

WAK



Die innovative
Elgger
Genossenschaft

... für Wohnen, Arbeit, Kultur

Jahresbericht 2021

Einladung zur 20. ordentlichen Generalversammlung

1. Mutationen, Feststellung der Stimmrechte
2. Wahl Protokollführer:in und Stimmenzähler:in
3. Protokoll der Generalversammlung vom
18. Mai 2021
4. Jahresbericht des Vorstandes
5. Rechnungsabnahme:
 - a) Erfolgsrechnung und Bilanz
 - b) Revisionsbericht
 - c) Gewinnverwendung
6. Verschiedenes

Inhaltsverzeichnis

- 03 Jahresbericht 2021
Genossenschaft WAK
- 05 Gremien und Mitgliederbestand
- 06 Kinderkino
- 07 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 2021 Genossenschaft WAK

Auch im Jahr 2021 sorgte die Corona Pandemie im WAK Vorstand für Einschränkungen. Im ersten Halbjahr konnten wir uns nur virtuell zu den Sitzungen treffen, im zweiten Halbjahr waren immerhin wieder Präsenzsitzungen im Kultursaal unseres Bärenhofs möglich, wenn auch mit grossem Abstand zwischen den einzelnen Mitgliedern. Überhaupt kann man sagen, dass der Kultursaal quasi zum grössten «Profiteur» der Pandemie wurde. Viele Gruppen, Vereine und Firmen schätzten das grosszügige Raumangebot und die gute Infrastruktur und nutzten den Raum für ihre Meetings. Machte man sich vor zwei Jahren noch Gedanken, wie der Kultursaal belebt und besser ausgelastet werden könnte, hat Corona dafür gesorgt, dass der Saal in der Bevölkerung nun bestens bekannt ist.

Ein Meilenstein im Jahr 2021 war die Anstellung von Sergio Messere, unserem «Mann für alles», mit einem 40 % Arbeitspensum. Im Vorfeld waren Leitsätze der Personalpolitik der Genossenschaft WAK und ein Personalreglement ausgearbeitet worden. Diese Unterlagen wurden so gestaltet, dass sie auch bei einer Vergrösserung der Verwaltung und weiteren Anstellungen Gültigkeit haben. Im WAK Büro im Ochsen wurde die Infrastruktur angepasst und eine neue Computeranlage mit drei Arbeitsplätzen installiert.

Und was passierte in unseren Häusern?

Im **Ochsen** wurde im Bistro Bechandra die Innenbeleuchtung verbessert.

Im **Haus Hintergasse 4** musste die Elektrohei-

zung ersetzt werden. Das Haus wurde an den Wärmeverbund angeschlossen. Da der Vorstand Wert darauf legt, dass in diesem Haus nach wie vor günstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann, wurde der Umbau bewusst einfach und so kostengünstig wie möglich gehalten.

Die Mieterschaft eines unserer WAK Häuser wünschte sich eine neue Küche, was aufgrund des günstigen Mietzinses vom Vorstand abgelehnt wurde. Es konnte jedoch eine kreative Lösung gefunden werden, wonach die Mieter sich mit dem Kauf von Anteilscheinen am Einbau der neuen Küche beteiligten.

Die **Untermühle** war quasi das ganze Jahr 2021 im «Dornröschenschlaf», nachdem die Gemeinde ein Schutzgutachten verlangt hatte und die Baubewilligung auf sich warten liess. Die Betriebsgruppe der rundum müli blieb aber nicht untätig, arbeitete weiter am künftigen Betriebskonzept und war vor allem auch damit beschäftigt, Gelder für den zukünftigen Betrieb zu suchen.

Nachdem der **Gasthof Eintracht** zur WAK kommt, musste sich der Vorstand als erstes mit der Suche nach einem neuen Pächter beschäftigen, dies mit Hilfe von Gastro Suisse. Schon bald zeigte sich, dass es zu einer Elgger Lösung kommen würde, was nicht nur uns vom Vorstand, sondern auch Köbi Hösli sehr freute. Andrew Patrick und Christian «Bambel» Paganini freuen sich sehr auf ihre WAK Beiz und wir vom Vorstand sind stolz, diesen wichtigen Treffpunkt in Elgg für die Elgger Bevölkerung erhalten zu können.

