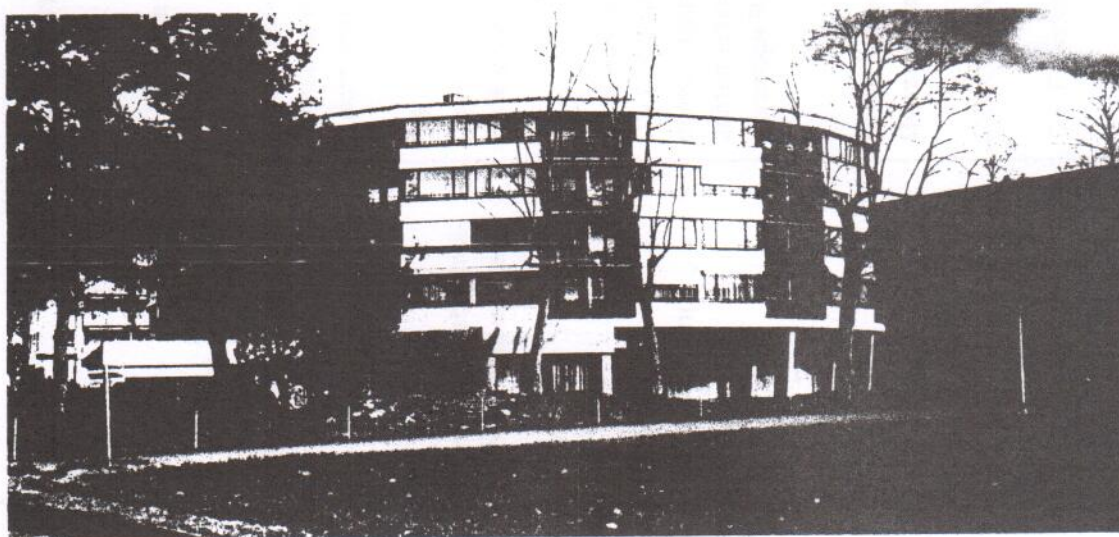


**Genossenschaft**

**Alterssiedlung**

**Wetzikon**



Liegenschaft Kreuzackerstrasse 7

**Jahresbericht 2010**

**Jahresrechnung 2010**

## Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

### Einladung

#### zur ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 13. Mai 2011, 19.00 Uhr  
Zentrum "Drei Linden" 8620 Wetzikon

#### Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Generalversammlung vom 7. Mai 2010
3. Jahresbericht 2010 des Präsidenten
4. Jahresrechnung 2010
  - Revisorenbericht der Kontrollstelle
  - Antrag des Vorstandes auf Genehmigung der Jahresrechnung
  - Entlastung von Vorstand und Verwaltung
5. Abnahme Bauabrechnung Küchenerersatz- und Renovation Talstrasse 23 und 19
6. Umbau Wohnung im EG, Wohngruppe Kreuzackerstrasse 7
  - Vorstellung des Projektes
  - Krediterteilung Fr. 500'000.00
7. Statutenrevision
8. Wahlen
9. Mitteilungen
10. Verschiedenes

Wetzikon, 14. April 2011

Vorstand Genossenschaft  
Alterssiedlung Wetzikon

Die Broschüre "Jahresbericht und Jahresrechnung 2010" 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](mailto:alterssiedlung.wetzikon@bluewin.ch)

## Jahresbericht 2010

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

An der Generalversammlung 2009 wurde ich neu in den Vorstand gewählt und am 1. Januar 2010 habe ich, nach einer halbjährigen Lehrzeit, das Präsidium übernommen. Ich wurde von meinen Kolleginnen und Kollegen und der Verwalterin gut aufgenommen und gut in meine Arbeit eingeführt. Dies war insofern auch einfach, als ich in das Präsidium einer soliden und gut geführten Genossenschaft eintreten konnte.

Mit der Vorstandsretraite vom 29. Januar 2010 in Wernetshausen wurde meine Einarbeitungszeit abgeschlossen. Wir haben uns an dieser Tagung einen Überblick über den Zustand unserer Liegenschaften verschafft und sind Fragen über die nähere und weitere Zukunft der ASW nachgegangen. Wir konnten festhalten, dass mit den Küchensanierungen an der Talstrasse alle unsere Häuser in einem guten Zustand sind und in den nächsten zehn Jahren keine umfassenden Renovationen anstehen.

