



Die innovative
Elgger
Genossenschaft

... für Wohnen, Arbeit, Kultur

Genossenschaft WAK

Haus zum Ochsen
Vordergasse 21
052 364 02 34
info@wak-elgg.ch
www.wak-elgg.ch

A watercolor-style background image in shades of green and yellow, depicting a natural landscape with trees and foliage. The colors are soft and blended, creating a sense of depth and texture.

Jahresbericht 2020

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

1. Begrüssung und allg. Informationen zur Videokonferenz
2. Mutationen, Feststellung der Stimmrechte
3. Wahl ProtokollführerIn und StimmzählerIn
4. Protokoll der 17. Generalversammlung vom 9. Mai 2019
5. Jahresbericht 2019 und 2020
6. Rechnungsabnahme 2019 und 2020
 - a) Erfolgsrechnung und Bilanz
 - b) Revisionsbericht
 - c) Gewinnverwendung
7. Wahl der Organe:
Vorstand
Präsidium
Kontrollstelle
8. Ausblick und Projekte
9. Verschiedenes

Inhaltsverzeichnis

- 03 Jahresbericht 2020
Genossenschaft WAK
- 06 Gremien und Mitgliederbestand
- 07 Monikas Garten
- 09 Die WAK Häuser
 - 11 Gewerbebetriebe in den WAK Häusern
- 13 Erfolgsrechnung
- 14 Bilanz
- 15 Abschreibungen
- 18 Anhang zur Jahresrechnung
- 20 Vorschlag Ergebnisverwendung
- 21 Bericht der Revisionsstelle

Jahresbericht 2020 Genossenschaft WAK

Was für ein Jahr 2020 war – unser Leben wurde gesteuert und diktiert von einem Virus.

Trotzdem ist bei der Genossenschaft viel gelaufen, wenn auch nicht immer so, wie wir uns das erhofft oder geplant hatten, Anpassungsfähigkeit und Flexibilität waren gefragt. Sitzungen wurden anfangs Jahr noch im Sitzungszimmer durchgeführt, später mit viel Abstand im Kulturraum des Bärenhofs, als auch das nicht mehr möglich war am Bildschirm, jeder bei sich zu Hause. Auch wenn dies sehr gut funktioniert, freuen wir uns doch, wenn wir irgendwann wieder persönlich zusammenkommen und uns nach der Besprechung gemeinsam ein Bier gönnen können!

Untermühle

Bei der Untermühle, die den Vorstand im Vorjahr stark beschäftigt hatte, wurde ein Gang zurückgeschaltet. Inzwischen wurde das Baugesuch bei der Gemeinde eingereicht. Diese verlangte beim Vorprüfungsentscheid ein Schutzgutachten zum Gebäude was zur Folge hatte, dass am Objekt keine baulichen Tätigkeiten bis zur Feststellung des Schutzzumfangs stattfinden durften. Die Betriebsgruppe der zukünftigen rundum-müli jedoch war sehr aktiv. Sie feilte weiter am künftigen Betriebskonzept und erarbeitete eine Broschüre, mit der Stiftungen und andere Geldgeber über

die Tätigkeit der rundum-müli informiert und zur Unterstützung gewonnen werden sollen.

Von der Scheune Wenzikon zum Schwalbenhof

Es ist wohl klar, dass unser Leuchtturmprojekt, auf das wir so stolz sind, nicht länger Scheune Wenzikon heissen darf! Aus diesem Grund startete Erich Wegmann einen Wettbewerb mit ausgeklügeltem Ablauf. Namen konnten vorgeschlagen und anschliessend für die Favoriten Punkte verteilt werden, dies von den zukünftigen Bewohnern samt Kindern, von den Nachbarn im Riegelhaus mit ihren Kindern sowie dem WAK Vorstand. Nach verschiedenen Runden mit immer weniger verbliebenen Namen stand der Name fest: Schwalbenhof.

Aber nun der Reihe nach: Bevor ein Haus einen Namen braucht, muss es zuerst einmal gebaut werden. Am 12. Februar 2020 waren die Arbeiten soweit gediehen, dass die Grundsteinlegung erfolgen konnte. Ein Dodekaeder mit guten Wünschen wurde in Anwesenheit der zukünftigen Bewohner, Bauherrschaft sowie Behörden- und Bankvertretern feierlich vergraben. Coronabedingt musste dieser Anlass im kleinen Rahmen

stattfinden. Zu Ehren des neuen Hauses entstand auf Initiative eines der zukünftigen Bewohner sogar ein Lied: aus «das alte Haus von Rocky Docky» wurde «das neue Haus von Wenzikon».

Dank günstigem Wetter war bereits anfangs Mai das Mauerwerk im Erdgeschoss fertig und die vorgefertigten Holzelemente konnten geliefert werden. Wer dabei zusah, kam aus dem Staunen nicht mehr heraus: ein Element nach der anderen wurde vom Lastwagen geladen, durch die Luft transportiert und als Aussen- oder Innenwand an der korrekten Stelle abgesetzt. Wo am Morgen erst das gemauerte Erdgeschoss war, stand am Abend klar erkennbar ein Haus mit Dach und Wänden!

