



Genossenschaft

Alterssiedlung

Wetzikon

Jahresbericht 2002

Jahresrechnung 2002

Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Einladung

zur ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 9. Mai 2003, 19.00 Uhr
Zentrum "Drei Linden" 8620 Wetzikon

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der letzten Generalversammlung
3. Jahresbericht 2002 des Präsidenten
4. Jahresrechnung 2002
 - Revisorenbericht der Kontrollstelle
 - Antrag des Vorstandes auf Genehmigung der Jahresrechnung
 - Entlastung von Vorstand und Verwaltung
5. Abnahme Bauabrechnung Renovation Talstrasse 19, Guldisloo
6. Wahlen
7. Verschiedenes

Wetzikon, 10. April 2003

Vorstand Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

Die Broschüre "Jahresbericht und Jahresrechnung 2002" kann im Büro der Verwaltung, Spitalstrasse 30, 8620 Wetzikon bezogen oder unter Tel. 01 932 69 59 bestellt werden.

Jahresbericht 2002

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Mein Rückblick auf das vergangene Jahr beinhaltet zwei sehr verschiedene Aspekte. Der ordentliche Betrieb verlief weitgehend normal. Zwar haben die Mieterwechsel zugenommen und damit verbunden mussten viele Wohnungen saniert werden, was einige Mehrkosten brachte. Auch die Zusammenarbeit mit dem Alterswohnheim und den bei uns eingemieteten Pflegewohngruppen verlief ohne Probleme. Die Renovation des Hauses Talstrasse 19 ist erfolgt und schliesst mit Minderkosten. Die Hauswarte geniessen die neue Wohnlichkeit. Soweit die erfreulichen Seiten des vergangenen Jahres.

Mehr zu denken gibt mir die finanzielle Lage unserer Genossenschaft. Durch die Zurückhaltung der öffentlichen Hand (Stichwort Sparen) entgehen uns einige bisherige Finanzierungsbeiträge. Auch sind wir trotz sinkender Hypothekarzinsen über den Abschluss der Jahresrechnung nicht glücklich. Die Belastung durch viele Hypotheken ist gross und die Amortisation mit dem erwirtschafteten Gewinn ist nicht im erwünschten Ausmass möglich. Deshalb können wir die Mietzinse nicht senken, ja in den meisten vom Bund subventionierten WEG-Wohnungen müssen wir die vorbestimmten gesetzlichen Erhöhungen vornehmen. Es ist jedoch unser erklärtes Bestreben, die finanzielle Situation weiterhin gesund und im Gleichgewicht zu erhalten.

Unseren Hauswartehepaaren, dem Verwalterteam und meinen Vorstandskolleginnen und -Kollegen ein herzliches Danke für ihren Einsatz.

Abschliessend möchte ich Ihnen allen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler für Ihr Verständnis danken und hoffe auf ein weiteres gutes Zusammensein.

Protokoll Generalversammlung vom 10. Mai 2002

Zur Generalversammlung 2002 kann Präsident **Richard Martin** 104 Personen, davon 93 Genossenschafterinnen und Genossenschafter, begrüßen. Als Gäste sind Vertreter der Gemeinden Seegräben und Wetzikon, der evang. ref. Kirchenpflege, der Banken ZKB und CS, ehemalige Vorstandsmitglieder, Herr J. Joos von der Kontrollstelle sowie Frau B. Deggeller vom „Zürcher Oberländer“ anwesend. Entschuldigt sind Frau E. Egli vom Vorstand, Fam. Werner, Hauswart, sowie einige Genossenschafterinnen, Genossenschafter und Firmen. Als **Stimmzähler** amten Frau E. Griesser, und die Herren A. Meier und E. Müller.

Das vom Verwalter Jakob Rothenfluh verfasste **Protokoll der GV 2001** ist in der gedruckten Broschüre enthalten. Auf die Verlesung wird verzichtet und die Genehmigung erfolgt ohne Wortmeldungen mit dem Dank an den Verfasser.

Präsident **Richard Martin** erläutert den konzentriert verfassten **Jahresbericht 2001**. Das verflossene Jahr hat eine Phase der Konsolidierung eingeleitet. Zusammen mit Frau R. Frey, Gemeinderätin und Herr U. Brunswiler, Leiter Alterswohnheim am Wildbach suchen wir nach Formen, um den Bedürfnissen unserer Mieterinnen und Mieter weiterhin gerecht zu werden. Mit Erfolg hat die Primarschule in der Siedlung Kempton einen Mittagstisch für Schüler eingerichtet. Unser ansprechendes grafisches Erscheinungsbild ist nun auch auf den neuen Informationstafeln vor den Gebäuden der Liegenschaften in Unterwetzikon, Oberwetzikon und Kempton als Orientierungshilfe für Besucher zu sehen. Der Jahresbericht wird vom Vizepräsidenten **Richard Sattler** verdankt. Es liegen keine Fragen vor und der Bericht wird gutgeheissen.

