



**Gemeinnützige
Baugenossenschaft
Wetzikon**
Schöneichstrasse 38
8620 Wetzikon

Generalversammlung 2020

Inhaltsverzeichnis / GV-Traktanden

	Traktanden der 74. Generalversammlung	2
1.	Wahl der Stimmenzähler	2
2.	Protokolle	2
2.1.	Genehmigung des Protokolls der Generalversammlung vom 24. Mai 2019.....	2
	Protokoll der 73. Generalversammlung vom 24. Mai 2019	2
2.2.	Genehmigung des Protokolls der a. o. Generalversammlung vom 18. Januar 2020	4
	Protokoll der a. o. Generalversammlung vom 18. Januar 2020	4
3.	GBW Lagebericht 2019	5
	Darstellung der Jahresrechnung 2019	8
4.	Jahresrechnung.....	9
4.1.	Jahresrechnung Darstellung wie bisher.....	9
4.2.	Jahresrechnung Darstellung gemäss neuem Rechnungslegungsgesetz.....	13
4.3.	Bericht der internen Revisions- und Prüfstelle.....	21
4.4.	Genehmigung der Jahresrechnung 2019 gemäss neuem Rechnungslegungsgesetz	22
4.5.	Beschluss über Antrag der Gewinnverwendung	22
4.6.	Verzinsung der freiwilligen Darlehen ab 01. Januar 2020	22
5.	Decharge.....	23
6.	Wahlen.....	23
6.1.	Vorstand	23
6.2.	Interne Revisions- und Prüfstelle	23
6.3.	Externe Revisionsstelle (Neu)	23
7.	Anträge	23
7.1.	Anträge Vorstand.....	23
7.2.	Anträge Mitglieder	23
8.	Varia.....	23
	Vorstand, Revisions- und Prüfstelle und Obmänner	24
	Verzeichnis der Liegenschaften per 31. Dezember 2019	25

Traktanden der 74. Generalversammlung

1. Wahl der Stimmenzähler

2. Protokolle

2.1. Genehmigung des Protokolls der Generalversammlung vom 24. Mai 2019

Protokoll der 73. Generalversammlung vom 24. Mai 2019

(Zusammenfassung des Protokolls)

Die Generalversammlung 2018 fand am 24. Mai 2019 im Restaurant IWAZ in Wetzikon statt. Der Präsident Martin Hürlimann eröffnete um 19.00 Uhr die 73. ordentliche Generalversammlung. Anwesend waren 70 Stimmberechtigte und 50 Gäste.

Nach der Wahl der Stimmenzähler Markus Iten, Esther Schaub und Martin Hess, folgten die Jahresgeschäfte. Der Jahresbericht des Präsidenten wurde einstimmig gutgeheissen. Hans-Peter Ruosch von der Revisions- und Prüfstelle bestätigte die fehlerfreie Führung der Buchhaltung. Die Jahresrechnung 2018 wurde ohne Gegenstimme angenommen.

Die Verzinsung der freiwilligen Darlehen 2019 beträgt weiterhin 2,5 % und diejenige des Anteilscheinkapitals 2,25 %. Die Verwendung des Betriebsvorschlages wurde einstimmig angenommen. Ebenso wurde der Décharge-Erteilung für die Verwaltungsorgane für das Jahr 2018 einstimmig zugestimmt.

Mutationen / Wahlen

a) Vorstand

Stefan Nett, Vizepräsident und Obmann der Siedlung Hofstrasse / Rimini A, hat infolge Wegzugs aus der Genossenschaft seinen Rücktritt erklärt.

Sandra Gisler, bisher Mitglied der Kontrollstelle, wird einstimmig neu zur Vizepräsidentin gewählt.

Michael Urscheler wird neu als Beisitzer gewählt. Er ist Obmann der Siedlung Hofstrasse.

Hansruedi Egli wird neu als Beisitzer gewählt. Er ist Obmann der Siedlung Rimini A – C.

Im Hinblick auf seinen Rücktritt als Präsident im Jahre 2020 schlägt Martin Hürlimann Maren Zürcher als Nachfolgerin für das Präsidentenamt vor. Maren Zürcher war langjähriges Mitglied und Leiterin der Kontrollstelle. Zuletzt war sie für den Aufbau und die Ausübung des Sekretariates tätig. Maren Zürcher stellt sich kurz vor und erläutert ihren Werdegang in der GBW und warum sie sich als nächste Präsidentin 2020 eignen würde.

b) Revisions- und Prüfstelle

Hans Sonderegger wird einstimmig wiedergewählt.

Neu wird einstimmig Andreas Cossalter gewählt.