Geplant ist ein kleinerer Umbau bei den WC Anlagen und später Sanierungen an der Fassade.

Weitere Projekte, Pläne, Gescheitertes

Es gibt immer wieder Projekte, die sehr viel Zeit beanspruchen, auf Eis gelegt werden oder neu überdacht werden müssen. Dazu gehört

- ein Parkhaus an der äusseren Obergasse mit Kleinwohnungen auf dem Dach

- der Bereich hinter dem Ochsen, den wir für Kleinhäuser besser nutzen möchten

- eine Anfrage aus Wiesendangen für die Überbauung eines Areals im Baurecht, wo wir zusammen mit einer grossen Winterthurer Wohnbau-genossenschaft unsere Ideen vorstellen durften, allerdings gegen den Goliath aus Winterthur den Kürzeren zogen. Aber wir waren und sind sehr stolz, als kleine WAK überhaupt in Betracht gezogen worden zu sein.

- die Tatsache, dass wir viele zum Verkauf stehende Häuser besichtigt haben, jedoch als Wohnbaugenossenschaft mit den zum Teil exorbitanten Kaufangeboten von Mitbewerbern nicht mithalten konnten. Es wird immer schwieriger, Objekte zu einem fairen Preis zu erwerben und den bestehenden Mietern ihren Wohnraum zu erhalten.

Weitere Engagements

- Es wurde eine Umfrage bei der Elgger Bevölkerung gestartet, welche Geschäfte oder Dienstleistungen zusätzlich zum bestehenden Angebot gewünscht werden. Anstoss zu dieser Umfrage waren die frei werdenden Gewerberäume der Firma Anteile im Dorfkern.

- Das Elgger Jahrbuch z'Elgg gäbe es nicht ohne das Engagement der WAK. Bereits ist die dritte Nummer erschienen und auch diese war innert kürzester Zeit praktisch ausverkauft.

- Im Kultursaal des Bärenhofs wurde erstmals ein Kinderkino angeboten. Eine riesige Kinderschar folgte begeistert diesem Angebot.

- Der desolante Zustand des Entenweihers stimmt wohl nicht nur den Vorstand, sondern auch ganz viele Elgger traurig. Monika Pinter und Sonja Bisang nahmen sich der Sache an, fanden Hilfe bei einem WAK Mieter und arbeiteten zusammen mit diesem zwei Konzepte aus, wie der Entenweiher wieder zu einem Bijou werden könnte. Die Vorschläge liegen nun beim Gemeinderat.

Ausblick

Die Baubewilligung für den Umbau der Untermühle ist inzwischen eingetroffen. Die Baukommission ist seit anfangs Jahr mit monatlichen Sitzungen an der Arbeit, um die Transformation der Untermühle zur rundum müli ohne weiteren Verzug voranzutreiben.

In der Eintracht werden nach der Übernahme Ende April die inneren Umbauarbeiten an die Hand genommen und – soweit möglich – die Fassade renoviert. Ziel ist es, die Eintracht noch vor den Sommerferien neu eröffnen zu können.

In der Person von Fredy Helfenstein hat die WAK einen Interessenten für die Mitarbeit im Vorstand gefunden. Damit kommen wir unserem Ziel näher, den Vorstand zu verjüngen. Fredy Helfenstein hat nun während eines Jahres Zeit, im Vorstand zu «schnuppern», bis im Jahr 2023 wieder Wahlen stattfinden werden.

Der Vorstand dankt Ihnen, liebe Mitglieder und Darlehensgeber, herzlich für Ihr Vertrauen und Ihr Engagement bei der Genossenschaft WAK. Sie ermöglichen es, uns auch weiterhin für ein attraktives und wohnliches Elgg einzusetzen mit dem Ziel, Wohn- und Arbeitsraum zu erhalten und zu fairen Konditionen anzubieten.

