft Alterssiedlung für die engagiert geleistete Arbeit von Elsbeth Koller.

Die Wahlkommission sichtete über 50 Bewerbungen und legte dem Vorstand dann einen Zweieuvorschlag vor.

Der Vorstand wählte am 28. Oktober 2014 Katharina Hohermuth einstimmig zur neuen Geschäftsleiterin. Sie hat am 1. Februar 2015 ihr Amt angetreten.

Der Präsident bedankt sich bei allen KollegInnen 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 2014**

Der Quästor, Konrad Siegfried, erläutert die Jahresrechnung. Bilanz, Erfolgsrechnung und Kommentare mit anschliessendem Revisionsbericht sind auf den Seiten 8 – 11 ersichtlich. Mit den Neubau an der Bahnhofstrasse beläuft sich die Bilanzsumme neu auf 47 Mio. Franken.

Die Kosten für den Neubau belaufen sich per Ende 2014 auf 14 Mio. Franken. Davon kommen 3,5 Mio. aus eigenen Mitteln der Genossenschaft.

Das Genossenschaftskapital ist auf 6 Mio. Franken angewachsen.

Alle gesetzlich vorgeschriebenen Rückstellungen wurden getätigt. Es resultiert ein Bilanzgewinn von 192'039.- Franken.

Wir schlagen deshalb der Versammlung vor, zum zweiten Mal einen Zins von 3 %, auf die Genossenschaftsanteile zu bezahlen.

Damit möchten wir den Ihnen für Ihre Treue unseren Dank aussprechen.

In der Bilanz finden Sie die getätigten Rückstellungen für Unterhalt und den Baufonds, der im Berichtsjahr um weitere 100'000.- Franken erhöht werden konnte.

Dieser Baufonds soll dazu dienen, weitere altersgerechte Wohnungen erstellen zu können.

Die Erfolgsrechnung hat sich im Jahr 2014 wiederum erfreulich entwickelt.

Für die Umgebungsarbeiten der Liegenschaften Kreuzackerstrasse 1 und 7 wurden 180'000.- Franken aus dem Erneuerungsfonds entnommen.

Die Position Heiz- und Betriebsnebenkosten ist um rund 43'000.- Franken höher als im Vorjahr.

Dies geht zulasten der Genossenschaft, welche sich vorbehält, die Pauschalen gegebenenfalls anzupassen.

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

Konrad Siegfried dankt der Versammlung für die Aufmerksamkeit. Ein Dank geht auch an die Rechnungsrevisoren für die gute Zusammenarbeit.

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

Erich Henzelmann 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 2014 ohne Gegenstimme an.

Die Versammlung stimmt der Gewinnverwendung wie folgt zu:

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

Dem Antrag, die gesetzlichen Reserven von 5%, respektive 10'000.- Franken auf die neue Rechnung vorzutragen stimmen die Genossenschaf ter ohne Gegenstimme zu.

Die Versammlung erteilt, ohne Gegenstimme, dem Vorstand und der Geschäftsleitung Décharge für das Jahr 2014.

### **5. Bahnhofstrasse 256: Informationen über den Stand**

Die Liegenschaft ist voll vermietet.

Die Bauabrechnung für den Neubau liegt noch nicht vor.

Sobald diese vorliegt wird sie durch den Vorstand geprüft und der Genossenschaft vorgelegt.

Mieterseits wird folgendes zu Protokoll gegeben: "Der Platz vor der Liegenschaft Bahnhofstrasse 256 muss befahrbar sein. Denke man nur an die Sanität, den Notruf, die Umzugswagen, etc."

Jean-Pierre Kuster teilt mit, dass es ein kantonales Verbot gibt, diesen Platz zu befahren. Daran muss sich die Genossenschaft halten.

### **6. Wahlen**

Die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, die externe Kontrollstelle der Genossenschaft Alterssiedlung wird für zwei weitere Jahre gewählt ohne Gegenstimme.

