

JAHRESBERICHT

2021



asw Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

JAHRESBERICHT 2021

Inhalt

Jahresbericht des Präsidenten 2021	2
Bericht aus der Verwaltung	4
Protokoll GV 2021	8
Jahresrechnung	12
Anhang zur Jahresrechnung	16
Revisionsbericht	20
Organisation	21

Jahresbericht des Präsidenten 2021

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Auch das Jahr 2021 wurde durch die Corona-Pandemie geprägt. Unsere Geschäftsführerin, Alexandra Locher, und ihr Team waren gefordert und sie haben die schwierige Situation mit grossem Einsatz hervorragend gemeistert. In Zusammenarbeit mit der Apotheke Kempten wurden Test- und Impfaktionen organisiert, welche rege genutzt wurden. Sicher auch ein Grund, dass die Erkrankungen in Grenzen gehalten werden konnten.



Diana Di Piazza
Sachbearbeiterin
Administration

Seit Mitte Mai wurde das Team durch Diana Di Piazza, Sachbearbeiterin Administration, verstärkt. Therese Fischlin hat die Prüfung als diplomierte Hauswartin mit eidg. Fachausweis erfolgreich bestanden. Herzliche Gratulation auch an dieser Stelle.

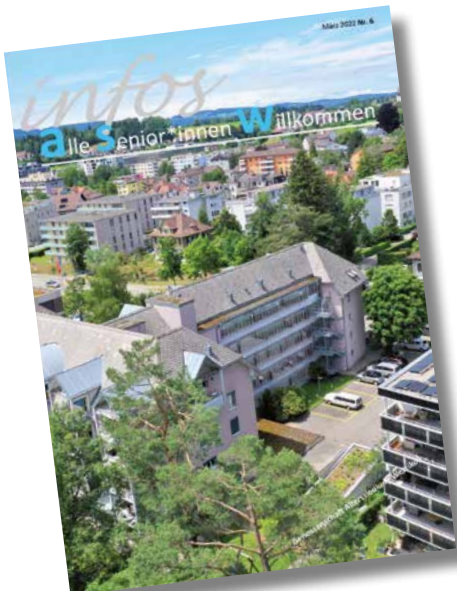
Trotz der schwierigen Lage, konnte die Verwaltung wichtige Ziele realisieren. So erscheint seit Dezember 2020 ein Mitglieder-Info, das bis Ende 2021 bereits fünfmal herausgegeben wurde und bei unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaffern regen Anklang findet. Auch die Website wurde neu gestaltet und das Informationssystem wurde im Bereich Finanzen mit wertvollen Daten ergänzt. Erstmals seit langer Zeit konnten Jahresziele für das Jahr 2022 formuliert werden, insbesondere in den Bereichen Sicherheit und Digitalisierung, welche unsere Genossenschaft noch besser für die Anforderungen der Zukunft wappnen werden.



Therese Fischlin
dipl. Hauswartin mit
eidg. Fachausweis

Die Generalversammlung fand auch 2021, am 24. Juni, im schriftlichen Verfahren statt. Die wichtigsten Geschäfte waren die Genehmigung des Baukredits für die Talstrasse 19 und der Kauf der Liegenschaft Talstrasse 15. Beiden Vorlagen wurde mit sehr grossem Mehr zugestimmt, was der Vorstand gerne als Vertrauensbeweis für seine Tätigkeit wertet. Ersatzwahlen für den Vorstand wurden ausgesetzt, weil wir neue Mitglieder an einer ordentlichen Versammlung wählen wollen.

Der Vorstandsbetrieb war erneut eingeschränkt, es fanden 2021 nur gerade drei Sitzungen statt. Wichtige Beschlüsse wurden im Zirkularverfahren gefällt.





Im Zentrum unserer Aktivitäten stand die Planung des Neubaus an der Talstrasse. Es fanden zehn Baukommissionsitzungen statt, sechs davon als Zoom-Konferenzen. Die Planung erfolgt in einem guten Einvernehmen mit unserem Architektenteam. Die Baubewilligung wurde am 17. November erteilt und im März 2022 wird mit dem Abbruch des alten Hauswarthauses und dem Aushub die Bauphase eingeleitet. Der Bauprozess ist Corona-bedingt erschwert und es treten zurzeit auch Lieferengpässe auf. Wir hoffen dennoch, dass wir die angestrebten Termine, Bezug Ende 2023, einhalten können und insbesondere auch, dass die aktuell zum Teil stark angestiegenen Preise sich wieder normalisieren werden.