Text von Katharina Barth

Gremien und Mitglieder- bestand

Mitglieder des Vorstandes

- Erich Wegmann
- Bernhard Egg
- Katharina Barth
- Sonja Bisang
- Michèle Zwicky

Buchhaltung

- Brigitte Gallucci

Revisionsstelle

Ostschweizerische
Treuhand Zürich AG

Mitgliederbestand am 31. Dezember

2020: 197
2021: 204

Anteilscheinkapital am 31. Dezember

2020: 1'000'000.-
2021: 1'047'000.-

Kinderkino im November 2021

Im Sommer hatte ich die Idee, mit einem Kinderkino etwas Spezielles für unsere WAK-Kinder zu organisieren, einen Saal mit genügend Platz und einen Beamer hatten wir ja. Damit auch andere Kinder profitieren konnten, entstand eine sehr freundschaftliche Zusammenarbeit mit dem Familienverein. Anmelden konnten sich Kinder ab 6 Jahren für die erste Gruppe und Kinder ab der 4. Klasse für den zweiten Film. Als wir das Angebot öffentlich machten, war sofort klar, dass dieses Kino ein Hit wird.

Am 20. November war es dann soweit und ich war richtig nervös. Punkt 17:00 Uhr standen über 40 aufgeregte Kinder vor dem Kultursaal, freuten sich auf «Dschungelhelden» und alles roch nach Popcorn. Der 2 kg Sack Körner war allerdings nach kürzester Zeit aufgebraucht und wir mussten den Volg überfallen, und zwar mehrmals. Ganze 13 Kg Popcorn wurden an diesem Abend verarbeitet und verschwanden in den hungrigen Mäulern.

Ich denke, ich hatte selten zwei so anstrengende Stunden: Die kleinen Kinder standen sehr oft auf um Popcorn und Getränke zu holen, aufs Klo zu gehen oder um uns auf dem Laufenden zu halten, wer genau gerade zu wem gemein ist. Aber es hat sich definitiv gelohnt. Die Überraschung folgte, als wir das Licht anmachten: uns traf fast der Schlag, eine regelrechte Popcornschlacht hatte wohl im Dunklen stattgefunden. Wir machten etwas Ordnung und schon stand die Gruppe mit den grösseren Kindern vor der Tür. Ganz anders als bei den Kleinen lief es bei den Grossen richtig zivilisiert ab. Alle waren äusserst chic angezogen, selbständig und höflich und jeder setzte sich brav auf einen Stuhl. Dafür machte ich den Kindern auch ein grosses Kompliment. Tatsächlich konnte

auch ich den Film «Sonic the Hedgehog» genießen. Nach dem Film führten sie wie Erwachsene noch wichtige Gespräche mit ihren Kollegen, bevor sie dann nach Hause pilgerten.

Zu unserer Freude reichten die Einnahmen der tief gehaltenen Eintrittspreise, um die Miete der Popcornmaschine zu bezahlen.

Wir freuen uns, am 16. Dezember 2022 wieder ein Kinderkino anbieten zu können, denn es hat richtig Spass gemacht, in die glücklichen Kinder-Augen zu schauen.

Text von Michèle Zwicky



Samstag, 20. November 2021, 20.15 Uhr

Wo: **Bärenhof Kultursaal, Elgg**
Einlass ab 20 Uhr

Wer: **Kinder ab der 4. Klasse**

Anmeldung: www.familien-elgg.ch

Kosten: **Fr. 2.- /Mitglied oder WAK-Kind**
Fr. 7.- /Nicht-Mitglieder

Dauer: **100 Minuten**

«Der blaue Igel Sonic muss sich an die Erde gewöhnen. Er und sein neuer bester Freund, ein Mensch namens Tom Wachowski, müssen zusammen arbeiten, um Dr. Robotnik das Handwerk zu legen. Der Bösewicht will sich die Welterschaft unter den Nagel reissen.»