In diesem rasanten Tempo ging der Bau weiter, sodass bereits Ende September die Bauabnahme erfolgen und die vier Familien im Oktober ihr

neues Heim beziehen konnten. Eine kleine Einweihungsfeier durfte trotz Coronaeinschränkungen natürlich nicht fehlen.

Dabei konnten der ehemalige Gülletrog, nun voller Schläuche, ein letztes Mal begangen, die imposante Technikanlage im Keller erklärt und die wunderschönen Wohnungen bewundert werden. Unser «Kraftwerk mit Wohnmöglichkeiten», wie es die Elgger/Aadorfer Zeitung in ihrem Bericht vom 1. Oktober nannte, war bezugsbereit.

Gasthof Eintracht

Die Eintracht kommt zur WAK: diese Schlagzeile schlug in Elgg ein wie eine Bombe! Nachdem Köbi und Maya Hösli sich gelegentlich zur Ruhe setzen möchten, wurde eine Nachfolgelösung gesucht. Auf keinen Fall sollte eine weitere Beiz aus dem Dorfgeschehen verschwinden. Hösli und die WAK fanden sich, der Kaufvertrag ist in-



zwischen beurkundet und unterschrieben. Köbi und Maya Hösl werden das Lokal voraussichtlich bis Mai 2022 weiterführen. Der WAK Vorstand wird sich im Jahr 2021 intensiv mit der Eintracht beschäftigen und die Suche nach einem Pächter vorantreiben. Man darf sich aber schon heute auf die neue Genossenschaftsbeiz Eintracht freuen!

Haus zur Harmonie

Die Drogerie ging per 1. Januar 2021 in neue Hände über. Dank des nahtlosen Übergangs entstanden bei WAK keine Mietausfälle. Der WAK Vorstand freut sich, dass die initiative ehemalige Besitzerin, Sonja Bisang, auch weiterhin im Vorstand tätig sein wird.

WAK und die Kultur

Bereits im letzten Jahresbericht wurde die Gründung des WAK Klubs angekündigt. Das Programm sollte von Kulturveranstaltungen über Spiel- und Tanzabende, Ausstellungen bis hin zu Pop-up Stores reichen.

Ein erster – und vorerst leider letzter – Anlass fand am 20. Februar 2020 statt. Gezeigt wurde

der mexikanische Film «Bittersüsse Schokolade», passend begleitet von einem feinen Chili con Carne. Der Abend war ein toller Erfolg, ausverkauft, mit einem begeisterten Publikum. Es bleibt zu hoffen, dass solche Anlässe bald wieder möglich sein werden.

Ein weiteres Kulturengagement von WAK war die Herausgabe der zweiten Nummer des Jahrbuchs z'Elgg. Wie immer wurden die vielfältigsten Themen angesprochen, doch wen wundert's, um Corona kam auch das Jahrbuch nicht herum. Wie beliebt z'Elgg in der Zwischenzeit ist, beweist die Tatsache, dass es schon nach kürzester Zeit praktisch ausverkauft war.

Der Dank des Vorstandes geht auch dieses Jahr an die WAK Mitglieder und Darlehensgeber, die der Genossenschaft WAK ermöglichen, sich auch weiterhin für ein attraktives und wohnliches Elgg einzusetzen.

*Für den Jahresbericht des Vorstandes:
Katharina Barth*



Gremien und Mitglieder- bestand

Mitglieder des Vorstandes

- Erich Wegmann
- Bernhard Egg
- Conrad Schneider
- Katharina Barth
- Sonja Bisang

Mitgliederbestand am 31. Dezember

2019:187
2020:197

Anteilscheinkapital am 31. Dezember

2019:945'000.–
2020:1'000'000.–

Buchhaltung

- Brigitte Gallucci

Revisionsstelle

Ostschweizerische
Treuhand Zürich AG

Monikas Garten

Die WAK ist nicht nur stolz auf ihre Häuser, sondern ganz besonders auch auf einen Garten, jenen von Monika Pinter-Wegmann beim WAK Haus Zum Untertor.

«Naturgärten – kleine und grosse Paradiese», unter diesem Titel schrieb Pro Natura im Frühling 2020 einen Wettbewerb aus. In Zeiten der Pandemie, wo man mehr zu Hause ist, einem schon mal die Decke auf den Kopf fallen kann, ist Arbeit im Garten, das Wühlen in der Erde, eine willkommene Art von Therapie – auf jeden Fall für Monika Pinter.

Per Definition wachsen in einem Naturgarten vorwiegend einheimische Wildpflanzen und die Gärtnerinnen und Gärtner verwenden keine Pestizide, Kunstdünger oder torfhaltigen Produkte. Zudem sollte eine möglichst grosse Fläche naturnah gestaltet sein. Wer Asthaufen liegenlässt,

eine bunte Blumenwiese anlegt oder natürliche Nisthilfen schafft, macht seinen «Naturgarten» zu einem wahren Naturparadies für Glühwürmchen, Wildbienen, Käfer und Co.