Beim Sanierungsfall der Duschen an der Bahnhofstrasse konnte endlich ein Durchbruch erzielt werden. Nachdem wir ein Gerichtsverfahren angedroht hatten, wurde die letzte Chance einer einvernehmlichen Lösung genutzt und im Rahmen eines Mediationsverfahrens konnte eine Einigung erzielt werden. Wir haben von den Versicherungen eine Entschädigung erhalten und werden nun in eigener Regie die Sanierungen angehen.

Uster, 1. März 2022

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



Jean-Pierre Kuster
Präsident

Bericht aus der Verwaltung



Alexandra Locher
Geschäftsleitung

Coronavirus

Das Jahr 2021 war bekanntlich stark geprägt vom Coronavirus und den vielen Massnahmen, welche eingeführt wurden, um die weitere Verbreitung des Virus zu bremsen. Kontaktbegrenzungen, Abstandsregeln oder Quarantänen stellten uns vor neuen Herausforderungen. Viele Anlässe mussten abgesagt oder verschoben werden. Das schmerzte besonders, weil dadurch der soziale Austausch eingeschränkt und ein gemütliches Beisammensein quasi verboten wurde.

Auch die ASW musste leider viele Veranstaltungen absagen, was alle gleichermaßen traurig stimmte. Der Schutz der Mieter*innen steht aber für uns an erster Stelle. So hat die Verwaltung seit Beginn der Pandemie an auf das Testen gesetzt, um die Verbreitung des Coronavirus in Schach zu halten. In regelmässigen Abständen wurden in allen Siedlungen Massentests organisiert. Diese waren selbstverständlich freiwillig und haben sicherlich dazu beigetragen, dass die Infektionsraten unter unseren Mieter*innen konstant tief blieben.



«Der Schutz der Mieter*innen steht aber für uns an erster Stelle.»

Die ASW-Verwaltung hat nicht nur Massentests organisiert sondern auch die Möglichkeit angeboten, sich freiwillig impfen zu lassen. Wie beim Testen, wurde auch für diesen Auftrag das geschulte Team der Apotheke Kempten herangezogen. Rund 30 impfwillige Mieter*innen nutzten diese Gelegenheit und liessen sich am 6. Mai 2021 in den gemieteten Räumlichkeiten der Apotheke Kempten gegen das Coronavirus «pieksen».

Sieben Jahre Bahnhofstrasse 256

Am 1. Oktober 2021 wurde traditionsgemäss und zum siebten Mal der Geburtstag des Hauses Bahnhofstrasse 256 gefeiert. Zur Festlichkeit sind 35 Mieter*innen und zwei Gäste (Alexandra Locher und Damian Strittmatter) erschienen, um bei Speis und Trank ein gemütliches Beisammensein zu geniessen.



Grillieren

«...ach wie haben wir das vermisst!»

Wie hat es uns alle gefreut als im Sommer die Ansteckungen zurückgingen und die Massnahmen dadurch etwas gelockert werden konnten. Diesen Augenblick haben wir unverzüglich genutzt, um an schönen Sommertagen in allen Siedlungen der ASW den Grill oder die Feuereschale anzufeuern. Zusammen plaudern, lachen und die gemeinsame Zeit geniessen... ach wie haben wir das vermisst!

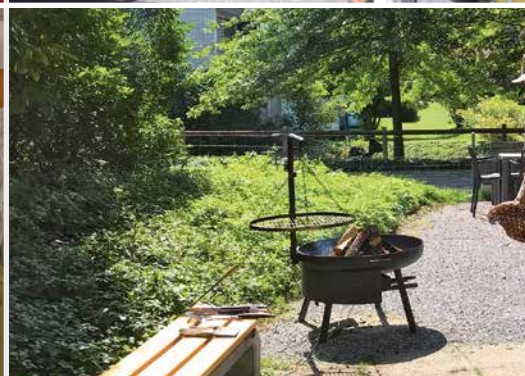
«Zäme Ässe»

Nachdem die Grilltage über den Sommer regen Anklang fanden, hatten wir beschlossen, diese geselligen Zusammenkünfte auch über die Sommermonate hinaus weiterzuführen. So wurde «Zäme Ässe» ins Leben gerufen. Bei herbstlichen Temperaturen und in all unseren Siedlungen wurde nochmals ordentlich gegrillt und zu herrlichen, geselligen Mittagessen eingeladen.