Herr Erich Henzelmann wird als interner Revisor für zwei weitere Jahre gewählt ohne Gegenstimme.

### **7. Verschiedenes**

#### **Bericht der Altersbeauftragten**

Die Altersbeauftragte der Stadt Wetzikon, Vroni Mazenauer stellt die beiden Projekte, welche an der Bahnhofstrasse 256 angesiedelt sind, kurz vor. Das Quartierwohnzimmer ist als offener Treffpunkt für die MieterInnen der Siedlung Kempton, sowie für die BewohnerInnen des Quartiers gedacht. Der nächste Event wird anlässlich des Sommerfestes stattfinden, Es wird eine Reparatur angeboten und abends wird das Quartierwohnzimmer zur Disco, respektive Tanzbar.

Die Siedlungsassistentin Noemi Gasser, welche bereits in der Siedlung Kempton als Pflegefachfrau tätig ist, ist Ansprechperson für die Genossenschaf terInnen der Siedlung Kempton bezüglich Prävention etc. Sie bietet unter anderem ein Gehtraining an, welches rege genutzt wird. Später soll ein Spitexkafi stattfinden, wo die Möglichkeiten und Grenzen der Siedlungsassistentenz aufgezeigt werden sollen.

Diese beiden Pilotprojekte werden wissenschaftlich begleitet, nach zwei Jahren ausgewertet, und eventuell auch auf die anderen Siedlungen der Genossenschaft ausgeweitet.

Vroni Mazenauer lädt alle Genossenschaf terInnen zu den bevorstehenden Veranstaltungen zum Thema Demenz, herzlich ein. Es liegen beim Ausgang dazu Prospekte auf.

Vroni Mazenauer stellt die Projektleiterin Quartierwohnzimmer, Doris Neuhäusler, kurz vor.

Ruth Wildermuth, Nachbarin der Siedlung Kempten, lädt die GenossenschaftlerInnen zum offenen Montagstreff ein. Dieser findet jeden Montag von 09.00-11.00 Uhr statt.

### **Sommerfest 20. Juni 2015**

Franz Ramser, Vorstand Genossenschaft Alterssiedlung, lädt alle Anwesenden zu einem Festakt am 20. Juni 2015 im Kempten ein. Dieser beginnt um 11.00 Uhr mit der offiziellen Einweihung des Brunnens. Um 12.30 Uhr beginnt das eigentliche Genossenschaftsfest und das Buffet wird eröffnet. Als besonderen Höhepunkt kann Franz Ramser bereits heute ankündigen, dass die Stadtmusik Harmonie zugesagt hat, ein Platzkonzert zu geben.

### **Abschied**

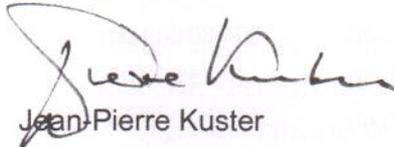
Nach 30-jähriger Tätigkeit im Vorstand der Genossenschaft Alterssiedlung nimmt Rico Sattler seinen Abschied. In einer Laudatio erinnert der Präsident daran, dass Rico Sattler in sämtlichen Bauten der Genossenschaft mitgewirkt hat, sei dies als Architekt als Bauherrenberater, als Vorstandsmitglied. Als letzten grossen Wurf für die Genossenschaft darf man den Neubau an der Bahnhofstrasse 256 bezeichnen.

Unter grossem Applaus wird Rico Sattler verabschiedet.