WAK
www.familien-elgg.ch

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
Pilates und grossem
wunderschönen Garten



Haus Zum Ochsen
4 Wohnungen mit Balkon und grossen
Küchen, Kostümverleih Simsalabim
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



Demnächst
Restaurant Eintracht



Gewerbebetriebe in den WAK Häusern



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




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

CUENDETKUNSTGALERIE

**Ankauf und Verkauf
von Kunstwerken**

Äussere Obergasse 2C - CH 8353 Elgg - Schweiz
+ 41 52 366 21 10 mc@cuendetkunst.ch
www.cuendetkunst.ch




pilates, yoga & more
Miriam Papadia
www.pilatesandmore.ch
078 888 12 89



claro
FAIR TRADE

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




SimsalaBim
Kostümvorleih

Bahnhofstrasse 12
8353 Elgg
076 582 83 53
www.simsala-bim.ch




Praxis für Hypnose und Bewusstsein
Thomas Muffler
Hypnosetherapeut VSH NGH
Vordergasse 21
8353 Elgg
info@thomasmuffler.ch



Rechnung 2021

	1.1. - 31.12.2021 CHF	%	1.1. - 31.12.2020 CHF	%
Total Liegenschaftenertrag	817'722.80	100.0%	750'613.00	100.0%
laufender Liegenschaftenunterhalt	-183'339.15	-22.4%	-223'424.32	-29.8%
Einlagen Erneuerungsfonds	-85'995.00	-10.5%	-85'263.75	-11.4%
Versicherungen	-13'230.35	-1.6%	-11'533.30	-1.5%
Total Liegenschaftenunterhalt	-282'564.50	-34.6%	-320'221.37	-42.7%
Einnahmen aus Nebenkosten	88'253.00	10.8%	88'101.30	11.7%
Nebenkosten/STWEG-Aufwand	-135'433.90	-16.6%	-133'330.43	-17.8%
Total Nebenkostenabrechnung	-47'180.90	-5.8%	-45'229.13	-6.0%
DECKUNGSBEITRAG LIEGENSCHAFTEN	487'977.40	59.7%	385'162.50	51.3%
Einnahmen aus Kulturanlässen	28'686.00	3.5%	25'986.20	3.5%
Ausgaben an Kultur	-45'253.65	-5.5%	-46'828.45	-6.2%
Kulturbeiträge	-16'567.65	-2.0%	-20'842.25	-2.8%
Übrige betriebliche Erträge	1'365.00	0.2%	640.00	0.1%
BETRIEBLICHER NETTOERFOLG	472'774.75	57.8%	364'960.25	48.6%
Personalaufwand	-38'660.95	-4.7%	0.00	0.0%
Verwaltungsaufwand Liegenschaften	-21'668.95	-2.6%	-25'169.10	-3.4%
Miete an Dritte	-5'026.00	-0.6%	-3'960.00	-0.5%
Verwaltungsaufwand intern	-83'837.60	-10.3%	-67'769.75	-8.2%
Abschreibungen	-68'410.95	-8.4%	-82'323.10	-11.0%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	255'170.30	31.2%	185'738.30	24.7%
Bankzinsen/-spesen	-1'217.54	-0.1%	-2'027.60	-0.3%
Hypothekar-/Darlehenszinsen	-247'629.16	-30.3%	-239'047.12	-31.8%
Bürgerschaftsprämie	-3'530.10	-0.4%	-3'759.30	-0.5%
Baurechtszinsen	-6'700.00	-0.8%	-6'700.00	-0.9%
Total Finanzaufwand	-259'076.80	-31.7%	-251'534.02	-33.5%
FINANZERTRAG	844.06	0.1%	824.67	0.1%
A.o. Erfolg/Aufwand Projekte	-900.40	-0.1%	0.00	0.0%
Auflösung Rückstellung Ersatzbeschaffung	6'000.00	0.7%	72'000.00	9.6%
Nettoverlust Einfache Ges. Untermühle	1'504.35	0.2%	-2'827.05	-0.4%
Steuern	-2'334.40	-0.3%	-2'455.60	-0.3%
JAHRESGEWINN	1'207.11	0.1%	1'746.30	0.2%