Samichlaus & Schmutzli

«Jung und Alt lauschten den Geschichten des Samichlauses.»

Im Herbst begann sich das Coronavirus leider wieder auszubreiten und so war lange nicht sicher, ob wir die Chlausnachmittage überhaupt durchführen könnten. Kurzerhand haben wir die Anlässe draussen in beheizte Zelte verlegt und so für unsere Mieter*innen die Möglichkeit geschaffen, daran teilzunehmen. Am 6./7. und 9. Dezember haben schliesslich Samichlaus und Schmutzli den Weg zu uns in die Alterssiedlungen gefunden. Musikalisch begleitet wurden die Anlässe von Schüler*innen der Klassen 4a, 6a und 6b vom Schulhaus Wallenbach in Wetzikon. Jung und Alt lauschten den Geschichten des Samichlauses, getrauten sich Versli aufzusagen und genossen Grittibänz, Apfel-, Orangen- oder Hexenpunsch. Mit schönen Erinnerungen und einer gesteigerten weihnachtlicher Vorfreude ging es schliesslich nach Hause.



Protokoll der 63. ordentlichen Generalversammlung der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Donnerstag, 24. Juni 2021, 13.30 Uhr

Restversammlung, Notariat, Hörnlistrasse 71, 8330 Pfäffikon

- Traktanden:
1. Genehmigung Protokoll 62. GV, 1. September 2020
 2. Genehmigung des Jahresberichts 2020
 3. Genehmigung der Jahresrechnung 2020 und Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle
 4. Verwendung des Bilanzgewinns 2020
 5. Entlastung des Vorstands und der Geschäftsführerin
 6. Solidaritäts-/Spendenfonds, Reglement
 7. Wahl der Kontrollstelle
 8. Wahlen für die Amtsdauer 2021 – 2025
 9. Baukredit Neubau Talstrasse 19
 10. Kauf Liegenschaft Talstrasse 15
 11. Anträge

Einleitung

Gestützt auf Art. 27 der COVID-19-Verordnung 3 vom 19. Juni 2020 hat der Vorstand entschieden, die ordentliche Generalversammlung im schriftlichen Verfahren durchzuführen. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter konnten ihre Rechte daher ausschliesslich auf schriftlichem Weg ausüben.

Zur sogenannten Restversammlung am 24. Juni 2021 um 13.30 Uhr treffen sich der Präsident, Jean-Pierre Kuster, als Vorsitzender, die Geschäftsführerin, Alexandra Locher, als Protokollführerin sowie der Notar, Rolf Kobelt, als Stimmzähler.

Es wird Folgendes festgestellt:

Die Abstimmungsunterlagen wurden den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern am 28. Mai 2021 zugestellt. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter wurden ordnungs- und fristgerecht über die schriftliche Durchführung sowie die Abstimmungsgegenstände informiert.

Anträge der Genossenschafterinnen und Genossenschafter gingen keine ein.

Zur heutigen Generalversammlung ist gemäss den statutarischen und gesetzlichen Bestimmungen ordnungsgemäss eingeladen worden.

Bis zum Einsendeschluss am 21. Juni 2021 trafen die Stimmzettel von 299 Mitgliedern ein.

Die Generalversammlung ist daher ordnungsgemäss konstituiert und beschlussfähig.

1. Genehmigung Protokoll 62. GV, 1. September 2020

Der Vorstand beantragt die Genehmigung des GV-Protokolls vom 1.9.2020

Die Genossenschafter/innen gaben ihre Meinung zu folgender Abstimmungsfrage kund: «Stimmen Sie dem vorliegenden Protokoll der GV 2020 zu?»

Das Abstimmungsergebnis präsentiert sich wie folgt:

Ja-Stimmen	286
Nein-Stimmen	1
Enthaltungen	3
Ungültig	3

Damit wird das GV-Protokoll vom 1.9.2020 genehmigt.

2. Genehmigung des Jahresberichts 2020

Den Genossenschaftlern wurde der Jahresbericht 2020 zugestellt.

Der Vorstand beantragt die Abnahme des Jahresberichts 2020.

Die Abstimmungsfrage lautete wie folgt: «Stimmen Sie dem vorliegenden Jahresbericht 2020 zu?»

Das Abstimmungsergebnis präsentiert sich wie folgt:

Ja-Stimmen	285
Nein-Stimmen	2
Enthaltungen	7
Ungültig	3

Somit wird der Jahresbericht 2020 abgenommen.