Monika Pinter und Erich Wegmann wohnen seit 2008 im Haus zum Untertor, alles in ihrem Garten ist selbst gestaltet und selbst gemacht. Es gibt lauschige Ecken für die Bewohner, einen Teich, der Monika den schmerzlich vermissten Bodensee aus ihrer Jugend etwas ersetzen kann und natürlicher Lebensraum verschiedenster Tiere ist. Es gibt Libellenlarven, welche nach drei Jahren schlüpfen und vor allem im August den Teich zu einem wahren Paradies werden lassen. Ein Igel hat den Garten als sein Zuhause gewählt, Vögel finden in den Bäumen Platz und Ruhe, um ihr Nest zu bauen. Monika liebt die Gartengestaltung, mehr als der Gemüseanbau – dieses kauft sie lieber auf dem samstägligen Dorfmarkt.



Für die Teilnahme am Wettbewerb musste kaum etwas verändert werden, einige Stauden und einheimische Pflanzen wurden noch gepflanzt, eine Mauer für Blindschleichen war bereits vorher fertiggestellt worden. Punkte sammeln konnte man auch mit Wasser, Steinhaufen und kleinen Tierfallen.

Im August wurde Monikas Naturgarten von einem Mitarbeiter der Pro Natura während einer ganzen Stunde überprüft. Zwei von drei möglichen Schmetterlingen erhielt Monika Pinter für

ihr kleines Paradies. Eine einzige Kategorie fehlte ihr für den dritten Schmetterling: jener aus der Kategorie Lichtverschmutzung, da sie in ihrem Garten eine Lichtschaltung für nachts installiert hat. Aber genau diese nächtliche Beleuchtung verzaubert den Garten für die Bewohner an einem warmen Sommerabend in ein romantisches Paradies, was über den Verlust des dritten Schmetterlings wohl mehr als hinwegtröstet.

Text von Katharina Barth



Die WAK Häuser



Schwalbenhof
Gemeinschaftsprojekt



Bücherschrank
Lesen ist ein grosses Wunder



Haus Harmonie
2 Wohnungen und eine Drogerie



Haus Hertenstrasse 13 A/B
3 Wohnungen mit Sitzplatz und Balkon
Tiefgarage und Gemeinschaftsraum



Doktorhaus
3 Wohnungen und eine Arztpraxis



Haus Untermühle
Gemeinschaftsprojekt von HVE und WAK



Haus Zum Untertor
4 Wohnungen
Bastelraum mit Modelleisenbahn
Sprachschule und Pilates
grosser wunderschöner Garten



Haus Zum Ochsen
4 Wohnungen mit Balkon und grossen
Küchen, Kostümverleih Simalabim
Bistro Bechandra, Claroladen
Büro WAK



Haus Zum Turm
4 Wohnungen mit Galerie
Coiffeursalon und Fusspflegepraxis



Bärenhof
10 Wohnungen mit Tiefgarage,
Kultursaal WAK, Raiffeisenbank



Haus Zum Schlossblick
3 Wohnungen mit Sitzplatz und Galerie



Haus Hintergasse
3 Wohnungen

Gewerbebetriebe in den WAK Häusern



pilates and yoga
Miriam Tomes-Papadia
www.pilatesandmore.ch
078 888 12 89




vitalxund drogerie
vitalxund drogerie GmbH
Poststrasse 6
8353 Elgg
t +41 52 364 13 00
drogerie@vitalxund.ch





claro
FAIR TRADE

claro Laden Elgg
Vordergasse 21, 8353 Elgg
Tel. 052 364 02 69




Bistro Bechandra
Chandra Kumar Visvanathan
Vordergasse 21, 8353 Elgg, T 052 366 14 81
Mobil 079 294 89 43, www.bechandra.ch

TakeAway auf Vorbestellung
Dienstag bis Samstag 11–14 + 17–20 Uhr
Sonntag 11–14 Uhr mit Live Cooking und
Verlängerung bei schönem Wetter