Wir haben festgestellt, dass Wetzikon nicht nur stark wächst, sondern auch immer älter wird. Dies bedeutet, dass wir uns schon bald mit neuen Projekten auseinandersetzen müssen. Im Laufe des Jahres haben wir die Möglichkeiten für neue Wohnungen auf unseren eigenen Grundstücken ausgelotet und an der Vorstandssitzung vom 7. September wurden die ausgearbeiteten Varianten diskutiert. Grundsätzlich wäre es möglich, die bestehenden Liegenschaften Talstrasse und Spitalstrasse aufzustocken und an der Talstrasse einen Neubau zu realisieren. Beschlossen wurde, das stillgelegte Projekt Postplatz in Kempten wieder aufzunehmen. Wir haben in der Folge der Gemeinde das Gesuch für die Aufnahme von Verhandlungen für die Übernahme des Grundstückes gestellt.

Im Frühjahr 2010 haben wir die Küchensanierungen an der Talstrasse abgeschlossen. Der von der Generalversammlung bewilligt Kredit von 1,3 Millionen Franken wurde mit Fr. 947'020.40 massiv unterschritten.

Bei unseren Hauswarten hat es einen Wechsel gegeben: Am 1. August haben Ornella und Antonio Piscopiello die Stelle in der Liegenschaft Talstrasse 23a von Petra und Robert Berger übernommen.

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

Uster, 17. März 2011

Jean-Pierre Kuster, Präsident

## Protokoll der 52. Generalversammlung vom 7. Mai 2010

### 1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler

Zur Generalversammlung 2010 kann der Präsident Jean-Pierre Kuster 74 Personen, davon 70 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, begrüssen. Er weist auf unsere gut unterhaltenen Liegenschaften hin und dass wir für die Zukunft planen. An der nächsten Generalversammlung können wir darüber informieren, in welche Richtung wir gehen wollen. Entschuldigt haben sich die Vorstandsmitglieder Franz Ramser, Alfred Iten und Peter Zuber, Richard Martin Präsident bis Ende 2009, Gemeindepräsident Urs Fischer, einige Firmen und diverse Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Als Stimmzähler werden Herr Hubert Rüegg und Herr Joseph Spanier einstimmig gewählt. Die auf den Tischen im Zentrum Drei Linden bereit gestellten Getränke werden von der Genossenschaft Alterssiedlung offeriert.

### Traktandenliste:

Bei der Nummerierung wurde das Traktandum 5 ausgelassen und somit existiert kein Traktandum Nr. 5.

### 2. Protokoll der Generalversammlung vom 22. Mai 2009

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

### 3. Jahresbericht des Präsidenten

Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

### 4. Jahresrechnung 2009

Quästor Konrad Siegfried erläutert die Jahresrechnung und verweist auf die Zahlen in der Bilanz und Erfolgsrechnung im gedruckten Bericht. Bilanz und Erfolgsrechnung sind in einer verständlicheren Darstellung den heute üblichen Normen angepasst worden. Die Abschreibungen auf Liegenschaften sind direkt bei den Aktiven aufgeführt und von diesen abgezogen worden, um den Bilanzwert der Liegenschaften besser darzustellen. Das hat allerdings zur Folge, dass die Bilanzsumme hier um rund 3.2 Mio. Franken geschrumpft ist.

Eine weitere Verringerung der Bilanzsumme um rund 1.6 Mio. Franken resultiert aus der Abschreibung des Aktivums Grundverbilligung an das BWO, welches als verwertbares Guthaben schon verschiedentlich zur Frage stand und zu Diskussionen Anlass gegeben hatte. Die Entfernung aus der Bilanz wurde durch unsere Finanzkommission nach Rücksprache mit unserer Revisionsstelle beschlossen und im Geschäftsjahr 2009 verbucht. Die Beseitigung dieses grossen Postens wurde durch Auflösung des Baufonds von Fr. 700'000.00, durch Verschiebung von Liegenschaftsabschreibungen 2007 und 2008 im Umfang von Fr. 293'000.00 sowie der Verwendung eines Teils des laufenden Jahresergebnisses finanziert. Gleichzeitig wurden die aktivierten Planungskosten Postplatz Kempten von rund Fr. 22'000.00 abgeschrieben. Das Resultat einer qualitativ bereinigten Bilanz in einer neuen Darstellungsform lässt sich sehen.