Die **Jahresrechnung 2001** wird von Quästor **Hanspeter Amann** erläutert. Alle wichtigen Zahlen sind in der Broschüre enthalten. Die Rechnung schliesst mit einem positiven Ergebnis von Fr. 15'973.90 ab. Dem Aufwand von Fr. 1'959'649.50 steht ein Ertrag von Fr. 1'975'623.40 gegenüber. Die Kapitalzinsen sind infolge der neuen Bauten gestiegen. Dank guter Konditionen unserer Hausbanken Sparkasse Zürcher Oberland und Zürcher Kantonalbank ist jedoch die Belastung erträglich. Ebenso hat sich der Hauswartaufwand infolge zusätzlichen Wohnungen in Kempton erhöht. Abschreibungen konnten vorgenommen und der Bau- und Erneuerungsfond geäuftnet werden. Eine stattliche Summe von Fr 10'025.00 resultiert aus Schenkungen. Die Bilanzsumme per 31.12.2001 beträgt Fr 38'927'492.15.

Insgesamt liegt ein erfreuliches Ergebnis vor. Für gesunde Finanzen soll auch in Zukunft gesorgt werden. Der Quästor dankt für die gute Zusammenarbeit mit den Banken. Die exzellente Arbeit von Buchhalterin **Doris Ramser** und der pflichtbewusste Einsatz des Verwalters **J. Rothenfluh** würdigen die Anwesenden mit Applaus.

Vom Jahresergebnis soll das Anteilscheinkapital zu 2% d.h. mit Fr 29'747.00 verzinst werden. Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Jahr 2000 bleibt nach Zuweisung von Fr 2'000.00 für gesetzliche Reserve ein Gewinnvortrag auf neue Rechnung von Fr 2'719.39. Die Kontrollstelle Herren J. Joos und A. Schmucki haben die Jahresrechnung geprüft. Herr **Jürg Joos** empfiehlt der Versammlung Genehmigung und Entlastung von Vorstand und Verwaltung. Die Rechnung wird gutgeheissen.

Zum Thema **Bauabrechnung Renovation Kreuzackerstr. 7** informiert **Franz Ramser**. Bereits an der GV 2001 wurde über das Geschäft berichtet. Nachdem nun alle Nachträge abgerechnet sind, zeigt die Bauabrechnung folgendes definitive Bild:

- Kostendach Kanton Zürich	Fr. 5'500'000.00	(ohne Nachträge)
- Kostenvoranschlag	Fr. 6'200'000.00	
- Effektive Kosten	Fr. 6'422'947.90	
- Mehrkosten	Fr. 222'947.90	

Die Kostenüberschreitung beträgt 3.6 % und wird als treffsicheres Ergebnis gewertet. Die Mehrkosten wurden bereits am 11. Mai 2001 kommentiert. Sie resultieren hauptsächlich aus dem Einbau einer Pflegewohngruppe, Verbesserungen des Wohnkomfortes, Erschwernissen beim Bau sowie diverser kleineren Nachträge. Baukommissionspräsident F. Ramser dankt nochmals für die Arbeit der Architekten Sattler AG, sowie Herr Alfred Frey für die planerische Unterstützung des von ihm 1966 realisierten bemerkenswerten Baus. Bei der anschliessenden Abstimmung wird die Bauabrechnung Renovation Siedlung Kreuzackerstr. 7 von der Versammlung genehmigt.

Die Siedlung Goldisloo an der Talstrasse 23 wurde 1982 bis 1983 erstellt und ist inzwischen in die Jahre gekommen. Mittelfristig drängt sich eine äussere Renovation auf. Da jedoch das Hauswartshaus, der ehemalige Bahnhof von Oberwetzikon, schon länger sanierungsbedürftig ist, beantragt der Vorstand einen ersten Betrag von Fr 200'000.00 als **Kredit für die Renovation der Liegenschaft Talstrasse 19**. Zu diesem Traktandum gibt Architekt **Richard Sattler** Einzelheiten bekannt. Die Kellerdecke zu den Wohnung im EG muss isoliert werden. Ausserdem herrschen in Keller und Waschküche grosse Feuchtigkeit. Sanitäre und elektrische Installationen sind veraltet und z.T. schadhaft. Weiter drängen sich brandschutztechnische Massnahmen im Treppenhaus und zu den Wohnungen auf. Die Balkonträger erfüllen die statischen Anforderungen nicht mehr vollständig. Die Fensterläden sind schadhaft und die Fassade unansehnlich. Die Siedlung Talstr. 23 a,b,c soll in Etappen in den Folgejahren einer Aussenrenovation unterzogen werden. Der Rahmenkredit von Fr 200'000.00 für das Haus Talstr.19 wird diskussionslos erteilt.