COIFFEUR ZUM TURM

COIFFEUR

COIFFEUR
ZUM
TURM



Rechnung 2020

	1.1. - 31.12.2020 CHF	%	1.1. - 31.12.2019 CHF	%
Total Liegenschaftenertrag	750'613.00	100.0%	735'540.10	100.0%
laufender Liegenschaftenertrag	-223'424.32	-29.8%	-220'352.07	-30.0%
Einlagen Erneuerungsfonds	-85'263.75	-11.4%	-85'263.75	-11.6%
Versicherungen	-11'533.30	-1.5%	-10'749.75	1.5%
Total Liegenschaftenertrag	-320'221.37	-42.7%	-316'365.57	-43.0%
Einnahmen aus Nebenkosten	88'101.30	11.7%	91'182.42	12.4%
Nebenkosten/STWEG-Aufwand	-133'330.43	-17.8%	-129'423.58	-17.6%
Total Nebenkostenabrechnung	-45'229.13	-6.0%	-38'241.16	-5.2%
DECKUNGSBEITRAG LIEGENSCHAFTEN	385'162.50	51.3%	380'933.37	51.8%
Einnahmen aus Kulturanlässen	25'986.20	3.5%	22'276.00	3.0%
Ausgaben an Kultur	-46'828.45	-6.2%	-39'965.50	-5.4%
Kulturbeiträge	-20'842.25	-2.8%	-17'689.50	-2.4%
Übrige betriebliche Erträge	640.00	0.1%	1'780.00	0.2%
BETRIEBLICHER NETTOERFOLG	364'960.25	48.6%	365'023.87	49.6%
Verwaltungsaufwand Liegenschaften	-25'169.10	-3.4%	-24'046.40	-3.3%
Miete an Dritte	-3'960.00	-0.5%	-3'240.00	-0.4%
Verwaltungsaufwand intern	-67'769.75	-8.2%	-59'956.25	-8.2%
Abschreibungen	-82'323.10	-11.0%	-80'320.50	-10.9%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	185'738.30	24.7%	197'460.72	26.8%
Bankzinsen/-spesen	-2'027.60	-0.3%	-1'293.76	-0.2%
Hypothekar-/Darlehenszinsen	-239'047.12	-31.8%	-201'162.50	-27.3%
Bürgschaftsprämie	-3'759.30	-0.5%	-4'041.75	-0.5%
Baurechtszinsen	-6'700.00	-0.9%	-6'700.00	-0.9%
Total Finanzaufwand	-251'534.02	-33.5%	-213'198.01	-29.0%
FINANZERTRAG	824.67	0.1%	766.16	0.1%
A.o. Erfolg/Aufwand Projekte	0.00	0.0%	0.00	0.0%
Auflösung Rückstellung Ersatzbeschaffung	72'000.00	9.6%	23'251.00	3.2%
Nettoverlust Einfache Ges. Untermühle	-2'827.05	-0.4%	-5'672.45	-0.8%
Steuern	-2'455.60	-0.3%	-1'950.75	-0.3%
JAHRESGEWINN	1'746.30	0.2%	656.67	0.1%

AKTIVEN	1.1. - 31.12.2020 CHF	%	1.1. - 31.12.2019 CHF	%
Flüssige Mittel	523'624.26	2.9%	146'892.99	0.9%
Akontobeiträge NK STWEG's	7'395.60	0.0%	9'767.20	0.1%
Forderungen aus Vermietung	22'768.42	0.1%	24'287.87	0.2%
Guthaben Verrechnungssteuer	282.40	0.0%	264.35	0.0%
Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00	0.0%	3'946.90	0.0%
UMLAUFVERMÖGEN	554'070.68	3.0%	185'159.31	1.2%
Finanzanlagen	49'728.50	0.3%	48'418.75	0.3%
Nettobeteiligung Einf. Gesellschaft Untermühle	115'764.70	0.6%	78'591.75	0.5%
Projekte in Arbeit	7'987.40	0.0%	0.00	0.0%
Mobile Sachanlagen	5'002.00	0.0%	15'002.00	0.1%
Immobilien	17'551'559.51	96.0%	15'515'855.61	97.9%
Anlagevermögen	17'730'042.11	97.0%	15'657'868.11	98.8%
TOTAL AKTIVEN	18'284'112.79	100.0%	15'843'027.42	100.0%
PASSIVEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	35'965.65	0.2%	12'790.30	0.1%
Verbindlichkeiten ggü. Mietern	57'788.00	0.3%	58'119.00	0.4%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'161'374.70	6.4%	239'294.00	1.5%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.0%	7'581.37	0.0%
Passive Rechnungsabgrenzung	61'680.99	0.3%	38'655.35	0.2%
Kurzfristiges Fremdkapital	1'316'809.34	7.2%	356'440.02	2.2%
Hypotheken/Darlehen Haus zum Ochsen	1'125'625.00	6.2%	1'143'625.00	7.2%
Hypotheken/Darlehen Haus zum Turm	711'700.00	3.9%	724'000.00	4.6%
Hypotheken/Darlehen Hintergasse 9	601'270.00	3.3%	606'010.00	3.8%
Hypotheken/Darlehen Mühlegasse 14	1'178'090.00	6.4%	1'195'160.00	7.5%
Hypotheken/Darlehen Hertenstrasse 13a/b	350'000.00	1.9%	350'000.00	2.2%
Hypotheken/Darlehen Bärenhof	4'911'114.00	26.9%	5'029'058.00	31.7%
Hypotheken/Darlehen Hintergasse 4	532'565.00	2.9%	544'055.00	3.4%
Hypotheken/Darlehen Vordergasse 21A	190'000.00	1.0%	190'000.00	1.2%
Hypotheken/Darlehen Untermühle	250'000.00	1.4%	0.00	0.0%
Hypotheken/Darlehen Doktorhaus	1'480'125.00	8.1%	1'507'875.00	9.5%
Hypotheken/Darlehen Poststrasse	1'310'000.00	7.2%	1'340'000.00	8.5%
Hypotheken/Darlehen Wenzikon	2'510'000.00	13.7%	1'110'000.00	7.0%
Total Hypotheken/Darlehen	15'150'489.00	82.9%	13'739'783.00	86.7%
Rückstellungen/Erneuerungsfonds	769'222.25	4.2%	755'958.50	4.8%
Langfristiges Fremdkapital	15'919'711.25	87.1%	14'495'741.50	91.5%
Genossenschaftsanteile	1'000'000.00	5.5%	945'000.00	6.0%
Gesetzliche Gewinnreserve	6'950.00	0.0%	6'950.00	0.0%
Gewinnvortrag	38'895.90	0.2%	38'239.23	0.2%
Jahresgewinn	1'746.30	0.0%	656.67	0.0%
Eigenkapital	1'047'592.20	5.7%	990'845.90	6.3%
TOTAL PASSIVEN	18'284'112.79	100.0%	15'843'027.42	100.0%