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

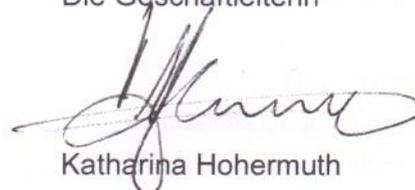
Wetzikon, 28. Mai 2015

Der Präsident



Jean-Pierre Kuster

Die Geschäftleiterin



Katharina Hohermuth

## Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon, Wetzikon

## Bilanz per 31. Dezember

2015

2014

	Fussnote im Anhang	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		578'757.36	1'128'370.97
Kurzfristig gehaltene Anlagen als Liquiditätsreserve		0.00	32'306.00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- gegenüber Mietern		5'199.00	1'050.00
Übrige kurzfristige Forderungen			
- gegenüber Dritten		0.00	1'702.00
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten		0.00	6'255.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen		6'008.50	0.00
		<u>589'964.86</u>	<u>1'169'683.97</u>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger		5'000.00	5'000.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen, Fuhrpark		68'100.00	21'700.00
Immobilien			
- Gebäude auf eigenem Land		21'145'000.00	21'080'000.00
./. Wertberichtigungen (Amortisationskonto)		-5'948'000.00	-5'648'000.00
- Gebäude im Baurecht		35'565'000.00	19'979'000.00
./. Wertberichtigungen (Heimfallkonto)		-3'615'000.00	-3'379'000.00
- Baukonten	1)	0.00	14'712'097.80
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		0.00	1'750.00
		<u>47'220'100.00</u>	<u>46'772'547.80</u>
		<u>47'810'064.86</u>	<u>47'942'231.77</u>

## Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon, Wetzikon

Bilanz per 31. Dezember	2015	2014
	CHF	CHF
Fussnote im Anhang		
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	31'055.85	1'441'200.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)	412'215.00	412'215.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten	5'322.66	5'771.20
- gegenüber Mietern / Genossenschaftern	107'048.30	37'375.20
Passive Rechnungsabgrenzungen	2) <sup>2)</sup> 366'172.90	217'920.00
	<u>921'814.71</u>	<u>2'114'481.40</u>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)	34'792'730.00	33'895'930.42
- gegenüber Mietern / Genossenschaftern (Darlehen)	825'000.00	845'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
- Fonds / Beitrag Quartierwohnzimmer	35'436.45	54'313.55
- gegenüber Mietern / Genossenschaftern (Depots)	7'220.00	7'220.00
Erneuerungsfonds / Rückstellung Gebäudeunterhalt	3) <sup>3)</sup> 4'609'000.00	4'371'089.00
	<u>40'269'386.45</u>	<u>39'173'552.97</u>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftsanteile		
- Genossenschaftsanteile verzinslich	5'558'880.00	5'467'900.00
- Genossenschaftsanteile unverzinslich	477'700.00	614'300.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	135'000.00	125'000.00
Fonds für zweckbestimmte Spenden	54'958.00	54'958.00
Baufonds	200'000.00	200'000.00
Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	18'002.40	2'179.90
- Jahresgewinn	174'323.30	189'859.50
	<u>6'618'863.70</u>	<u>6'654'197.40</u>
	<u>47'810'064.86</u>	<u>47'942'231.77</u>

## Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon, Wetzikon

**Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember****2015****2014**

	Fussnote im Anhang CHF	CHF
Sollmietertrag	2'825'179.00	2'319'606.35
Zuschüsse	110'961.00	175'506.00
Ertrag aus Nebenkostenpauschalen	537'022.15	472'609.85
./. Leerstände	-39'402.80	-34'338.50
Übriger betrieblicher Ertrag	3'148.00	0.00
<b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>	<b>3'436'907.35</b>	<b>2'933'383.70</b>
Liegenschaftenerhaltung	-537'765.91	-448'359.63
Einlagen Erneuerungsfonds	-522'911.00	-390'740.00
Personalkosten Liegenschaftenerhaltung	-73'189.00	-65'457.50
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-370'313.10	-148'479.50
Nebenkostenaufwand	-271'909.65	-368'087.30
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>1'660'818.69</b>	<b>1'512'259.77</b>
Personalaufwand Verwaltung, Vorstandsentschädigung	-210'755.70	-124'313.00
Büro-, Beratungs- und Verwaltungsaufwendungen	-115'810.34	-51'895.34
Genossenschafteraufwand, Kommunikation und Anlässe	-38'382.65	0.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-11'239.70	-7'009.05
Abschreibungen		
- Immobilien	-536'000.00	-400'000.00
- Mobilien	-22'771.80	-7'250.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen</b>	<b>725'858.50</b>	<b>921'792.38</b>
Finanzaufwand		
- Hypothekar-, Darlehenszinsen	-615'907.76	-676'028.00
- Baurechtszinsen	-56'317.60	-42'804.00
Finanzertrag	898.96	82'306.87
Äufnung Baufonds	0.00	-100'000.00
Gewinn aus Verkauf von Finanzanlagen	4'604.20	0.00
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg	4) 115'187.00	4'592.25
<b>Jahresgewinn</b>	<b>174'323.30</b>	<b>189'859.50</b>

## Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon, Wetzikon

Anhang zur Jahresrechnung	2015	2014
---------------------------	------	------

CHF

CHF

**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.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen an die Darstellung nach den neuen gesetzlichen Vorschriften angepasst. Bezüglich der Jahresrechnung 2014 gelten jedoch unverändert die an der Generalversammlung vom 28. Mai 2015 abgenommenen Zahlen. Aufgrund der neuen Darstellungsform sind zudem einzelne Werte nur bedingt mit den aktuellen Zahlen vergleichbar.

### Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

<sup>1)</sup> Baukonten

Neubau Bahnhofstrasse 256	0.00	14'311'643.80
Neugestaltung Gartenhof Kreuzacker-/Bahnhofstrasse	0.00	322'645.85
Neubau Parkplatzüberdachung Talstrasse	0.00	77'808.15
	0.00	14'712'097.80
	0.00	14'712'097.80

Sämtliche Baukonten konnten im 2015 abgeschlossen werden. Die Baukosten Bahnhofstrasse von Fr. 15'586'000.00 wurden in die Liegenschaftenanlagewerte umgebucht. Für die Neugestaltung des Gartenhofs wurde ein Anteil von Fr. 107'548.62 mit dem Neubau Bahnhofstrasse aktiviert und Fr. 180'000.00 den Erneuerungsfonds belastet, während die übrigen Kosten laufenden Unterhalt darstellen. Die Parkplatzüberdachung Talstrasse wurde im Betrag von Fr. 65'000 aktiviert und der Rest den Unterhaltskosten belastet.

## Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon, Wetzikon

<b>Anhang zur Jahresrechnung</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	CHF	CHF
<u>2) Passive Rechnungsabgrenzungen</u>		
Vorausbezahlte Mieten	211'457.15	213'420.00
Abgrenzung für Abgaben, Gebühren	83'000.00	0.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	71'715.75	4'500.00
	<u>366'172.90</u>	<u>217'920.00</u>
<u>3) Erneuerungsfonds</u>		
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1. Januar	2'150'049.00	1'954'059.00
Ordentliche Einlagen	196'951.00	195'990.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1. Januar	2'116'040.00	2'101'290.00
Ordentliche Einlagen	325'960.00	194'750.00
Rückstellung für Gebäudeunterhalt	105'000.00	105'000.00
Entnahmen		
- Grosszyklischer Unterhalt Kreuzackerstrasse 1	0.00	-180'000.00
- Gartensanierung Kreuzackerstrasse 1 und 7	-180'000.00	0.00
- Auflösung Rückstellung für Gebäudeunterhalt	-105'000.00	0.00
	<u>4'609'000.00</u>	<u>4'371'089.00</u>
<b>Gesamtbetrag der aufgelösten stillen Reserven</b>	105'000.00	0.00
Der Vorstand hat beschlossen, die Rückstellung für Gebäudeunterhalt aufzulösen und dadurch wird das Jahresergebnis günstiger dargestellt.		
<b>Anzahl Vollzeitstellen</b> (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
<b>Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen</b>	2'839'903.18	2'896'220.78
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge.		
<b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	47'147'000.00	46'744'097.80
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	46'815'500.00	keine Angabe
- davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	45'281'500.00	keine Angabe
- davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	1'534'000.00	keine Angabe
in Anspruch genommene Kredite	35'204'945.00	34'308'145.42

## Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon, Wetzikon

Anhang zur Jahresrechnung	2015	2014
	CHF	CHF
<b>4) Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:</b>		
Nicht bezogene Anteilscheinzinsen aus Vorjahren Die nach fünf Jahren nicht eingelösten Zinscoupons werden der Erfolgsrechnung gutgeschrieben.	10'187.00	4'592.25
Auflösung Rückstellung für Gebäudeunterhalt Nach Abschluss des Neubaus und der Gartensanierung Kreuzackerstrasse 1 und 7 hat der Vorstand beschlossen, die Rückstellung aufzulösen.	105'000.00	0.00
	115'187.00	4'592.25
	115'187.00	4'592.25

**Weitere reglementarisch / statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte**

Entschädigungen aller Organe, Arbeitsgruppen, Kommissionen und der Revisionsstelle

Vorstand

- Entschädigung für Vorstandstätigkeit	6'680.00	16'700.00
- Spesen Vorstand	5'500.00	
	12'180.00	16'700.00
	12'180.00	16'700.00

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	4'400.00	3'400.00
Genossenschaftsrevisoren	640.00	640.00
Externe Revisionsstelle	6'588.00	3'726.00

## Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon, Wetzikon

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	2015	2014
		CHF
Gewinnvortrag	18'002.40	2'179.90
Jahresgewinn	174'323.30	189'859.50
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	<u>192'325.70</u>	<u>192'039.40</u>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung  
folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	10'000.00	10'000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	166'766.40	164'037.00
Vortrag auf neue Rechnung	15'559.30	18'002.40
Total verfügbarer Bilanzgewinn	<u>192'325.70</u>	<u>192'039.40</u>



# Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENIGSTRASSE 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, Wetzikon

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon für das am 31. Dezember 2015 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, 5. April 2016

*Beilage:*

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

Mitglied von EXPERTsuisse

## Organisation

### Vorstand

			seit
Präsident:	Jean-Pierre Kuster	Talweg 169, Uster	2009
Vizepräsidentin:	Madeleine Borbély	Eggstrasse 84, Wetzikon	2012
Quästor:	Konrad Siegfried	Neubühlstr. 23, Wetzikon	2001
Präs. Baukommission:	Franz Ramser	Im Rigiblick 9, Wetzikon	1990
Mitglieder:	Vroni Mazenauer Rolf Schleh	Rinderweid 4, Grüt Felseneggstr. 11, Wetzikon	2012 2004
Vertreter Stadtrat:	Remo Vogel	Frohbergstr. 63, Wetzikon	2013

### Verwaltung

Geschäftsleiterin:	Katharina Hohermuth	Finkenweg 3, Frauenfeld	2015
Mitarbeiterin (temporär):	Erika Nüesch Christen	Felsenhofstr. 20, Hinwil	2015

### Kontrollstelle

	OTG Zürich AG	Wengistr. 7, Zürich	2008
	Jürg Joos	Frohbergstr. 37, Wetzikon	2000
	Erich Henzelmann	Taxalis Treuhand AG, Wetzikon	2011

### Hauswarte

Spitalstrasse 30	Maya Werner	Spitalstr. 30	1982
Kreuzacker 1	Karin und Anton Schütz	Kreuzackerstr. 1	1996
Kreuzacker 7 / Bhf. 256	Marzena und Edward Czyz	Kreuzackerstr. 7	2012
Talstrasse 23 a	Ornella und Antonio Piscopiello	Talstr. 23 a	2010
Talstrasse 23 b, c	Marianne und Gian Schöpf	Talstr. 23 b, c	1983



**asw** Genossenschaft  
Alterssiedlung Wetzikon