AKTIVEN	1.1. - 31.12.2021 CHF	%	1.1. - 31.12.2020 CHF	%
Flüssige Mittel	277'384.08	2.9%	523'624.26	2.9%
Akontobeiträge NK STWEG's	4'757.35	0.0%	7'395.60	0.0%
Forderungen aus Vermietung	14'437.12	0.1%	22'768.42	0.1%
Guthaben Verrechnungssteuer	572.25	0.0%	282.40	0.0%
Aktive Rechnungsabgrenzung	9'804.15	0.1%	0.00	0.0%
UMLAUFVERMÖGEN	306'954.95	1.7%	554'070.68	3.0%
Finanzanlagen	51'037.15	0.3%	49'728.50	0.3%
Nettobeteiligung Einf. Gesellschaft Untermühle	167'269.05	0.9%	115'764.70	0.6%
Projekte in Arbeit	20'266.75	0.1%	7'987.40	0.0%
Mobile Sachanlagen	10'001.00	0.1%	5'002.00	0.0%
Immobilien	17'942'254.16	97.0%	17'551'559.51	96.0%
Anlagevermögen	18'190'828.11	98.3%	17'730'042.11	97.0%
TOTAL AKTIVEN	18'497'783.06	100.0%	18'284'112.79	100.0%
PASSIVEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	48'206.25	0.3%	35'965.65	0.2%
Verbindlichkeiten ggü. Mietern	61'932.00	0.3%	57'788.00	0.3%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	239'294.00	1.3%	1'161'374.70	6.4%
Passive Rechnungsabgrenzung	47'139.25	0.3%	61'680.99	0.3%
Kurzfristiges Fremdkapital	396'571.50	2.1%	1'316'809.34	7.2%
Hypotheken/Darlehen Haus zum Ochsen	1'107'625.00	6.0%	1'125'625.00	6.2%
Hypotheken/Darlehen Haus zum Turm	699'400.00	3.8%	711'700.00	3.9%
Hypotheken/Darlehen Hintergasse 9	596'530.00	3.2%	601'270.00	3.3%
Hypotheken/Darlehen Mühlegasse 14	1'161'020.00	6.3%	1'178'090.00	6.4%
Hypotheken/Darlehen Hertenstrasse 13a/b	350'000.00	1.9%	350'000.00	1.9%
Hypotheken/Darlehen Bärenhof	4'778'170.00	25.8%	4'911'114.00	26.9%
Hypotheken/Darlehen Hintergasse 4	521'075.00	2.8%	532'565.00	2.9%
Hypotheken/Darlehen Vordergasse 21A	190'000.00	1.0%	190'000.00	1.0%
Hypotheken/Darlehen Untermühle	350'000.00	1.9%	250'000.00	1.4%
Hypotheken/Darlehen Doktorhaus	1'452'375.00	7.9%	1'480'125.00	8.1%
Hypotheken/Darlehen Poststrasse	1'180'000.00	6.4%	1'310'000.00	7.2%
Hypotheken/Darlehen Zenikon	3'470'000.00	18.8%	2'510'000.00	13.7%
Hypotheken/Darlehen Eintracht	300'000.00	1.6%	0.00	0.00%
Total Hypotheken/Darlehen	16'156'195.00	87.3%	15'150'489.00	82.9%
Rückstellungen/Erneuerungsfonds	849'217.25	4.6%	769'222.25	4.2%
Langfristiges Fremdkapital	17'005'412.25	91.9%	15'919'711.25	87.1%
Genossenschaftsanteile	1'047'000.00	5.7%	1'000'000.00	5.5%
Gesetzliche Gewinnreserve	6'950.00	0.0%	6'950.00	0.0%
Gewinnvortrag	40'642.20	0.2%	38'895.90	0.2%
Jahresgewinn	1'207.11	0.0%	1'746.30	0.0%
Eigenkapital	1'095'799.31	5.9%	1'047'592.20	5.7%
TOTAL PASSIVEN	18'497'783.06	100.0%	18'284'112.79	100.0%