Abschreibungsdetails	1.1. - 31.12.2020		1.1. - 31.12.2019	
	CHF	%	CHF	%
Mobiliar Kultursaal				
Buchwert 01.01.	57'586.00		57'586.00	
Zugänge	0.00		0.00	
Abgänge	0.00		0.00	
Total Anlagekosten	57'586.00	100.0%	57'586.00	100.0%
Wertberichtigung	-42'585.00		-30'586.00	
Zunahme Wertberichtigung	-11'999.00	-20.8%	-11'999.00	-20.8%
Buchwert	3'002.00		15'001.00	
Inventar Restaurant				
Buchwert 01.01.	52'105.55		52'105.55	
Zugänge	0.00		0.00	
Abgänge	0.00		0.00	
Total Anlagekosten	52'105.55	100.0%	52'105.55	100.0%
Wertberichtigung	-52'104.55		-52'104.55	
Zunahme Wertberichtigung	0.00	-0.0%	0.00	-0.0%
Buchwert	1.00		1.00	
Mobiliar/EDV				
Buchwert 01.01.	1.00		1.00	
Zugänge	4'076.00		0.00	
Abgänge	0.00		0.00	
Total Anlagekosten	4'077.00	100.0%	1.00	0.0%
Wertberichtigung	0.00		0.00	
Zunahme Wertberichtigung	-2'077.00	-50.9%	0.00	-0.0%
Buchwert	2'000.00		1.00	
Liegenschaft Haus zum Ochsen				
Land Ochsen	314'500.00		314'500.00	
Gebäude Ochsen	1'239'437.65		1'239'437.65	
Zugänge	0.00		0.00	
Abgänge	0.00		0.00	
Total Anlagekosten	1'553'937.65	100.0%	1'553'937.65	100.0%
Wertberichtigung	-291'937.65	-18.8%	-279'937.65	
Zunahme Wertberichtigung	-12'000.00	-1.0%	-12'000.00	-1.0%
Buchwert	1'250'000.00		1'262'000.00	
Liegenschaft zum Turm				
Land Turm	140'500.00		140'500.00	
Gebäude Turm	848'427.85		698'531.55	
Zugänge	1'603.75		149'896.30	
Abgänge	0.00		0.00	
Total Anlagekosten	990'531.60	100.0%	988'927.85	100.0%
Wertberichtigung	-139'927.85	-14.1%	-131'031.55	
Zunahme Wertberichtigung	-8'603.75	-1.0%	-8'896.30	-1.3%
Buchwert	842'000.00		849'000.00	
Liegenschaft Hintergasse 9				
Land Hintergasse 9	213'500.00		213'500.00	
Gebäude Hintergasse 9	653'342.15		653'342.15	
Zugänge	3'043.35		9'924.20	
Total Anlagekosten	879'809.70	100.0%	876'766.35	100.0%
Wertberichtigung	-106'766.35	-12.1%	-100'942.15	
Zunahme Wertberichtigung	-6'043.35	-0.9%	-5'824.20	-0.9%
Buchwert	767'000.00		770'000.00	