Anträge

- a) Vorstand: Der mit der Einladung zur GV erhaltene Vorschlag zur Statutenanpassung dient in erster Linie der Schaffung von Voraussetzungen für die Erstellung eines Belegungsreglementes.
Nach einer Wortmeldung von D. Merly und einem Antrag von J. Schmitter wird über die vorgeschlagenen Änderungen der Art. 6, Art. 12 und Art. 17 einzeln abgestimmt.
Da keine $\frac{2}{3}$ Mehrheit zustande kommt, wird die Statutenanpassung abgelehnt.
- b) Mitglieder: Es wurden keine Anträge eingereicht.

Der Präsident gibt bekannt, dass sämtliche Wohnungen im Haus Rimini B + C vermietet sind. Die neuen Bewohner werden ab Juni ihre Wohnungen beziehen.

Im Juni werden weitere Gespräche mit der Eigentümerschaft der Liegenschaft Bachtelstrasse 32 geführt. Wie es im Moment aussieht, können wir diese Liegenschaft käuflich erwerben. Sobald die entsprechenden Verträge abgeschlossen sind, werden wir mit der Planung des Bauprojektes „Bachtelstrasse 32 + 34“ beginnen.

Am 1. November 2019 wird bezüglich des Belegungsreglementes eine weitere Infoveranstaltung stattfinden.

Ruedi Ludwig informiert kurz über die laufenden Arbeiten.

Der Präsident fragt nach Wortmeldungen. Es gibt keine. Daraufhin bedankt er sich für das vergangene Jahr und freut sich auf das Kommende.

Abschliessend macht er auf die morgen Samstag, 25. Mai 2020 stattfindende Einweihungsfeier der Überbauung Rimini aufmerksam. Mit einem tollen Rahmenprogramm und verschiedenen Verpflegungsständen ist sicher für jeden etwas dabei. Er hofft auf ein zahlreiches Erscheinen. Die 73. ordentliche Generalversammlung schliesst um 20.50 Uhr. Danach folgt der gemütliche und kulinarische Teil.

2.2. Genehmigung des Protokolls der a. o. Generalversammlung vom 18. Januar 2020

Protokoll der a. o. Generalversammlung vom 18. Januar 2020

(Zusammenfassung / Beschlüsse)

Traktanden:

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Wahl des Juristen für die Leitung der Traktanden 3 und 4
3. Belegungsreglement
4. Statutenänderung
5. Genehmigung Stellenprozent Geschäftsstelle
6. Anfrage / Umfrage, betreffend Interesse an Mobility Angebot

3. Belegungsreglement

Nach einer kurzen Einführung wird über das Reglement diskutiert und zu diversen Punkten werden Änderungsanträge eingebracht.

Mit Mehrheitsbeschluss wird das teilweise angepasste Belegungsreglement angenommen.

4. Statutenänderungen:

Die unkritischen Änderungen werden mit Mehrheitsbeschluss genehmigt. Zwei Anpassungen erreichen die erforderliche $\frac{2}{3}$ Mehrheit nicht und werden deshalb nicht umgesetzt.

5. Genehmigung Stellenprozent Geschäftsstelle

- a.) Schaffung einer Geschäftsstelle mit 100 Stellenprozent
- b.) Erhöhung der Stellenprozent Sekretariat von 50 auf max. 100 Stellenprozent

Beide Anträge werden genehmigt.

6. Anfrage / Umfrage, betreffend Interesse an Mobility Angebot

12 Parteien bekunden Interesse. Das Projekt wird weiterverfolgt.

3. GBW Lagebericht 2019

Das Jahr 2019 war geprägt durch die vielen Wohnungs- und Hauswechsel im Zusammenhang mit den neuen Riminibauten. Vorstand und Sekretariat kamen dabei an ihre Grenzen. Trotzdem verlief das Ganze problemlos und fast fehlerfrei. Das Einweihungsfest fiel leider etwas ins Wasser. Dennoch kamen 200 – 300 Leute und konnten einen gemütlichen Anlass geniessen. Danach nahmen wir die Belegungsvorschriften erneut in Angriff. Letztlich konnten diese inklusive der notwendigen Statutenanpassung an der a. o. GV vom 18. Januar.2020 verabschiedet werden. Mit dem Bezug des Sekretariats an der Schöneichstrasse wurde ebenfalls die Informatik komplett erneuert. Das System ist neu in der «Cloud» und alle Vorstands- und Revisionsstellenmitglieder haben ein Tablet oder Laptop erhalten. So können alle direkt und von überall her auf die Daten zugreifen und es braucht viel weniger Papier. Im Weiteren wurde die Homepage erneuert und mit der Möglichkeit der direkten Reservation des Mehrzweckraums Rimini versehen. Im Sommer 2019 konnte der Kaufvertrag des Hauses Bachtelstrasse 32 notariell beurkundet werden. Somit konnten wir mit der Planung der Neubauten Bachtelstrasse beginnen. An der letzten Klausur haben wir bestimmt, was die neuen Häuser alles erfüllen sollen. Danach wurde eine Baukommission einberufen, welche die ganze Planung und die Erstellung des Baus bis zum Abschluss begleiten wird. Im Dezember 2019 trat Martin Bode aus beruflichen Gründen aus dem Vorstand aus. Vielen Dank für sein Engagement.