Abschreibungsdetails	1.1. - 31.12.2021 CHF	%	1.1. - 31.12.2020 CHF	%
Mobilium Kultursaal				
Buchwert 01.01.	57'586.00		57'586.00	
Zugänge	0.00		0.00	
Uebertrag Wertberichtigung	-54'584.00		0.00	
Total Anlagekosten	3'002.00	100.0%	57'586.00	0.0%
Wertberichtigung	0.00		-42'585.00	
Abschreibungen Mobilium Kultursaal	-3'001.00	-100.0%	-11'999.00	-20.8%
Buchwert	1.00		3'002.00	
Inventar Restaurant				
Buchwert 01.01.	52'105.55		52'105.55	
Zugänge	9'300.45		0.00	
Uebertrag Wertberichtigung	-52'104.55		0.00	
Total Anlagekosten	9'301.45	100.0%	52'105.55	0.0%
Wertberichtigung	0.00		-52'104.55	
Abschreibung Inventar Restaurant	-4'301.45	-46.2%	0.00	-0.0%
Buchwert	5'000.00		1.00	
Mobilium/EDV				
Buchwert 01.01.	2'000.00		1.00	
Zugänge	7'622.30		4'076.00	
Abgänge	0.00		0.00	
Total Anlagekosten	9'622.30	100.0%	4'077.00	0.0%
Wertberichtigung	0.00		0.00	
Abschreibungen	-4'622.30	-48.0%	-2'077.00	-50.9%
Buchwert	5'000.00		2'000.00	
Liegenschaft Haus zum Ochsen				
Land Ochsen	314'500.00		314'500.00	
Gebäude Ochsen	1'239'437.65		1'239'437.65	
Zugänge	2'187.30		0.00	
Abgänge	0.00		0.00	
Total Anlagekosten	1'556'124.95	100.0%	1'553'937.65	100.0%
Wertberichtigung	-303'937.65	-19.5%	-291'937.65	
Zunahme Wertberichtigung	-8'187.30	-0.9%	-12'000.00	-1.0%
Buchwert	1'244'000.00		1'250'000.00	
Liegenschaft zum Turm				
Land Turm	140'500.00		140'500.00	
Gebäude Turm	850'031.60		848'427.85	
Zugänge	3'116.90		1'603.75	
Abgänge	0.00		0.00	
Total Anlagekosten	993'648.50	100.0%	990'531.60	100.0%
Wertberichtigung	-148'531.60	-14.9%	-139'927.85	-14.1%
Zunahme Wertberichtigung	-7'116.90	-1.0%	-8'603.75	-1.0%
Buchwert	838'000.00		842'000.00	
Liegenschaft Hintergasse 9				
Land Hintergasse 9	213'500.00		213'500.00	
Gebäude Hintergasse 9	666'309.70		663'266.35	
Zugänge	22'187.30		3'043.35	
Total Anlagekosten	901'997.00	100.0%	879'809.70	100.0%
Wertberichtigung	-112'809.70	-12.5%	-106'766.35	-12.1%
Zunahme Wertberichtigung	-5'187.30	-0.9%	-6'043.35	-0.9%
Buchwert	784'000.00		767'000.00	

Abschreibungsdetails	1.1. - 31.12.2021 CHF	%	1.1. - 31.12.2020 CHF	%
Liegenschaft Mühlegasse				
Land Mühlegasse	565'000.00		565'000.00	
Gebäude Mühlegasse	968'738.80		968'738.80	
Zugänge	1'640.35		0.00	
Abgänge	0.00		0.00	
Total Anlagekosten	1'535'379.15	100.0%	1'533'738.80	100.0%
Wertberichtigung	-133'738.80	-8.7%	-123'738.80	
Zunahme Wertberichtigung	-8'640.35	-1.0%	-10'000.00	-1.0%
Buchwert	1'393'000.00		1'400'000.00	
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		5'927'360.06	
Grundstück Bärenhof	0.00		0.00	
Zugänge	0.00		0.00	
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	92'187.30		0.00	
Abgänge	0.00		0.00	
Total Anlagekosten	745'487.80	100.0%	653'300.50	0.0%
Wertberichtigung	-206'800.50	-27.7%	-201'800.50	
Zunahme Wertberichtigung	-3'687.30	-0.9%	-5'000.00	-1.0%
Buchwert	535'000.00		446'500.00	
Liegenschaft Vordergasse 21A				
Land Vordergasse 21A	123'500.00		123'500.00	
Gebäude Vordergasse 21A	261'301.40		261'301.40	
Zugänge	1'640.35		0.00	
Abgänge	0.00		0.00	
Total Anlagekosten	386'441.75	100.0%	384'801.40	100.0%
Wertberichtigung	-60'601.40	-15.7%	-58'001.40	
Zunahme Wertberichtigung	-1'840.35	-0.9%	-2'600.00	-1.0%
Buchwert	324'000.00		324'200.00	
Liegenschaft Doktorhaus				
Land Doktorhaus	459'000.00		459'000.00	
Gebäude Doktorhaus	1'213'020.35		1'213'020.35	
Zugänge	16'640.35		0.00	
Abgänge	0.00		0.00	
Total Anlagekosten	1'688'660.70	100.0%	1'672'020.35	100.0%
Wertberichtigung	-47'020.35	-2.8%	-35'020.35	
Zunahme Wertberichtigung	-10'640.35	-0.9%	-12'000.00	-1.0%
Buchwert	1'631'000.00		1'625'000.00	