Selbstverständlich mussten aus dieser Bereinigung die sonst üblichen Liegenschaftsabschreibungen ausgesetzt werden. Hingegen sind die Erneuerungsfonds im Rahmen von Fr. 387'000 aufgestockt worden.

Im Berichtsjahr 2009 sind aus der ersten Etappe der Küchensanierung Talstrasse Kosten von rund Fr. 530'000.00 aufgelaufen, welche in der vorliegenden Rechnung wie folgt verbucht worden sind: Fr. 400'000.00 Auflösung Erneuerungsfonds, Fr. 50'000.00 Aktivierung Liegenschaften Talstrasse 23a und 23b als wertvermehrender Anteil, rund Fr. 75'000.00 wurden direkt dem Gebäudeunterhalt belastet.

Weiter wurden unsere Hypotheken und Darlehen um weitere Fr. 732'000.00 zurückbezahlt.

Zur Erfolgsrechnung: Die Heiz- und Nebenkosten wurden neu separat aufgeführt und die Kosten den Einnahmen gegenübergestellt. Überschüsse und Defizite werden beobachtet

und die üblichen Anpassungen an den Nebenwertpauschalen auslösen. Bei Überschüssen von über 10 % werden Rückzahlungen an die Mieter ins Auge gefasst.

Gemäss Vergleichsfolie mit dem Vorjahr sind Ergebnisverbesserungen von rund Fr. 119'000.00 erzielt worden, wobei der Hauptteil dieser Verbesserungen auf die grossen Hypothekenzahlungen der beiden Jahre 2008/09 von total rund 2.5 Mio Franken zurückzuführen ist.

Vergleiche gegenüber dem Vorjahr: Finanzaufwand -Fr. 125'000.00, Personalaufwand -Fr. 5'000.00, Verwaltungsaufwand +Fr. 20'000.00 (Jubiläumsfeier), Mietzinsvertrag +Fr. 55'000.00, Mietzinszuschüsse/Zusatzverbilligung -Fr. 36'000.00.

Im Posten periodenfremder/ausserordentlicher Aufwand/Ertrag von rund Fr. 625'000.00 sind Fr. 617'800.00 Teilaufhebung zurückbezahlte Grundverbilligung an BWO enthalten, der Restbetrag setzt sich zusammen aus Abschreibung Planungskosten Postplatz Kempten, Nebenkosten und Schenkung Anteilscheine.

Im Anhang zur Jahresrechnung, Seite 8, sind die Assekuranzwerte unserer Liegenschaften aufgeführt, welche mit 33.744 Mio. Franken bilanziert sind, ebenso der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns. Der Revisorenbericht ist auf Seite 9 ersichtlich.

Konrad Siegfried bedankt sich bei der Verwalterin Elsbeth Koller für die sorgfältige Buchführung und den Revisoren für die gute Zusammenarbeit. Im Namen des Vorstandes bedankt er sich ebenso bei den Anteilscheininhabern für das Vertrauen.

Die Rechnungsrevisoren M. Harsch und E. Schmidhauser von der Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG für die eingeschränkte Revision und die Genossenschaftsrevisoren 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 ohne Gegenstimme genehmigt.

## 6. Wahlen

*Vorstand, Amtsdauer 4 Jahre:*

Franz Ramser, stellt sich für eine weitere Amtsdauer zur Verfügung. Franz Ramser wird einstimmig wiedergewählt.

*Rechnungsrevisor, Amtsdauer 2 Jahre:*

Jürg Joos stellt sich für eine weitere Amtsdauer zur Verfügung. Jürg Joos wird einstimmig wiedergewählt.

## 7. Mitteilungen

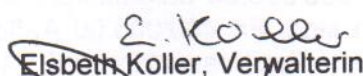
Herr Alfred Iten amtiert als Abgeordneter vom Gemeinderat für weitere 4 Jahre in unserem Vorstand.