Insgesamt haben wir folgende Beträge für **Reparaturen und Unterhalt** investiert:

Bachtelstrasse 34	Fr.	8'574.50
Goldbühlstrasse 10	Fr.	52'296.60
Hofstrasse	Fr.	114'533.25
Kreuzbühlstrasse 1 (ex Haus Nocco)	Fr.	1'460.10
Kreuzbühlstrasse 2 (Rimini A)	Fr.	19'773.98
Kreuzbühlstrasse 15 - 19	Fr.	55'245.10
Kreuzbühlstrasse 20	Fr.	8'276.00
Schöneichstrasse 38 - 40 (Rimini B + C)	Fr.	29'489.80
Spitalstrasse	Fr.	92'416.85
Tannenstrasse	Fr.	<u>12'750.05</u>
Total	Fr.	<u>394'816.23</u>

Wohnungswechsel:

Vom 1. April 2019 bis 31. März 2020 hatten wir **29 Neuzuzüge:**

Bekuru Asmeret	Bachtelstr. 34
Tütenkan Tunc + Szilvia	Bachtelstr. 34
Wüst Philip	Bachtelstr. 34
Geiser Fabienne	Hofstr. 54
Zejnaj Avni + Vlora	Hofstr. 56
Winkler Rona + Büsser Simon	Hofstr. 66
Rychen Daniel + Spirig Christine	Hofstr. 62
Waldvogel Philippe + Sasiya	Hofstr. 70
Stutz Ruben + Ruth	Hofstr. 72
Hämmerle Dominik	Kreuzbühlstr. 17
Weldemichael Nebiyat	Kreuzbühlstr. 17
Aiche Claudia	Kreuzbühlstr. 19
Huber-Hernandez Claudia	Kreuzbühlstr. 19
Duraku Fehmi + Valmire	Kreuzbühlstr. 20
Maniaci Gaspare + Sabine	Spitalstr. 109
Bont Pascal + Tina	Spitalstr. 113
Rappo Fabian + Karin	Spitalstr. 123
Dias Fernandes Agostinho + Leonida	Schöneichstr. 38
Egli Hansruedi + Renate	Schöneichstr. 38
Eigenmann Stefan + Raymi	Schöneichstr. 38
Elbischger Julia + Sulejmani Haasid	Schöneichstr. 38
Neuhaus Richard + Eliane	Schöneichstr. 38
Rupf Belinda	Schöneichstr. 38
Bordonali Flavio	Schöneichstr. 40
Dick Ernst + Hilda	Schöneichstr. 40
Holliger Christian + Waser Renate	Schöneichstr. 40
Kailasapillai Kanagamma	Schöneichstr. 40
Raggenbass Ulrich + Gabriela	Schöneichstr. 40
Valencia Maria Isabela	Schöneichstr. 40

13 interne Umzüge:

Schneiter Hans	Kreuzbühlstr. 20	Goldbühlstr. 10
Bosshart Rebecca + Benj	Bachtelstr. 34	Kreuzbühlstr. 2
Dafflon Pierre + Carmen	Kreuzbühlstr. 20	Schöneichstr. 38
Gisler Sandra	Kreuzbühlstr. 19	Schöneichstr. 38
Joss Hedi	Spitalstr. 109	Schöneichstr. 38
Wilhelm Marco	Kreuzbühlstr. 17	Schöneichstr. 38
Wüst Erika	Spitalstr. 113	Schöneichstr. 38
Dick Phillipe + Christen Barbara	Kreuzbühlstr. 17	Schöneichstr. 40
Matzinger Christoph + Rebecca	Hofstr. 54	Schöneichstr. 40
Schaub Esther	Spitalstr. 123	Schöneichstr. 40
Hiltbrunner Serge	Kreuzbühlstr. 19	Schöneichstr. 40
Walder Linda + Schneider Dennis	Hofstr. 56	Schöneichstr. 40
Wäspi Noreen	Hofstr. 62	Schöneichstr. 40

Todesfälle:

Joss Willi

Spitalstr. 109

Ausblick:

Im Frühjahr werden wir die Person, welche die Geschäftsstelle GBW übernimmt, einstellen können. Die Übergabe der Aufgaben durch die bisherigen Vorstandsmitglieder wird einige Zeit benötigen. Danach wird der Vorstand aber wesentlich mehr Zeit für seine eigentlichen Aufgaben haben. Im Laufe des Jahres 2020 wird das bisherige GBW-Logo etwas aufgefrischt werden. Zudem ist bereits eine Arbeitsgruppe daran, die 75-Jahr-Feier der GBW zu planen. Das wird sicher ein grosses und unvergessliches Fest geben! Im Weiteren werden wir die ersten Vorschläge für die Einführung von GBW-Autos unterbreiten. Die Errichtung des Erholungsparks in der Schöneich für Jung und Alt werden wir auch anpacken, dies wird aber noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Wie ihr seht, ist der Vorstand auch in Zukunft stets bemüht, die GBW zu verbessern und das Wohnen und Leben bei uns schöner und spannender zu machen. Wir freuen uns, trotz Corona-Virus unsere GV im üblichen Rahmen im Restaurant IWAZ durchführen zu können. Wir werden kaum mehr als 150 Personen sein und aufgrund der Tischanordnung sind wir nicht allzu nahe beieinander. Es wäre sehr schön, auch die neuen Genossenschafter begrüßen zu dürfen. Es ist stets sehr gemütlich und das gegenseitige Kennenlernen steht im Vordergrund. Mit feinem Essen, Musik und Lottomatch ist die Geselligkeit mindestens so wichtig wie die Geschäfte.

Bis bald. Wir freuen uns auf euch.

Wetzikon, im April 2020

Der Präsident: Martin Hürlimann

Darstellung der Jahresrechnung 2019

Im Rahmen des strategischen Prozesses der in Umsetzung befindenden Professionalisierung der Führung der Genossenschaft hat der Vorstand an der Sitzung vom 18. Juni 2020 entschieden, dass die Jahresrechnung ab dem Geschäftsjahr 2020, in Ergänzung zu der internen Revision, durch eine externe Revisionsgesellschaft geprüft werden soll. Dies aufgrund des Wachstums der Genossenschaft und der damit einhergehenden zunehmenden Komplexität und der immer höheren Anforderungen. Insbesondere auch im Bereich der finanziellen Führung der Genossenschaft.

Gemäss Auskunft des Verbandes Zürcher Wohnbaugenossenschaften sind zur Hauptsache zwei Büros im Raum Zürich, welche über ausgeprägte Fachkompetenzen, betreffend Revisionen bei Wohnbaugenossenschaften, verfügen. Der Vorstand hat sich aufgrund von dieser Empfehlung entschieden vorerst einen Vertreter der OTG Ostschweizerische Treuhand Zürich AG zu begrüßen.

Nach einer Besprechung mit dem verantwortlichen Revisor, Markus Harsch der OTG Ostschweizerische Treuhand Zürich AG ist entschieden worden, dass der Generalversammlung bereits die Jahresrechnung 2019 gemäss den Vorgaben des neuen Rechnungslegungsgesetzes zur Genehmigung empfohlen wird.

Deshalb finden Sie in diesem Jahresbericht sowohl die bisherige Darstellung der Jahresrechnung und zusätzlich die neue Darstellung, gemäss Vorgaben der Revisionsgesellschaft. Die Darstellung gemäss dem neuen Rechnungslegungsgesetz ist wesentlich umfangreicher und ausführlicher. Das Ziel und die Absicht ist eine möglichst transparente, wahre und faire Darstellung der Jahresrechnung zu gewährleisten. Der Vorstand ist überzeugt, dass dies im Sinne der Genossenschaft ist und empfiehlt deshalb der Generalversammlung die externe Revisionsstelle zu wählen. (GV Traktandum 5.3.)

4. Jahresrechnung

4.1. Jahresrechnung Darstellung wie bisher

Bilanz per 31. Dezember 2019

Aktiven	Fr.	Fr.
Kassa	5'539.30	
Postcheck	379'901.94	
Banken	2'714'410.50	
<i>Flüssige Mittel</i>		3'099'851.74
<i>Wertschriften</i>		2'930.00
<i>Forderungen aus Vermietung</i>		31'017.00
<i>Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten</i>		131'582.37
<i>Aktive Rechnungsabgrenzung</i>		13'539.50
Total Umlaufvermögen		3'278'920.61
<i>Mobiliar und Einrichtungen</i>		3.00
<i>Wohnliegenschaften</i>		33'160'369.38
<i>./. Wertberichtigung (Amortisationskonto)</i>		-4'106'338.00
Total Anlagevermögen		29'054'034.38
Total Aktiven		32'332'954.99

Passiven	Fr.	Fr.
<i>Verbindlichkeiten aus Leistungen und Lieferungen gegenüber Dritten (Kreditoren)</i>		389'912.59
<i>Mieter Akonto Heiz- und Nebenkosten</i>		6'525.95
<i>Baukredite</i>		8'846'276.87
Kurzfristiges Fremdkapital		9'242'715.41
<i>Darlehen Mitglieder/Depositenfonds</i>		1'828'651.39
<i>Hypothekendarlehen</i>		19'425'000.00
Erneuerungsfonds	993'106.44	
Unterstützungsfonds	10'154.70	
Baufonds	63'000.00	
Fonds für Glasschäden	10'300.00	
<i>Fonds</i>		1'076'561.14
Langfristiges Fremdkapital		22'330'212.53
<i>Gezeichnetes Anteilscheinkapital</i>		500'340.85
<i>Statutarischer Reservefonds</i>		231'000.00
<i>Gewinnvortrag</i>		888.00
<i>Jahresgewinn</i>		27'798.20
Eigenkapital		760'027.05
Total Passiven		32'332'954.99