3. Genehmigung der Jahresrechnung 2020 und Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle

Den Genossenschaftlern wurde die Jahresrechnung 2020 zusammen mit dem Bericht der Revisionsstelle unterbreitet.

Der Vorstand beantragt die Abnahme der Jahresrechnung 2020:

– Betrieblicher Gesamtnettoertrag	CHF	3'358'839.25
– Betrieblicher Nettoerfolg	CHF	1'834'961.34
– Betriebsergebnis vor Zinsen	CHF	804'922.29
– Jahresgewinn	CHF	389'556.69

Die Abstimmungsfrage lautete wie folgt: «Stimmen Sie der vorliegenden Jahresrechnung 2020 zu?»

Das Abstimmungsergebnis präsentiert sich wie folgt:

Ja-Stimmen	285
Nein-Stimmen	4
Enthaltungen	6
Ungültig	4

Somit wird die Jahresrechnung 2020 abgenommen.

4. Verwendung des Bilanzgewinns 2020

Der Vorstand beantragt folgende Gewinnverwendung:

– Zuweisung allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	CHF	21'000.00
– Einlagen in die freiwilligen Gewinnreserven: Baufonds	CHF	280'000.00
– Verzinsung der Genossenschaftsanteile (2%)	CHF	86'068.25
– Vortrag auf neuen Rechnung	CHF	15'839.47

Die Abstimmungsfrage lautete wie folgt: «Stimmen Sie der vom Vorstand beantragten Gewinnverwendung zu?»

Das Abstimmungsergebnis präsentiert sich wie folgt:

Ja-Stimmen	282
Nein-Stimmen	4
Enthaltungen	5
Ungültig	4

Die Generalversammlung stimmt folglich der beantragten Gewinnverwendung zu.

5. Entlastung des Vorstands und der Geschäftsführerin

Der Vorstand beantragt die Décharge-Erteilung.

Den Genossenschafter/innen wurde folgende Frage zur Abstimmung unterbreitet: «Sind Sie mit der Décharge-Erteilung des Vorstands und der Geschäftsführerin einverstanden?»

Das Abstimmungsergebnis präsentiert sich wie folgt:

Ja-Stimmen	279
Nein-Stimmen	5
Enthaltungen	6
Ungültig	4

Mit diesem Ergebnis werden der Vorstand und die Geschäftsführerin entlastet.

6. Antrag, Solidaritäts-/Spendenfonds, Reglement

Der Vorstand beantragt die Zustimmung für das neue Solidaritäts-/Spendenfonds-Reglement.

Die Abstimmungsfrage hatte folgenden Wortlaut: «Stimmen Sie dem Solidaritäts-/Spendenfonds-Reglement zu?»

Das Abstimmungsergebnis präsentiert sich wie folgt:

Ja-Stimmen	278
Nein-Stimmen	3
Enthaltungen	10
Ungültig	4

Die Generalversammlung stimmt somit dem Antrag für das neue Solidaritäts-/Spendenfonds-Reglement zu.

7. Wahl der Kontrollstelle

Der Vorstand beantragt die Bestätigungswahl der externen Kontrollstelle:

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG für die Dauer 2021 – 2023

Die Abstimmungsfrage hatte folgenden Wortlaut: «Stimmen Sie der Wahl der Kontrollstelle zu?»

Das Abstimmungsergebnis präsentiert sich wie folgt:

Ja-Stimmen	285
Nein-Stimmen	1
Enthaltungen	6
Ungültig	4

Die Generalversammlung bestätigt somit die Wahl der externen Kontrollstelle.

8. Wahlen für die Amtsdauer 2021 – 2025

Der Vorstand beantragt die Bestätigungswahl des Präsidenten und von zwei Vorstandsmitglieder für die Amtsdauer 2021 – 2025.

Das Abstimmungsergebnis präsentiert sich wie folgt (Name und Anzahl Stimmen)

Jean-Pierre Kuster, Präsident	223
Konrad Siegfried	198
Daniel Krähenbühl	193
Diverse	40

Die Generalversammlung bestätigt somit die Wahl des Präsidenten Jean-Pierre Kuster sowie die Wahl der Vorstandsmitglieder Konrad Siegfried und Daniel Krähenbühl.

9. Baukredit Neubau Talstrasse 19

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung den Baukredit Talstrasse 19, von CHF 17'713'000.– zu genehmigen.