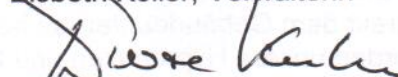
## 8. Verschiedenes

Herr Theodor Baumann, Talstrasse 23c, weist auf die turbulente Zeit während des Küchenumbaus hin, welche nicht so schlimm war wie angenommen. Er spricht seinen Dank an die Handwerker und die Bauleitung aus.

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

Wetzikon, 7. Mai 2010

  
Elsbeth Koller, Verwalterin

  
Jean-Pierre Kuster, Präsident

**BILANZ PER 31. Dezember 2010**

	2010 Fr.	2009 Fr.
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	996'095.66	417'704.83
Wertschriften / Anteilscheine	71'089.00	200'830.00
./. Wertberichtigung Wertschriften	-29'051.00	-42'347.00
Mieterforderungen	2'462.00	40.00
Übrige Forderungen	8'989.35	4'785.55
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b><u>1'049'585.01</u></b>	<b><u>581'013.38</u></b>
<b>Anlagevermögen</b>		
<i>Immobilien</i>		
./. Heimfallfonds	-1'390'000.00	-1'255'000.00
./. Abschreibungen	-2'135'000.00	-1'882'000.00
<i>Nettobuchwerte der Immobilien</i>	<u>33'396'000.00</u>	<u>33'744'000.00</u>
<i>Baukonten</i>		
Küchenersatz / Renovation Talstrasse 2. Etappe	0.00	5'786.85
<i>Total Baukonten</i>	<u>0.00</u>	<u>5'786.85</u>
Mobilien	<u>18'700.00</u>	<u>13'400.00</u>
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b><u>33'414'700.00</u></b>	<b><u>33'763'186.85</u></b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b><u>34'464'285.01</u></b>	<b><u>34'344'200.23</u></b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
<i>Passive Rechnungsabgrenzungen</i>		
Vorausbezahlte Mieten	189'610.00	191'936.00
Nicht bezogener Zins Genossenschaftsanteile	33'408.70	35'775.35
Übrige Passive Rechnungsabgrenzungen	161'465.48	202'136.67
<i>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</i>	<u>384'484.18</u>	<u>429'848.02</u>
<i>Total kurzfristiges Fremdkapital</i>	<u>384'484.18</u>	<u>429'848.02</u>
Schlüssel- / Senderdepots	2'765.00	2'845.00
Erneuerungs- / Reparaturfonds	2'884'129.00	2'494'389.00
Hypotheken / Darlehen	28'232'020.00	28'482'260.00
<i>Total langfristiges Fremdkapital</i>	<u>31'118'914.00</u>	<u>30'979'494.00</u>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b><u>31'503'398.18</u></b>	<b><u>31'409'342.02</u></b>
<b>Eigenkapital</b>		
<i>Genossenschaftskapital</i>		
Genossenschaftsanteile verzinslich	2'221'800.00	2'247'700.00
Genossenschaftsanteile unverzinslich	532'000.00	533'800.00
<i>Total einbezahltes Genossenschaftskapital</i>	<u>2'753'800.00</u>	<u>2'781'500.00</u>
Gesetzliche Reserven	108'000.00	105'000.00
Rückstellungen für zweckbestimmte Spenden	44'000.00	0.00
<i>Bilanzgewinn</i>		
Vortrag vom Vorjahr	404.21	1'407.88
<b>Jahresgewinn</b>	<b><u>54'682.62</u></b>	<b><u>46'950.33</u></b>
<i>Total Bilanzgewinn</i>	<u>55'086.83</u>	<u>48'358.21</u>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b><u>2'960'886.83</u></b>	<b><u>2'934'858.21</u></b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b><u>34'464'285.01</u></b>	<b><u>34'344'200.23</u></b>