Abschreibungsdetails	1.1. - 31.12.2020		1.1. - 31.12.2019	
	CHF	%	CHF	%
Liegenschaft Mühlegasse				
Land Mühlegasse	565'000.00		565'000.00	
Gebäude Mühlegasse	968'738.80		968'738.80	
Zugänge	0.00		0.00	
Abgänge	0.00		0.00	
Total Anlagekosten	1'533'738.80	100.0%	1'533'738.80	100.0%
Wertberichtigung	-123'738.80	-8.1%	-113'738.80	
Zunahme Wertberichtigung	-10'000.00	-1.0%	-10'000.00	-1.0%
Buchwert	1'400'000.00		1'410'000.00	
Hertenstrasse 13a/b				
Anlagekosten	446'000.00		446'000.00	
Zugänge	0.00		0.00	
Buchwert vor Abschreibungen	446'000.00	100.0%	446'000.00	100.0%
Wertberichtigung	-16'000.00	-3.6%	-16'000.00	-3.6%
Buchwert	430'000.00		430'000.00	
Bärenhof				
Anlagekosten	5'927'360.06		5'922'660.06	
Grundstück Bärenhof	0.00		0.00	
Zugänge	0.00		4'700.00	
Abgänge	0.00		0.00	
Total Anlagekosten	5'927'360.06	100.0%	5'927'360.06	100.0%
Wertberichtigung	0.00	0.0%	0.00	
Zunahme Wertberichtigung	0.00	0.0%	0.00	0.0%
Buchwert	5'927'360.06		5'927'360.06	
Hintergasse 4				
Land Hintergasse 4	137'000.00		137'000.00	
Gebäude Hintergasse 4	516'300.50		516'300.50	
Zugänge	0.00		0.00	
Abgänge	0.00		0.00	
Total Anlagekosten	653'300.50	100.0%	653'300.50	0.0%
Wertberichtigung	-201'800.50	-30.9%	-196'800.50	
Zunahme Wertberichtigung	-5'000.00	-1.0%	-5'000.00	-1.0%
Buchwert	446'500.00		451'500.00	
Liegenschaft Vordergasse 21A				
Land Vordergasse 21A	123'500.00		123'500.00	
Gebäude Vordergasse 21A	261'301.40		261'301.40	
Zugänge	0.00		0.00	
Abgänge	0.00		0.00	
Total Anlagekosten	384'801.40	100.0%	384'801.40	100.0%
Wertberichtigung	-58'001.40	-15.1%	-55'401.40	
Zunahme Wertberichtigung	-2'600.00	-1.0%	-2'600.00	-1.0%
Buchwert	324'200.00		326'800.00	
Liegenschaft Doktorhaus				
Land Doktorhaus	459'000.00		459'000.00	
Gebäude Doktorhaus	1'213'020.35		1'181'495.90	
Zugänge	0.00		31'524.45	
Abgänge	0.00		0.00	
Total Anlagekosten	1'672'020.35	100.0%	1'672'020.35	100.0%
Wertberichtigung	-35'020.35	-2.1%	-23'020.35	
Zunahme Wertberichtigung	-12'000.00	-1.0%	-12'000.00	-1.0%
Buchwert	1'625'000.00		1'637'000.00	

Abschreibungsdetails	1.1. - 31.12.2020		1.1. - 31.12.2019	
	CHF	%	CHF	%
Liegenschaft Poststrasse				
Land Poststrasse	195'500.00		195'500.00	
Gebäude Poststrasse	1'243'456.70		1'236'306.70	
Zugänge	0.00		7'150.00	
Abgänge	0.00		0.00	
Total Anlagekosten	1'438'956.70	100.0%	1'438'956.70	100.0%
Wertberichtigung	-35'956.70	-2.5%	-23'956.70	
Zunahme Wertberichtigung	-12'000.00	-1.0%	-12'000.00	-1.0%
Buchwert	1'391'000.00		1'403'000.00	
Liegenschaft Wenzikon				
Land Wenzikon	559'750.00		559'750.00	
Gebäude Wenzikon	489'445.55		489'445.55	
Zugänge	2'099'303.90		0.00	
Abgänge	0.00		0.00	
Total Anlagekosten	3'148'499.45		1'049'195.55	
Wertberichtigung	0.00		-23'956.70	
Zunahme Wertberichtigung	0.00		-12'000.00	
Buchwert	3'148'499.45		1'049'195.55	
TOTAL IMMOBILIEN GEMÄSS BILANZ	17'551'559.51		15'515'855.61	

ANHANG JAHRESRECHNUNG

Angaben über die Genossenschaft:

Genossenschaft Wohnen Arbeit und Kultur Elgg und Umgebung, Vordergasse 21, 8353 Elgg

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957 - 962 OR) erstellt.

Hypotheken und Darlehen werden - selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt - als langfristige Verbindlichkeiten betrachtet, da diese 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 0,75 % des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet. Ausserordentlichem Erneuerungsbedarf wird mit entsprechenden Einlagen Rechnung getragen.

1. Flüssige Mittel

Die Guthaben auf den verschiedenen Konti sind zum Nominalwert bewertet.