Erfolgsrechnung 1. Januar - 31. Dezember 2019

Ertrag

Mietzinse Wohnungen	1'616'669.07	
Mietzinse Garagen und Abstellplätze	153'229.00	
Ertrag aus Werbung	1'800.00	
<i>Mietzinsenerträge</i>		1'771'698.07
<i>Ertragsminderung durch Leerstände</i>		-11'740.15

Total Liegenschaftsertrag		1'759'957.92
----------------------------------	--	---------------------

<i>Laufender Unterhalt und Reparaturen</i>		255'225.53
--	--	------------

Kantonale Gebäudeversicherung	10'957.15	
Übrige Haftpflichtversicherungen	8'051.30	
<i>Versicherungen</i>		19'008.45

Staats- und Gemeindesteuern	10'539.40	
Gebühren und Abgaben	1'654.65	
<i>Liegenschaftssteuern und öff. Abgaben</i>		12'194.15

Wassergebühren inkl. Abwasser	68'269.00	
Kehrrechtgebühren	5'358.00	
Nebenkosten der Leerstände	404.93	
<i>Nebenkosten zu Lasten Eigentümer</i>		74'031.93

Liegenschaftsaufwand		360'460.06
-----------------------------	--	-------------------

Entschädigung Vorstand und Kontrollstelle	83'116.28	
AHV, IV, EO, ALV, UVG	11'393.80	
<i>Personalaufwand</i>		94'510.08

Büro- und Verwaltungskosten	65'681.65	
Drucksachen und Fotokopien	1'643.60	
Bücher und Zeitschriften	4'039.00	
Allgemeine Unkosten	81'216.55	
Verbandsbeiträge	1'210.00	
<i>Büromaterial, Drucksachen, Fotokopien</i>		153'790.80

Abschreibung Liegenschaften	83'479.00	
Abschreibungen auf PW- und Mofaunterstand	3'040.00	
<i>Abschreibungen</i>		86'519.00

Einlage in Erneuerungsfonds	344'729.00	
<i>Rückstellungen</i>		344'729.00

Zinsaufwand Darlehenszinsen an Mieter	45'254.90	
Zinsaufwand Hypotheken	573'082.58	
Fondszinsen	74'510.00	
<i>Finanzaufwand</i>		692'847.48

Zinsertrag PostFinance/Banken	-46.90	
Spesen Bank und PostFinance	1'598.10	
Zinsertrag Wertschriften	-80.75	
<i>Finanzertrag</i>		1'470.45
Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzaufwand und –ertrag		1'279'356.73
Ausserordentlicher Ertrag	-2'167.15	
Ausserordentlicher, periodenfremder Aufwand und Ertrag		-2'167.15
Unternehmensgewinn		27'798.20

Antrag über die Verwendung des Betriebsvorschlages 2019	Fr.
Gewinnvortrag 1. Januar 2019	888.00
Gewinn 2019	<u>27'798.20</u>
Betriebsvorschlag	28'686.20
Verzinsung der Anteilscheine zu 2.25 %	-10'096.65
Einlage Reservefonds	-5'000.00
Einlage Baufonds	<u>-13'000.00</u>
<i>Vortrag auf neue Rechnung</i>	<u>589.55</u>

Verzeichnis der Fonds per 31. Dezember 2019

	Fr.
Amortisationskonto	
Bestand am 01.01.2019	3'963'408.00
Zins 2019	59'451.00
Zuweisung 2019	<u>83'479.00</u>
<i>Bestand am 31.12.2019</i>	4'106'338.00
Erneuerungsfonds	
Bestand am 01.01.2019	752'948.44
Zins 2019	15'059.00
Zuweisung 2019	<u>344'729.00</u>
	1'112'736.44
./. Entnahme 2019	<u>-119'630.00</u>
<i>Bestand am 31.12.2019</i>	993'106.44
Reservefonds	
Bestand am 01.01.2019	229'000.00
Einlage 2019	<u>2'000.00</u>
<i>Bestand am 31.12.2019</i>	231'000.00
Unterstützungsfonds	
Bestand am 01.01.2019	10'150.30
Einlage 2019	<u>4.40</u>
<i>Bestand am 31.12.2019</i>	10'154.70
Baufonds	
Bestand am 01.01.2019	77'500.00
Einlage 2019	17'000.00
Entnahme 2019	<u>31'500.00</u>
<i>Bestand am 31.12.2019</i>	63'000.00
Fonds für Glasschaden 31.12.2019	10'300.00