**ERFOLGSRECHNUNG**  
vom 1. Januar 2010 - 31. Dezember 2010

	2010 Fr.	2009 Fr.
<b>AUFWAND</b>		
Finanzaufwand	874'556.52	940'031.66
Unterhalt und Reparaturen	521'950.45	216'217.98
Aufwand Heiz- und Nebenkosten	440'567.14	440'161.69
Personalkosten	153'367.60	151'444.80
Verwaltungsaufwand	55'211.67	75'845.15
Abschreibung Liegenschaften und Mobiliar	394'249.05	4'402.00
Einlagen Erneuerungsfonds	389'740.00	387'640.00
periodenfremder / ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	<u>0.00</u>	<u>624'978.74</u>
<b>TOTAL AUFWAND</b>	<b>2'829'642.43</b>	<b>2'840'722.02</b>
Jahresgewinn	<u>54'682.62</u>	<u>46'950.33</u>
	<b>2'884'325.05</b>	<b>2'887'672.35</b>
<b>ERTRAG</b>		
<i>Mietertrag</i>		
Mietzinseinnahmen	2'249'117.00	2'233'714.65
./. Leerstände	-8'958.50	-10'593.50
Einnahmen Heiz- und Nebenkosten	451'827.50	478'022.85
Zusatzverbilligung, Mietzinszuschüsse	183'084.00	178'865.00
<i>Total Mietertrag</i>	<u>2'875'070.00</u>	<u>2'880'009.00</u>
<i>Übriger Ertrag</i>		
Schenkungen	3'420.00	1'450.00
Verfallene Zinsen Genossenschaftsanteile	5'835.05	6'213.35
<i>Total übriger Ertrag</i>	<u>9'255.05</u>	<u>7'663.35</u>
<b>TOTAL ERTRAG</b>	<b>2'884'325.05</b>	<b>2'887'672.35</b>

**ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG****Brandversicherungswerte**

	2010 Fr.	2009 Fr.
Gebäude (GVZ-Index 31.12.2010: 1025 Punkte)	40'265'900.00	40'008'400.00

**Risikobeurteilung durch den Vorstand**

Der Vorstand hat an verschiedenen Sitzungen die Risiken der Genossenschaft beurteilt.  
Eine weitergehende schriftliche Dokumentation dazu existiert nicht.  
Unsere Liegenschaften und Finanzen befinden sich in einem sehr guten Zustand.

**VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS**

	2010 Fr.	2009 Fr.
<b>Antrag des Vorstandes</b>		
<b>Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	404.21	1'407.88
Jahresgewinn	<u>54'682.62</u>	<u>46'950.33</u>
<b>TOTAL BILANZGEWINN</b>	<u>55'086.83</u>	<u>48'358.21</u>
<b>Gewinnverwendungsvorschlag</b>		
Verzinsung der Genossenschaftsanteile 2 %	44'436.00	44'954.00
Zuweisung an gesetzliche Reserven	3'000.00	3'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>7'650.83</u>	<u>404.21</u>
<b>TOTAL BILANZGEWINN</b>	<u>55'086.83</u>	<u>48'358.21</u>





# Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENGISTRASSE 7 · 8026 ZÜRICH · POSTFACH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

## Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung nicht empfehlen könnten.

OSTSCHWEIZERISCHE  
TREUHAND ZÜRICH AG

Die Genossenschaftsrevisoren

M. Harsch  
Zugelassener  
Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*

E. Weibel  
Zugelassener  
Revisionsexperte

Jürg Joos

Alfred Schraucki

Zürich, 11. März 2011

## Organisation

### Vorstand

im Amt seit

Präsident:	Kuster Jean-Pierre	Talweg 169, Uster	2009
Vizepräsident:	Sattler Richard	Rebhalde 12	1985
Quästor:	Siegfried Konrad	Neubühlstr. 23	2001
Präs. Baukommission:	Ramser Franz	Im Rigiblick 9	1990
Mitglieder:	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	Wengistr. 7, Zürich	2008
Joos Jürg	Frohbergstr. 37	2000
Schmucki Alfred	Vogelsangstr. 23	2001

### Hauswarte

Unterwetzikon	Werner Maya u. Kurt	Spitalstr. 30	1982
Kempton	Schütz Karin u. Anton	Kreuzackerstr. 1	1996
Kempton	Oberholzer Eveline u. Markus	Kreuzackerstr. 7	2009
Guldisloo	Piscopiello Ornella u. Antonio	Talstr. 23 a	2010
Guldisloo	Schöpf Marianne u. Gian	Talstr. 23 b, c	1983