2. Verpfändete Schuldbriefe zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Liegenschaft Vordergasse 21, Elgg (Haus zum Ochsen)

davon verpfändet

Liegenschaft Obergasse 15, Elgg (Haus zum Turm)

davon verpfändet

Liegenschaft Hertenstrasse 13a/b, Elgg

davon verpfändet

Liegenschaft Hintergasse 9, Elgg

davon verpfändet

davon Eigenbesitz

Liegenschaft Mühlegasse 14, Elgg

davon verpfändet

Liegenschaft Bärenhof, Elgg

davon verpfändet

davon Eigenbesitz

Hintergasse 4, Elgg

davon verpfändet

Vordergasse 21a

davon verpfändet

Doktorhaus

davon verpfändet

Poststrasse

davon verpfändet

Wenzikon

davon verpfändet

Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften

Total Grundpfandrechte

davon verpfändet

davon Eigenbesitz

3. Liegenschaftenbestand (Gebäudeversicherungswerte GVZ)

(Indexstand per 31.12. des Geschäftsjahres)

Total sämtliche Liegenschaften

Wohnungsbestand

1 / 1 1/2 Zimmer-Wohnungen	3	3
2 / 2 1/2 Zimmer-Wohnungen	8	9
3 / 3 1/2 Zimmer-Wohnungen	13	12
4 / 4 1/2 Zimmer-Wohnungen	14	10
5 / 5 1/2 Zimmer-Wohnungen	2	2
Gewerbe-, Laden-, Gemeinschafts-, Kulturräume	13	11

Total:

31.12.2020	31.12.2019
CHF	CHF
523'624.26	146'892.99
1'477'000.00	1'477'000.00
1'477'000.00	1'477'000.00
822'000.00	822'000.00
822'000.00	822'000.00
540'000.00	540'000.00
540'000.00	540'000.00
1'022'000.00	1'022'000.00
677'000.00	677'000.00
345'000.00	345'000.00
1'230'000.00	1'230'000.00
1'230'000.00	1'230'000.00
6'241'600.00	6'241'600.00
4'560'000.00	4'560'000.00
1'681'600.00	1'681'600.00
610'000.00	610'000.00
610'000.00	610'000.00
190'000.00	190'000.00
190'000.00	190'000.00
1'555'000.00	1'555'000.00
1'555'000.00	1'555'000.00
1'300'000.00	1'300'000.00
1'300'000.00	1'300'000.00
2'200'000.00	2'200'000.00
2'200'000.00	2'200'000.00
15'515'855.61	14'370'460.06
17'187'600.00	17'187'600.00
15'161'000.00	15'161'000.00
2'026'600.00	2'026'600.00
Index 1025%	Index 1025%
18'207'280.00	17'869'080.00
53	47

	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
4. Beteiligungen		
Einfache Gesellschaft Untermühle.	130'000.00	90'000.00
Eigene Investitionen Untermühle	14'354.50	14'354.50
Ergebnisanteile Untermühle	-28'589.80	-25'762.75
Bestand 31.12.	115'764.70	78'591.75
Die Genossenschaft ist an der „einfachen Gesellschaft Untermühle“ zu 50 % beteiligt und hat in diesem Umfang Ausgabenüberschüsse mitzutragen bzw. unterliegt u.U. einer Solidarhaftung für die übrigen Gesellschafter.		
5. Hypotheken/Darlehen	15'150'489.00	13'739'783.00
Die Genossenschaft erhält ggf. Leistungen vom Bund, Kanton und Gemeinde im Rahmen der Wohnbauförderung, u.a. in Form von verzinslichen Darlehen. Auf einen separaten Ausweis in der Jahresrechnung wurde verzichtet. Auf den separaten Ausweis von Darlehen gegenüber Genossenschäftern und Organen wurde ebenfalls verzichtet. Diese wurden nicht aufgrund einer allfälligen Mitgliedschaft der jeweiligen Person geleistet, sondern dienen als alternative Fremdfinanzierung der Genossenschaft.		
6. Details Rückstellungen Erneuerungsfonds		
Erneuerungsfonds Ochsen	226'300.00	203'800.00
Erneuerungsfonds Turm	114'527.25	106'127.25
Erneuerungsfonds Hertenstrasse	10'000.00	10'000.00
Erneuerungsfonds Hintergasse 9	85'867.00	77'317.00
Erneuerungsfonds Mühlegasse	115'574.00	106'340.75
Erneuerungsfonds Hintergasse 4	38'275.00	33'287.50
Erneuerungsfonds Vordergasse 21a	22'000.00	19'000.00
Erneuerungsfonds Bärenhof	10'000.00	10'000.00
Erneuerungsfonds Doktorhaus	46'572.75	31'048.50
Erneuerungsfonds Poststrasse	39'206.25	26'137.50
Total Rückstellungen Erneuerungsfonds	708'322.25	623'058.50
Details weitere Rückstellungen/Fonds		
Rückstellung Ersatzbeschaffung**	129'000.00	129'000.00
Kulturfonds	3'900.00	3'900.00
Entnahme aus Rückstellung Ersatzbeschaffung für laufende Rechnung	-72'000.00	0.00
Total weitere Rückstellungen/Fonds	60'900.00	132'900.00
** Steuerlich nicht anerkannte Rückstellung Ersatzbeschaffung aus Verkauf Wohnungen Bärenhof. Teilweise Auflösung der Rückstellung zum Ausgleich der laufenden Rechnung zufolge teilweise coronabedingt geringerer Mieteinnahmen, Finanzierungskosten für nur zeitweilig vermieteten Liegenschaften sowie Mehrausgaben für Kultur. Durch die Auflösung dieser als stille Reserven betrachteten Rückstellung konnte das erwirtschaftete Ergebnis günstiger dargestellt werden.		
7. Genossenschaftsanteile/Mitglieder		
Genossenschaftsanteile 1.1.	945'000.00	812'900.00
Rückzahlungen	-28'000.00	-35'900.00
Einzahlungen	83'000.00	168'000.00
Genossenschaftsanteile 31.12.	1'000'000.00	945'000.00
Anzahl Genossenschäftler (Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern werden auch als „Mieter“ bezeichnet.)	197	187