4.2. Jahresrechnung Darstellung gemäss neuem Rechnungslegungsgesetz

Bilanz per 31. Dezember		2019	2018
	Verweis im Anhang		
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1)	3'197'974.87	3'312'326.93
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- gegenüber Mietern		31'017.00	44'795.65
Übrige kurzfristige Forderungen		686.20	657.95
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten		162'757.97	155'336.48
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen		15'816.24	3'676.69
		<hr/>	<hr/>
Total Umlaufvermögen		3'408'252.28	3'516'793.70
		<hr/>	<hr/>
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
- Anteile anderer Wohnbauträger / -organisationen		2'930.00	2'930.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen		3.00	3.00
Immobilien			
- Gebäude auf eigenem Land		24'390'170.00	24'393'210.00
./. Wertberichtigungen (Amortisationskonto)		-4'106'338.00	-3'963'408.00
- Baukonten	2)	8'736'060.84	5'331'532.09
		<hr/>	<hr/>
Total Anlagevermögen		29'022'825.84	25'764'267.09
		<hr/>	<hr/>
Total Aktiven		32'431'078.12	29'281'060.79
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Bilanz per 31. Dezember
2019
2018
PASSIVEN
Kurzfristiges Fremdkapital

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

- gegenüber Dritten 183'616.95 160'987.40

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

- gegenüber Dritten 250'000.00 250'000.00

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

- gegenüber Mietern (Depots) 1'400.00 1'400.00

 Passive Rechnungsabgrenzungen ³⁾ 211'421.59 138'477.96

Total kurzfristiges Fremdkapital 646'438.54 550'865.36

Langfristiges Fremdkapital

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

- gegenüber Dritten (Hypotheken) 28'119'400.00 25'425'000.00

- gegenüber Genossenschaftlern 1'830'092.24 1'840'123.49

 Erneuerungsfonds ⁴⁾ 993'106.44 752'948.44

Total langfristiges Fremdkapital 30'942'598.68 28'018'071.93

Eigenkapital

Genossenschaftsanteile

- Pflichtanteilscheine 43'800.00 357'300.00

- Wohnungsanteilscheine 455'100.00

Gesetzliche Gewinnreserven 231'000.00 229'000.00

 Freiwillige Gewinnreserven ⁵⁾ 83'454.70 97'950.30

Bilanzgewinn

- Gewinnvortrag 888.00 622.78

- Jahresgewinn 27'798.20 27'250.42

Total Eigenkapital 842'040.90 712'123.50

Total Passiven 32'431'078.12 29'281'060.79

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember
2019
2018

	Verweis im Anhang	2019	2018
Nettomietsertrag	6)	1'759'552.99	1'572'947.16
Übriger betrieblicher Ertrag		2'167.15	92.30
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		1'761'720.14	1'573'039.46
Liegenschaftenerhaltung		-255'795.58	-246'423.48
Einlagen Erneuerungsfonds		-359'788.00	-359'788.00
Gebühren, Abgaben und Gebäudeversicherungen		-92'635.45	-87'121.52
Betrieblicher Nettoerfolg		1'053'501.11	879'706.46
Personalaufwand Geschäftsstelle, Vorstandsentschädigung	7)	-94'510.08	-66'736.52
Büro-, Beratungs- und Verwaltungsaufwendungen		-125'022.05	-50'507.60
Genossenschafteraufwand, Kommunikation und Anlässe		-29'853.45	-10'771.60
Abschreibungen			
- Immobilien	8)	-145'970.00	-319'620.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		658'145.53	432'070.74
Finanzaufwand	9)	-619'935.58	-390'706.22
Finanzertrag		127.65	23.35
Jahresergebnis vor Steuern		38'337.60	41'387.87
Direkte Steuern		-10'539.40	-14'137.45
Jahresgewinn		27'798.20	27'250.42

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechtes. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach steuerlich zulässigen Sätzen, die Finanzanlagen und mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben.

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechtes. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen 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 als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

In den Erneuerungsfonds wird jährlich in der Regel 1% des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

Abweichung in der Stetigkeit bei der Darstellung und Bewertung

Die Darstellung der Jahresrechnung wurde verändert, wobei die Vorjahreszahlen - soweit notwendig - ebenfalls entsprechend angepasst abgebildet wurden. In einzelnen Bereichen könnte die Vergleichbarkeit deshalb eingeschränkt sein. Für das Geschäftsjahr 2018 gilt jedoch unverändert die an der Generalversammlung vom 24.05.2019 genehmigte Jahresrechnung.