Abschreibungsdetails	1.1. - 31.12.2021		1.1. - 31.12.2020	
	CHF	%	CHF	%
Liegenschaft Poststrasse				
Land Poststrasse	195'500.00		195'500.00	
Gebäude Poststrasse	1'243'456.70		1'243'456.70	
Zugänge	2'187.35		0.00	
Abgänge	0.00		0.00	
Total Anlagekosten	1'441'144.05	100.0%	1'438'956.70	100.0%
Wertberichtigung	-47'956.70	-3.3%	-35'956.70	
Zunahme Wertberichtigung	-11'187.35	-0.9%	-12'000.00	-1.0%
Buchwert	1'382'000.00		1'391'000.00	
Liegenschaft Wenzikon				
Land Wenzikon	559'750.00		559'750.00	
Gebäude Wenzikon	2'588'749.45		2'588'749.45	
Zugänge	305'394.65		0.00	
Abgänge	0.00		0.00	
Total Anlagekosten	3'453'894.10		3'148'499.45	
Wertberichtigung	0.00		0.00	
Zunahme Wertberichtigung	0.00		0.00	
Buchwert	3'453'894.10		3'148'499.45	
TOTAL IMMOBILIEN GEMÄSS BILANZ	17'942'254.16		17'551'559.51	

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 Konten 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. Liegenschaftsbestand (Gebäudeversicherungswerte GVZ)

(Indexstand per 31.12. des Geschäftsjahres)

Total sämtliche Liegenschaften**Wohnungsbestand**

1 / 1 1/2 Zimmer-Wohnungen

2 / 2 1/2 Zimmer-Wohnungen

3 / 3 1/2 Zimmer-Wohnungen

4 / 4 1/2 Zimmer-Wohnungen

5 / 5 1/2 Zimmer-Wohnungen

Gewerbe-, Laden-, Gemeinschafts-, Kulturräume

Total:

31.12.2021	31.12.2020
CHF	CHF
277'384.08	523'624.26
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
17'942'254.16	17'551'559.51
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	18'207'280.00
3	3
8	8
13	12
14	14
2	2
13	13
53	53

	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
4. Beteiligungen		
Einfache Gesellschaft Untermühle.	180'000.00	130'000.00
Eigene Investitionen Untermühle	14'354.50	14'354.50
Ergebnisanteile Untermühle	-27'085.45	-28'589.80
Bestand 31.12.	167'269.05	115'764.70
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	16'156'195.00	15'140'489.00
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	248'800.00	226'300.00
Erneuerungsfonds Turm	124'427.25	114'527.25
Erneuerungsfonds Hertenstrasse	10'000.00	10'000.00
Erneuerungsfonds Hintergasse 9	94'417.00	85'867.00
Erneuerungsfonds Mühlegasse	124'806.50	115'574.00
Erneuerungsfonds Hintergasse 4	43'262.50	38'275.00
Erneuerungsfonds Vordergasse 21a	25'000.00	22'000.00
Erneuerungsfonds Bärenhof	10'000.00	10'000.00
Erneuerungsfonds Doktorhaus	61'197.75	46'572.75
Erneuerungsfonds Poststrasse	52'406.25	39'206.25
Total Rückstellungen Erneuerungsfonds	794'317.25	708'322.25
Details weitere Rückstellungen/Fonds		
Rückstellung Ersatzbeschaffung**	57'000.00	129'000.00
Kulturfonds	3'900.00	3'900.00
Entnahme aus Rückstellung Ersatzbeschaffung für laufende Rechnung	-6'000.00	-72'000.00
Total weitere Rückstellungen/Fonds	54'900.00	60'900.00
** 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 teilweise vermietete 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.	1'000'000.00	945'000.00
Rückzahlungen	-51'500.00	-28'000.00
Einzahlungen	98'500.00	83'000.00
Genossenschaftsanteile 31.12.	1'047'000.00	1'000'000.00
Anzahl Genossenschafter (Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern werden auch als „Mieter“ bezeichnet.)	204	197