Bei den **Wahlen** stellt sich nach Ablauf seiner 4-jährigen Amtszeit **Franz Ramser** weiterhin für die Mitarbeit im Vorstand zur Verfügung. Dies wird mit Freude registriert, hat sich doch F. Ramser als kompetenter Baufachmann erwiesen und sich stets mit grossem Engagement für das Wohl der Genossenschaft Alterssiedlung eingesetzt. Seine Wiederwahl erfolgt einstimmig.

Unter **Verschiedenes** meldet sich Herr **W. Selmann** zum Wort. Er möchte wissen, warum im 7. OG des Neubaus Kempten zwar Mauern mit Fenstern erstellt sind, aber der Innenraum leer und nicht als Wohnung ausgebildet ist. Dies hat doch nur gekostet und ist für Nichts nutzbar. Baukommissionspräsident F. Ramser erwähnt die vom Bauamt Wetzikon verlangten Projektänderungen, die zu diesem Baukörper führten. Der städtebauliche Akzent sei zwar damit gesetzt und zusätzliche Kosten ohne Nutzen wurden erzeugt, was das Ergebnis einer amtlichen Verfügung ist.

Zum Schluss dankt Präsident **Richard Martin** den Anwesenden für die Teilnahme an der Generalversammlung, für Schenkungen und Zinsverzicht auf Anteilscheinkapital, sowie den Vorstandmitgliedern, dem Verwalterteam und den 4 Hauswartehepaaren.

Dauer der Generalversammlung: 19.00 - 20.15 Uhr.

Bilanz per 31. Dezember 2002 v o r Verwendung des Jahresergebnisses

	<u>AKTIVEN</u>	<u>PASSIVEN</u>
Kassa	827.45	
Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon	196'676.70	
Crédit Suisse, Wetzikon	78'672.95	
Zürcher Kantonalbank, Wetzikon	148'265.00	
Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon/Spark.	9'573.05	
Eidg. Steuerverwaltung	-23'918.20	
zurückbezahlte GV-Beträge (BWO)	2'053'205.30	
Transitorische Aktiven	6'987.10	
Mobiliar	6'000.00	
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		11'580'500.00
SUVA		1'070'000.00
BVK / Finanzdirektion Kt. Zürich		250'000.00
Zürcher Kantonalbank		14'261'400.00
Darlehen:		
SVW / Schweiz. Verband f. Wohnungswesen		375'000.00
Gemeinde Wetzikon		183'040.00
Kanton Zürich		570'100.00
Genossenschafter		1'714'000.00
EGW-Anleihe Nr. 9 u. 10		3'000'000.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten:		
Kreditoren		92'059.80
Dividende 1997-2001		29'571.55
Depot von Mietern		2'620.00
Transitorische Passiven/Zinsrückstellungen		115'416.00
vorausbezahlte Mietzinsen		159'929.00
Nebenkosten		23'529.92
Bilanzberichtigungen:		
Abschreibung Liegenschaft Spitalstrasse 30		777'000.00
Abschreibung Liegenschaft Kreuzackerstr. 1		210'000.00
Abschreibung Liegenschaft Kreuzackerstr. 7		130'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 b + c		460'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 a		269'000.00
Genossenschaftskapital:		
Anteilscheine verzinslich		1'461'250.00
Anteilscheine unverzinslich		457'125.00
Gesetzlicher Reservefonds		91'000.00
Baufonds		195'000.00
Reparaturfonds		48'001.30
Rückstellungen für Abschreibungen		100'000.00
Erneuerungsfonds		1'002'479.00
	<u>38'660'289.35</u>	<u>38'628'021.57</u>
Brutto-Ertrag:		
Gewinnvortrag 2001	2'719.39	
Ergebnis Rechnungsjahr 2002	<u>29'548.39</u>	32'267.78
	<u><u>38'660'289.35</u></u>	<u><u>38'660'289.35</u></u>