Anhang zur Jahresrechnung	2019	2018
Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung	CHF	CHF
¹⁾ <u>Flüssige Mittel</u>		
Allgemeine Kasse, Postfinance- und Bankkonten	3'099'851.74	2'733'568.00
Zulasten des Baukredits abgerufene Geldmittel für Bauvorhaben, anfangs 2020 / 2019 verwendet	98'123.13	578'758.93
	3'197'974.87	3'312'326.93
	3'197'974.87	3'312'326.93
²⁾ <u>Baukonten</u>		
Neubau Kreuzbühl-/Schöneichstrasse	8'736'060.84	5'331'532.09
	8'736'060.84	5'331'532.09
	8'736'060.84	5'331'532.09
³⁾ <u>Passive Rechnungsabgrenzungen</u>		
Vorauszahlungen von Mietern		
- für Mietzinsen	104'691.29	54'722.66
- für Heiz-/Nebenkostenkonti	106'730.30	83'755.30
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
	211'421.59	138'477.96
	211'421.59	138'477.96

Anhang zur Jahresrechnung
2019
2018
4) Erneuerungsfonds

Bestand am 1. Januar	752'948.44	523'418.44
Ordentliche Einlagen	359'788.00	359'788.00
Entnahmen		
- Goldbühlstr.: Hauptverteiler, Abläufe / Vorplatz, diverses	-31'760.00	-29'742.00
- Hofstr.: Feuchtigkeitsbehebung, Leitungen, diverses	-30'240.00	0.00
- Kreuzbühlstr. 15-19: Entwässerungen / Küchen, diverses	-8'050.00	-48'907.00
Spitalstr.: Feuchtigkeitsbehebung / Kellersanierung, diverses	-25'630.00	-7'931.00
- Schöneich-/Kreuzbühlstr.: Umgebung / Neubau, diverses	-18'510.00	-28'428.00
- Tannenstr.: Diverses / Storen	-5'440.00	-11'781.00
- Diverse Liegenschaften: Kleinere Arbeiten	0.00	-3'469.00
	<hr/>	<hr/>
Bestand am 31. Dezember	993'106.44	752'948.44

Der Vorstand hat beschlossen, höhere Einlagen als das statutarische Minimum von ¼ % der Anlagekosten der Bauten vorzunehmen.

5) Freiwillige Gewinnreserven

Unterstützungsfonds	10'154.70	10'150.30
Baufonds	63'000.00	77'500.00
Fonds für Glasschäden	10'300.00	10'300.00
	<hr/>	<hr/>
	83'454.70	97'950.30
	<hr/>	<hr/>

Entwicklung Baufonds

Bestand am 1. Januar	77'500.00	60'000.00
Einlagen (GV-Beschluss)	17'000.00	17'500.00
Entnahmen		
- Kreuzbühlstrasse 2: Unterhalt	-31'500.00	0.00
	<hr/>	<hr/>
Bestand am 31. Dezember	63'000.00	77'500.00
	<hr/>	<hr/>

Anhang zur Jahresrechnung

2019

2018

6) Nettomiettertrag

Sollmietertrag

- Wohnungen	1'616'669.07	1'432'882.04
- Parkplätze	153'229.00	142'742.00
- Übrige Objekte	1'800.00	1'800.00
./. Leerstände	-12'145.08	-4'476.88
	<hr/>	<hr/>
	1'759'552.99	1'572'947.16
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7) Entschädigung der Organe

Vorstand / interne Revisionsstelle

- Entschädigung für Vorstandstätigkeit	69'750.00	keine Angabe
- Entschädigung für Mitarbeit in der Baukommission	49'800.00	keine Angabe
- Entschädigung interne Revisionsstelle	5'300.00	keine Angabe
	<hr/>	<hr/>
	124'850.00	keine Angabe
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Die Funktionäre der Genossenschaft erhalten zusätzliche Vergütungen für ausgelegte Spesen und Entschädigungen aus Anstellungsverhältnissen.

8) Abschreibungen Immobilien

- Mindestabschreibung gemäss Statuten	60'975.43	60'983.03
- Zusätzliche Abschreibungen	84'994.58	258'636.98
	<hr/>	<hr/>
	145'970.00	319'620.00
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Der Vorstand hat beschlossen, höhere Abschreibungen als das statutarische Minimum von ¼ % der Anlagekosten der Bauten vorzunehmen, was folgende Abschreibungssätze ergibt:

0.60%

1.31%

4.3. Bericht der internen Revisions- und Prüfstelle

Revisions- und Prüfstelle GBW Wetzikon
Hans-Peter Ruosch
Hofstrasse 68
8620 Wetzikon
Tel. 044 932 45 56

Bericht der Revisions- und Prüfstelle an die Gemeinnützige Baugenossenschaft
Wetzikon - Generalversammlung 2020

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Die Revisions- und Prüfstelle der GBW hat die Buchführung und die per 31. Dezember 2019 abgeschlossene Jahresrechnung geprüft.

Wir halten folgendes fest: Bei unserer eingeschränkten Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie dem Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Wir beantragen, dass die Generalversammlung die vorliegende Jahresrechnung 2019 abnimmt und dem Antrag über die Verwendung des Reingewinnes zustimmt.

Livio Targa als Kassier danken wir herzlich für seine stets tadellose Arbeit für die Genossenschaft.

Weiter empfehlen wir, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Déchargée zu erteilen.

Für die gute und seriöse Arbeit im Interesse der Genossenschaft danken wir dem gesamten Vorstand bestens.