	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
8. Kapitalanteile STWEG-Konti	75'118.44	70'339.67
Hertenstrasse: CHF 195'378.67; Anteil WAK 105/965	21'268.29	21'258.82
Bärenhof STWEG: CHF	43'851.57	35'883.65
Bärenhof MEG:	7'746.18	10'942.55
MEG Tiefgarage Zirkel	2'252.40	2'254.65
9. Entschädigung Organe (in Verwaltungsaufwand intern enthalten)	47'867.55	34'662.85
Honorar Geschäftsleitung	31'320.00	24'000.00
Vorstandsentschädigung (davon CHF 3'960 für Projektarbeiten)	7'770.00	4'675.00
Entschädigung Kontrollstelle	8'777.55	5'987.85
10 Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	482'266.00	488'966.00
Ablaufdatum Baurechtsvertrag 22.12.2092		
Jährlicher Baurechtszins	6'700.00	6'700.00
Restlaufzeit in Jahren per Bilanzstichtag	71.98	72.98
Total Baurechtszinsverpflichtung	482'266.00	488'966.00
11. Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	weniger als 10	weniger als 10

12. Eventualverpflichtungen

Im Oktober 2020 wurde der Kaufvertrag für den Erwerb der Liegenschaft Bahnhofstrasse 36, Elgg „Eintracht“ beurkundet. Dadurch hat die Genossenschaft die Gelegenheit erhalten, diese Liegenschaft zu einem Preis von CHF 1,78 Mio. zu kaufen und verpflichtet sich, den Kaufpreis bei Eigentumsübertragung -teilweise durch Ausgabe von Anteilscheinen- zu tilgen. Die Eigentumsübertragung erfolgt bis zum 31.05.2022.

13. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Bundesrat hat am 13. Januar 2021 zur Bekämpfung der COVID-19 Pandemie beschlossen, den Lockdown bis auf Weiteres zu verlängern. Die Lage wird laufend neu beurteilt. Je nach Entwicklung der Pandemie, werden die beschlossenen Massnahmen gelockert oder verschärft. Diese Situation hat zur Folge, dass gesellschaftliche und wirtschaftliche Tätigkeiten (kollateral) stark eingeschränkt werden. Welche Auswirkungen diese Massnahmen auf die Genossenschaft haben werden, ist zur Zeit objektiv nicht abschätzbar. Der Vorstand der Genossenschaft beurteilt die Fortführung als nicht gefährdet, kann aber die finanziellen Folgen (bezüglich Mietzinsreduktionen/-erlassen) derzeit nicht abschätzen.

VORSCHLAG ERGEBNISVERWENDUNG

	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
Gewinnvortrag	38'895.90	38'239.23
Unternehmenserfolg	1'746.30	656.67
ZUR VERFÜGUNG DER GENERALVERSAMMLUNG	40'642.20	38'895.90
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven	0.00	0.00
Zuweisung an freie Reserven	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	40'642.20	38'895.90
TOTAL GEWINNVERTEILUNG	40'642.20	38'895.90
Eigenkapital nach Gewinnverteilung		
Genossenschaftsanteile	1'000'000.00	945'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	6'950.00	6'950.00
Gewinnvortrag	40'642.20	38'895.90
TOTAL EIGENKAPITAL	1'047'592.20	990'845.90



Ostschweizerische Treuhand Zürich

ANTIENDESELLSCHAFT

GIESHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Genossenschaft Wohnen Arbeit und Kultur Elgg und Umgebung, Elgg

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Wohnen Arbeit und Kultur Elgg und Umgebung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die prüferische Durchsicht der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 26. März 2019 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

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 ohne Einschränkung nicht empfehlen könnten.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 9. April 2020

Beilage:

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



Ostschweizerische Treuhand Zürich

ANTIENDESELLSCHAFT

GIESHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Genossenschaft Wohnen Arbeit und Kultur Elgg und Umgebung, Elgg

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Wohnen Arbeit und Kultur Elgg und Umgebung für das am 31. Dezember 2020 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 ohne Einschränkung nicht empfehlen könnten.

Wir halten fest, dass die Vorjahresrechnung noch nicht von der Generalversammlung genehmigt worden ist. Wir gehen davon aus, dass die Genehmigung der Jahresrechnung 2019 in der von uns gemäss Bericht vom 9. April 2020 revidierten Form erfolgen wird. Sollte dies nicht der Fall sein, könnte dies die Jahresrechnungen beeinflussen.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 23. April 2021

Beilage:

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