ERFOLGSRECHNUNG 2002

	<u>AUFWAND</u>	<u>ERTRAG</u>
Kapitalzinsen	1'372'803.26	
Unkosten	92'411.60	
Löhne (inkl. Sozialleistungen)	175'916.20	
Gebäudeunterhalt	131'070.00	
Abschreibungen	194'023.95	
Baufonds	0.00	
Schenkungen		6'870.00
Mietzinsen		1'985'032.00
Verfallene Dividende Coupon Nr. 36		3'871.40
	<hr/>	<hr/>
	1'966'225.01	1'995'773.40
Ergebnis Rechnungsjahr 2002	29'548.39	
	<hr/>	<hr/>
	<u>1'995'773.40</u>	<u>1'995'773.40</u>

VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES 2002**Antrag des Vorstandes**

Jahresergebnis 2002	29'548.39	
Gewinnvortrag 2001	2'719.39	32'267.78
Verzinsung Anteilscheinkapital 2% AS-Kapital 1'461'250.-	29'225.00	
Zuweisung an gesetzlichen Reservefonds	<u>2'000.00</u>	<u>31'225.00</u>
Gewinnvortrag auf neue Rechnung		<u>1'042.78</u>

Bilanz per 31. Dezember 2002 n a c h Verwendung des Jahresergebnisses

	<u>AKTIVEN</u>	<u>PASSIVEN</u>
Kassa	827.45	
Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon	196'676.70	
Crédit Suisse	78'672.95	
Zürcher Kantonalbank, Wetzikon	148'265.00	
Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon/Spark.	9'573.05	
Eidg. Steuerverwaltung	-23'918.20	
zurückbezahlte GV-Beträge (BWO)	2'053'205.30	
Transitorische Aktiven	6'987.10	
Mobilien	6'000.00	
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:		
Sparkasse Zürcher Oberland		11'580'500.00
SUVA		1'070'000.00
BVK / Finanzdirektion Kt. Zürich		250'000.00
Zürcher Kantonalbank		14'261'400.00
Darlehen:		
SVW / Schweiz. Verband f. Wohnungswesen		375'000.00
Gemeinde Wetzikon		183'040.00
Kanton Zürich		570'100.00
Genossenschaftler		1'714'000.00
EGW-Anleihe Nr. 9 u. 10		3'000'000.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten:		
Kreditoren		92'059.80
Dividende 1997-2001		29'571.55
Dividende 2002		29'225.00
Depot von Mietern		2'620.00
Transitorische Passiven/Zinsrückstellungen		115'416.00
vorausbezahlte Mietzinsen		159'929.00
Nebenkosten		23'529.92
Bilanzberichtigungen:		
Abschreibung Liegenschaft Spitalstrasse		777'000.00
Abschreibung Liegenschaft Kreuzackerstr. 1		210'000.00
Abschreibung Liegenschaft Kreuzackerstr. 7		130'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 b + c		460'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 a		269'000.00
Genossenschaftskapital:		
Anteilscheine verzinslich		1'461'250.00
Anteilscheine unverzinslich		457'125.00
Gesetzlicher Reservefonds		93'000.00
Baufonds		195'000.00
Reparaturfonds		48'001.30
Rückstellungen für Abschreibungen		100'000.00
Erneuerungsfonds		1'002'479.00
	<u>38'660'289.35</u>	<u>38'659'246.57</u>
Gewinnvortrag auf neue Rechnung		1'042.78
	<u>38'660'289.35</u>	<u>38'660'289.35</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 2002, abgeschlossen per 31. Dezember 2002, geprüft.

Die Bilanz weist vor Gewinnverteilung Aktiven und Passiven von je	Fr. 38'660'289.35
auf.	
Die Betriebsrechnung schliesst bei Einnahmen von	Fr. 1'995'773.40
und Ausgaben von	<u>Fr. 1'966'225.01</u>
mit einem Reingewinn von	Fr. 29'548.39
Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von	<u>Fr. 2'719.39</u>
stehen der Generalversammlung zur Verfügung	Fr. 32'267.78

Der Vorstand beantragt Ihnen folgende **Gewinnverteilung**:

- Verzinsung des Anteilscheinkapitales von	
Fr. 1'461'250.- zum Satz von 2%	Fr. 29'225.00
- Zuweisung an den gesetzlichen Reservefonds	Fr. 2'000.00
- Gewinnvortrag auf neue Rechnung	<u>Fr. 1'042.78</u>
total wie oben	Fr. 32'267.78

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 ausgewiesen sind,
- die Rückstellungen in den Erneuerungsfonds im Rahmen der kantonalen Vorgaben erfolgten
- 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 2002 zu genehmigen, der vorgeschlagenen Gewinnverteilung zuzustimmen und dem Vorstand und der Verwaltung mit dem Dank für einwandfreie Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

Wetzikon, 20.03.2003

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