An dieser Stelle danke ich den Mitgliedern der Kontrollstelle für ihre Bemühungen, ihr Interesse und die Anwesenheit bei unseren Revisionen.

Wetzikon, 6. Juli 2020


Die Mitglieder der Revisions- und Prüfstelle:

Hans-Peter Ruosch

Jolanda Hüppi

Hans Sonderegger

Adreas Cosalter



4.4. Genehmigung der Jahresrechnung 2019 gemäss neuem Rechnungslegungsgesetz

4.5. Beschluss über den Antrag der Gewinnverwendung

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	2019	2018
Gewinnvortrag	888.00	622.78
Jahresgewinn	27'798.20	27'250.42
	<hr/>	<hr/>
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	28'686.20	27'873.20
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<u>Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:</u>		
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	a) 5'000.00	2'000.00
Zuweisung Baufonds	13'000.00	17'000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 2,25 % (2,5 %)	b) 10'096.65	7'985.20
Vortrag auf neue Rechnung	589.55	888.00
	<hr/>	<hr/>
Total verfügbarer Bilanzgewinn	28'686.20	27'873.20
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

a) Obwohl die gesetzlichen Gewinnreserven mehr als ein Fünftel des Genossenschaftskapitals ausmachen, beantragt der Vorstand eine weitere Zuweisung im Sinne von Art. 860, Abs. 1 OR.

b) Gemäss Artikel 16 der Statuten darf eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind. Sie darf den landesüblichen Zinsfuss für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten sowie den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Zinssatz nicht übersteigen.

4.6. Verzinsung der freiwilligen Darlehen ab 01. Januar 2020

Verzinsung: 2% auf die ersten CHF 20'000.— pro Genosschafterfamilie.
1% auf die weiteren Beträge bis maximal CHF 50'000.—.

Maximaleinlage: CHF 50'000.— pro Genosschafterfamilie.

Kündigung CHF 10'000.— per sofort möglich.
Höhere Beträge mit 2-monatiger Kündigungsfrist.

5. Decharge

Entlastung des Vorstandes

6. Wahlen

6.1. Vorstand

Präsidium	Maren Zürcher	Neu, bisher Mitglied des Vorstandes
Mitglied	Andreas Cossalter	Neu, bisher Mitglied der internen Revisions- und Prüfstelle

6.2. Interne Revisions- und Prüfstelle

Mitglied	Jolanda Hüppi	bisher
	Stefan Eigenmann	neu
	Rona Winkler	neu

6.3. Externe Revisionsstelle (Neu)

OTG Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Giesshübelstrasse 45, 8045 Zürich
www.otgzh.ch

7. Anträge

7.1. Anträge Vorstand

Keine

7.2. Anträge Mitglieder

Keine

8. Varia

Vorstand, Revisions- und Prüfstelle und Obmänner

Vorstand / Verwaltungsrat	Gewählt / Bestätigung an GV:	Amts-dauer bis GV:
Präsident: Martin Hürlimann	2018	2020
Vizepräsidentin: Sandra Gisler	2019	2021
Kassier: Livio Targa	2019	2021
Aktuar: Matthias Widmer	2018	2020
Beisitzer: Martin Bode	2018	Rücktritt Dez. 2019
Rudolf Ludwig	2019	2021
Maren Zürcher	2019	2021
Remo Rosini	2019	2021
Michi Urscheler	2019	2021
Hansruedi Egli	2019	2021

Revisions- und Prüfstelle	Gewählt am:	Amts-dauer bis GV:
Hans-Peter Ruosch	2018	2020
Jolanda Hüppi	2018	2020
Hans Sonderegger	2019	2021
Andreas Cossalter	2019	2021

Obmänner

Siedlung

Remo Rosini, Tannenstrasse 8	Tannenstrasse 6/8, Kreuzbühlstrasse 15/17/19 und 20
Michi Urscheler, Hofstrasse 80	Hofstrasse 54 – 84
Livio Targa, Spitalstrasse 115	Spitalstrasse 105 – 139 und Bachtelstrasse 34
Rudolf Ludwig, Goldbühlstrasse 10	Goldbühlstrasse 10
Hansruedi Egli, Schöneichstrasse 38	Kreuzbühlstrasse 1 + 2 und Schöneichstrasse 38 + 40

Verzeichnis der Liegenschaften per 31. Dezember 2019

Adresse	Anzahl Wohnungen / Reihen EFH	Baujahr / Erwerbsjahr
Bachtelstrasse 34	6	1947
Hofstrasse 54 – 84	16	1947
Spitalstrasse 105 – 139	18	1947
Kreuzbühlstrasse 15 + 17 + 19	18	1959
Kreuzbühlstrasse 20	9	1964
Tannenstrasse 6 + 8	12	1964
Goldbühlstrasse 10	20	1974
Kreuzbühlstrasse 1	1	2016
Kreuzbühlstrasse 2	11	2017
Schöneichstrasse 38	11	2019
Schöneichstrasse 40	12	2019
Total	134	