Die Abstimmungsfrage hatte folgenden Wortlaut: «Stimmen Sie dem Baukredit Talstrasse 19 in der Höhe von CHF 17'713'000.– zu?»

Das Abstimmungsergebnis präsentiert sich wie folgt:

Ja-Stimmen	281
Nein-Stimmen	5
Enthaltungen	6
Ungültig	4

Die Generalversammlung stimmt somit dem Antrag, Baukredit zu.

10. Kauf Liegenschaft Talstrasse 15

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung den Kauf der Liegenschaft an der Talstrasse 15, in der Höhe von CHF 1'725'000.– zu genehmigen

Die Abstimmungsfrage hatte folgenden Wortlaut: «Stimmen Sie dem Kauf der Liegenschaft Talstrasse 15 in der Höhe von CHF 1'725'000.– zu?»

Das Abstimmungsergebnis präsentiert sich wie folgt:

Ja-Stimmen	278
Nein-Stimmen	9
Enthaltungen	5
Ungültig	4

Die GV stimmt somit dem Kauf der Liegenschaft an der Talstrasse 15 zu.

11. Anträge

Unter diesem Traktandum gingen keine Meldungen ein.

Schluss der Generalversammlung: 16:00 Uhr

Pfäffikon, den 24. Juni 2021

Für das Protokoll:



Jean-Pierre Kuster
Präsident
Vorsitzender



Alexandra Locher
Protokollführerin
Geschäftsführerin



Rolf Kobelt
Stimmzähler
Notar

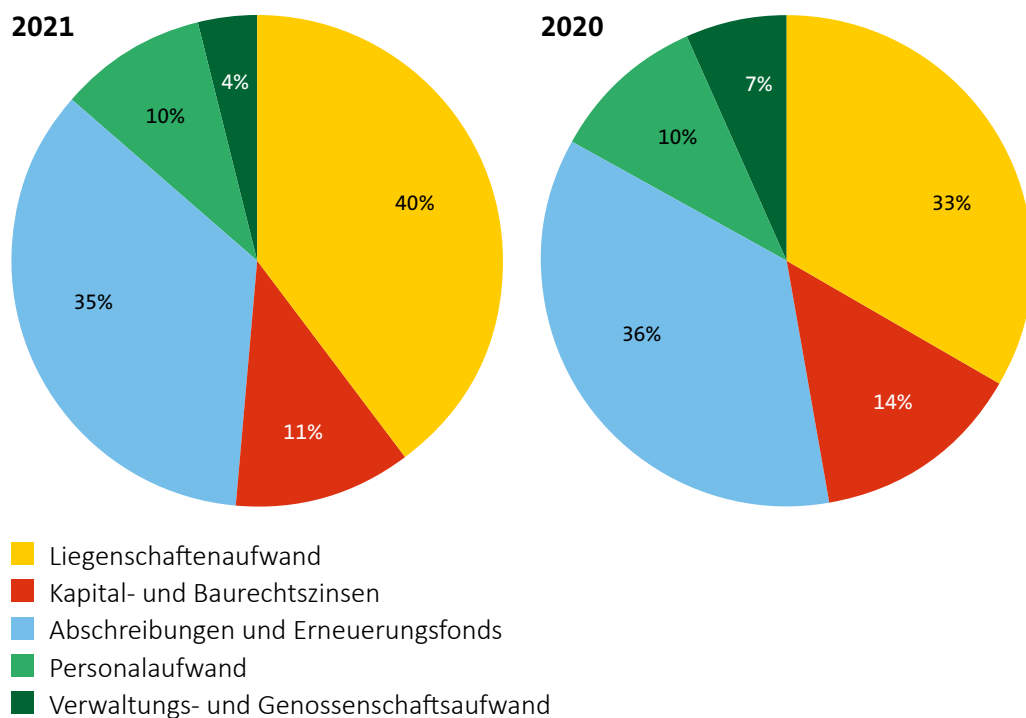
Bilanz per 31. Dezember	2021	2020
	Verweis im Anhang	
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	934'388.81	1'491'530.98
Aktive Rechnungsabgrenzungen ¹⁾	409'603.50	50'172.85
Total Umlaufvermögen	1'343'992.31	1'541'703.83
Anlagevermögen		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	5'000.00	5'000.00
Sachanl., Mobilien, Geräte, Einrichtungen, Fuhrpark	36'000.00	45'000.00
Sachanlagen, Immobilien		
– Gebäude auf eigenem Land	23'268'831.95	21'526'900.00
./. Wertberichtigungen (Amortisationskonto)	– 7'974'810.00	– 7'636'810.00
– Gebäude im Baurecht	35'565'000.00	35'565'000.00
./. Wertberichtigungen (Heimfallkonto)	– 5'005'140.00	– 4'774'140.00
Baukonten ²⁾	1'800'605.75	603'579.50
Total Anlagevermögen	47'695'487.70	45'334'529.50
Total AKTIVEN	49'039'480.01	46'876'233.33