	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
8. Kapitalanteile STWEG-Konti	128'535.80	75'118.44
Hertenstrasse: CHF 195'378.67; Anteil WAK 105/965	24'138.65	21'268.29
Bärenhof STWEG: CHF	85'918.71	43'851.57
Bärenhof MEG:	16'170.24	7'746.18
MEG Tiefgarage Zirkel	2'308.20	2'252.40
9. Entschädigung Organe (in Verwaltungsaufwand intern enthalten)	59'359.25	47'867.55
Honorar Geschäftsleitung	38'550.00	31'320.00
Vorstandsentschädigung (davon CHF 9'750 für Projektarbeiten)	15'155.00	7'770.00
Entschädigung Kontrollstelle	5'654.25	8'777.55
10 Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	475'566.00	482'266.00
Ablaufdatum Baurechtsvertrag 22.12.2092		
Jährlicher Baurechtszins	6'700.00	6'700.00
Restlaufzeit in Jahren per Bilanzstichtag	70.98	71.98
Total Baurechtszinsverpflichtung	475'566.00	482'266.00
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. Die Eigentumsübertragung erfolgte am 28.04.2022.		
13. Auflösung von stillen Reserven/Abweichung von der Stetigkeit der Bewertung		
Der Vorstand hat beschlossen, einen Teil der als stille Reserven betrachteten Rückstellung für Ersatzbeschaffung aufzulösen. Zudem hat er die Abschreibungsstrategie der Genossenschaft neu festgelegt und folglich werden die Liegenschaften ab dem Geschäftsjahr 2021 jährlich mit 1 % der jeweiligen Restwerte ohne Land abgeschrieben. Dadurch wird das Reinergebnis um rd. CHF 20'000 günstiger dargestellt. Der Vorstand ist der Ansicht, dass die Abschreibungen im Sinne von Art. 21 der Statuten angemessen sind und dem Instandhaltungsbedarf der Immobilien genügend Rechnung getragen wurde.		
14. a.o. Erfolg	-900.40	0.00
Gemeinde Elgg Energiepreis	7'500.00	0.00
Pronovoa AG Subvention Solaranlage Wenzikon	11'223.20	0.00
Gastroconsult AG Rekrutierung Pächter Eintracht	-13'444.20	0.00
Beiträge Projekte (Sporthalle und Wettbewerb Wiesendangen)	-6'179.40	0.00
VORSCHLAG ERGEBNISVERWENDUNG		
Gewinnvortrag	40'642.20	38'895.90
Unternehmenserfolg	1'207.11	1'746.30
ZUR VERFÜGUNG DER GENERALVERSAMMLUNG	41'849.31	40'642.20
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven	0.00	0.00
Zuweisung an freie Reserven	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	41'849.31	40'642.20
TOTAL GEWINNVERTEILUNG	41'849.31	40'642.20
Eigenkapital nach Gewinnverteilung		
Genossenschaftsanteile	1'047'000.00	1'000'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	6'950.00	6'950.00
Gewinnvortrag	41'849.31	40'642.20
TOTAL EIGENKAPITAL	1'095'799.31	1'047'592.20



Ostschweizerische Treuhand Zürich
AKTIENGESELLSCHAFT

GIESHÖRDELSTRASSE 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 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 ohne Einschränkung nicht empfehlen könnten.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 2. Mai 2022

Beilage:

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



Genossenschaft WAK

Haus zum Ochsen

Vordergasse 21

052 364 02 34

info@wak-elgg.ch

www.wak-elgg.ch