Bilanz per 31. Dezember	2021	2020
	Verweis im Anhang	
	CHF	CHF
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)	340'750.00	330'775.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten	2'547.40	2'547.40
– gegenüber Mietern / Genossenschaftlern	92'651.33	150'205.75
Passive Rechnungsabgrenzungen ³⁾	393'055.51	482'342.46
Total Kurzfristiges Fremdkapital	829'004.24	965'870.61
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)	33'385'250.00	32'445'975.00
– gegenüber Mietern / Genossensch. (Darlehen)	485'220.00	485'220.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mietern / Genossenschaftlern (Depots)	7'760.00	7'160.00
Erneuerungsfonds ⁴⁾	7'047'900.00	6'518'900.00
Rückstellung Behebung Baumängel	497'954.85	0.00
Total Langfristiges Fremdkapital	41'424'084.85	39'457'255.00
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile		
– Genossenschaftsanteile verzinslich	4'484'000.00	4'160'000.00
– Genossenschaftsanteile unverzinslich	800'500.00	1'071'200.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	210'000.00	189'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
– Fonds Spenden für Bewohner ⁵⁾	367'106.00	100'000.00
– Baufonds	810'000.00	530'000.00
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	15'839.47	13'351.03
– Jahresgewinn	98'945.45	389'556.69
Total Eigenkapital	6'786'390.92	6'453'107.72
Total PASSIVEN	49'039'480.01	46'876'233.33

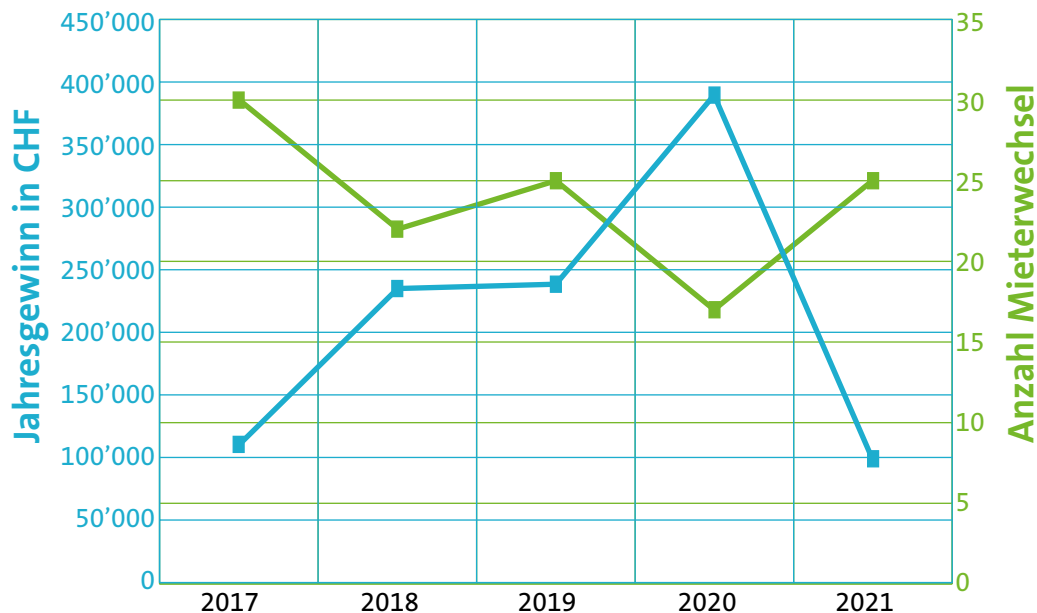
Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember	2021	2020	⁸⁾ Budget 2022
Verweis im Anhang	CHF	CHF	CHF
Sollmietertrag	2'756'660.15	2'802'707.10	2'700'000.00
Zuschüsse ⁶⁾	– 15'195.35	– 21'554.00	– 35'000.00
Ertrag aus Nebenkostenpauschalen	559'534.40	573'095.65	570'000.00
./.. Leerstände / Mietzinsausfälle	– 101'503.95	– 40'609.40	– 65'000.00
Übriger betrieblicher Ertrag ⁷⁾	63'153.25	45'199.90	20'000.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	3'262'648.50	3'358'839.25	3'190'000.00
Liegenschaftenerhaltung ⁸⁾	– 535'212.29	– 307'565.09	– 300'000.00
Einlagen Erneuerungsfonds	– 529'000.00	– 529'000.00	– 529'000.00
Personalkosten Liegenschaftenerhaltung	– 96'764.05	– 90'364.55	– 125'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	– 414'374.56	– 383'777.82	– 390'000.00
Nebenkostenaufwand	– 218'485.26	– 213'170.45	– 370'000.00
Betrieblicher Nettoerfolg	1'468'812.34	1'834'961.34	1'476'000.00
Personalaufwand Verwaltung, Vorstandsentschädigung	– 306'818.45	– 302'338.02	– 330'000.00
Büro-, Beratungs-, Verwaltungsaufwendungen	– 95'821.40	– 173'562.58	– 100'000.00
Genossenschafteraufwand, Kommunikation, Anlässe	– 19'499.25	– 20'699.95	– 40'000.00
Abschreibungen			
– Immobilien	– 569'000.00	– 514'000.00	– 500'000.00
– Mobilien	– 13'948.24	– 19'438.50	– 15'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen	463'725.00	804'922.29	491'000.00
Finanzaufwand			
– Hypothekar-, Darlehenszinsen	– 311'655.35	– 362'241.40	– 337'600.00
– Baurechtszinsen	– 53'124.20	– 53'124.20	– 52'400.00
Jahresgewinn	98'945.45	389'556.69	101'000.00

Grafische Darstellung der Jahresrechnung 2021

Aufteilung Mieterfranken



Jahresgewinn und Mieterwechsel pro Kalenderjahr



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

	2021	2020
	CHF	CHF
1) Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Versicherungsleistung Baumängel Bahnhofstr. 256	350'000.00	0.00
Übrige aktive Abgrenzungen	59'603.50	50'172.85
	409'603.50	50'172.85
2) Baukonten		
Nasszellen Bahnhofstrasse 256	0.00	140'546.60
Planung Ersatzbau Talstrasse 19	1'719'356.30	453'300.25
Übrige Baukonten	81'249.45	9'732.65
	1'800'605.75	603'579.50

Anhang zur Jahresrechnung	2021	2020
	CHF	CHF
3) Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mieten	107'635.55	105'026.25
Abgrenzung für Abgaben, Gebühren	127'695.71	89'923.76
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	157'724.25	287'392.45
	393'055.51	482'342.46
4) Erneuerungsfonds		
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1.1.	2'795'900.00	2'593'900.00
Ordentliche Einlagen	202'000.00	202'000.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1.1.	3'723'000.00	3'396'000.00
Ordentliche Einlagen	327'000.00	327'000.00
Entnahmen	0.00	0.00
Bestand am 31.12.	7'047'900.00	6'518'900.00
5) Fonds Spenden für Bewohner		
Bestand am 1.1.	100'000.00	67'456.40
Einlage Kaffeekassen aller Siedlungen	1'285.05	623.10
Schenkungen, freiwillige Beiträge	6'620.95	1'956.50
Einlage nicht bezogener Genossenschaftsanteilzinsen	0.00	29'964.00
Einlage aus Bereinigung der Genossenschaftsanteile	259'200.00	0.00
Entnahmen	0.00	0.00
Bestand am 31.12.	367'106.00	100'000.00
6) Zuschüsse		
Erhaltene Zuschüsse	45'593.35	66'016.00
Gewährte Zuschüsse	– 30'398.00	– 44'462.00
Ausgewiesene Zuschüsse	– 15'195.35	– 21'554.00
7) Übriger betrieblicher Ertrag		
Nicht bezogene Genossenschaftsanteilzinsen	58'753.25	41'549.90
Diverse übrige Erträge	4'400.00	3'650.00
	63'153.25	45'199.90

Anhang zur Jahresrechnung	2021	2020
	CHF	CHF
8) Liegenschaftenunterhalt		
Ordentlicher Liegenschaftenunterhalt	415'212.29	307'565.09
Bildung Rückstellung Baumängel Duschen Bahnhofstrasse 256	120'000.00	0.00
	535'212.29	307'565.09
9) Büro-, Beratungs-, Verwaltungsaufwendungen		
Eigenmiete Geschäftsstelle	23'544.00	23'544.00
Verwaltungs-, Informatikkosten, Drucksachen	40'614.25	40'433.85
Beratungsaufwand (inkl. Revisions-, Rechtskosten)	8'540.75	86'180.90
Übrige Verwaltungsaufwendungen, Beiträge	23'122.40	23'403.83
	95'821.40	73'562.58
10) Budget 2022		
Die Budgetzahlen wurden von der Revisionsstelle nicht geprüft.		
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge.	2'297'176.85	2'409'501.87
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	47'573'238.25	45'274'796.85
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	48'105'500.00	46'815'500.00
– davon hinterlegt zur Sicherst. von Krediten	46'571'500.00	45'281'500.00
– davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	1'534'000.00	1'534'000.00
in Anspruch genommene Kredite	33'726'000.00	32'776'750.00

Anhang zur Jahresrechnung	2021	2020
	CHF	CHF
Weitere reglementarisch / statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte		
Entschädigungen aller Organe, Arbeitsgruppen, Kommissionen und der Revisionsstelle		
Vorstand		
– Entschädigung für Vorstandstätigkeit	10'200.00	9'552.00
– Spesen Vorstand	7'250.00	7'000.00
	17'450.00	16'552.00
Baukommission	8'060.00	5'908.00
Externe Revisionsstelle (Honorar Revision Vorjahr)	5'977.35	5'600.40

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2021	2020
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	15'839.47	13'351.03
Jahresgewinn	98'945.45	389'556.69
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	114'784.92	402'907.72

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	12'000.00	21'000.00
Einlagen in die freiwilligen Gewinnreserven:		
– Baufonds	0.00	280'000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile (2 %)	86'126.10	86'068.25
Vortrag auf neue Rechnung	16'658.82	15'839.47
Total verfügbarer Bilanzgewinn	114'784.92	402'907.72



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · 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 2021 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

Zürich, 10. Februar 2022

Beilage:

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



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK

Organisation

seit bis

Vorstand

Präsident	Jean-Pierre Kuster	Talweg 169, Uster	2009	
Vizepräsidentin	Madeleine Borbély	Eggstrasse 84, Wetzikon	2012	2021
Quästor	Konrad Siegfried	Neubühlstr. 23, Wetzikon	2001	2022
Präsident der Baukommission				
Vizepräsident	Daniel Krähenbühl	Im Rigiblick 8, Wetzikon	2016	
Mitglieder	Rolf Schleh	Strandbadstr. 48, Wetzikon	2004	2021
	Lisbeth Holderegger	Zwetschmetweg 7, Gossau	2018	
Städtischer Vertreter	Remo Vogel	Frohbergstr. 63, Wetzikon	2013	

Kontrollstelle

Ostschweizerische
Treuhand Zürich AG
Markus Harsch

Giesshübelstrasse 45, Zürich 2008

Verwaltung

Geschäftsleitung	Alexandra Locher	Bergweidstrasse 8, Pfäffikon	2016	
Mitarbeiterin	Diana Di Piazza	Spitzackerstr. 9d, Nürensdorf	2021	

Hauswarte

Spitalstrasse 30 /	Helmuth Riesen	Aretshaldenstrasse 54 Aathal-Seegräben	2018	2022
Kreuzackerstr. 1 / Bahnhofstrasse 256	Damian Strittmatter	Spitalstrasse 30, Wetzikon	2019	
Talstrasse 23 a, b, c / Kreuzackerstrasse 7	Therese Fischlin	Talstrasse 15, Wetzikon	2018	

Impressum

asw Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon
Bahnhofsstrasse 256
8623 Wetzikon

Gestaltung / Layout

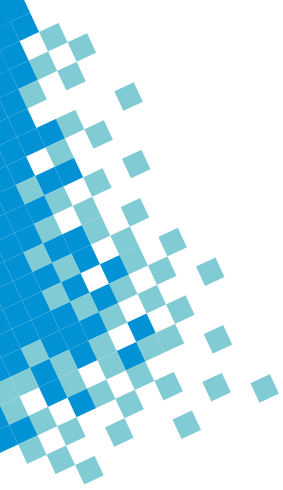
Orlando Duó Graphic Design, Wetzikon
Urs Huber, uhu typo-graphic, Wetzikon

Fotos

asw Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon
Nicolas Zonvi

Druck: DT Druck-Team AG, Wetzikon

Auflage: 800 Ex.
Mai 2021



asw Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

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