

# WAK



Die innovative  
**Elgger**  
Genossenschaft

... für Wohnen, Arbeit, Kultur

A large, abstract watercolor background in shades of green and teal, occupying the bottom half of the page. The colors are blended and textured, with darker green areas on the left and right, and lighter, more washed-out areas in the center and bottom right.

Jahresbericht 2022

# Einladung zur 21. ordentlichen Generalversammlung

1. Mutationen, Feststellung der Stimmrechte
2. Wahl Protokollführer:in und Stimmzähler:in
3. Protokoll der Generalversammlung vom  
17. Mai 2022
4. Jahresbericht des Vorstandes
5. Rechnungsabnahme:
  - a) Erfolgsrechnung und Bilanz
  - b) Revisionsbericht
  - c) Gewinnverwendung
6. Wahl der Organe:
  - a) Vorstand
  - b) Präsidium
  - c) Kontrollstelle
7. Verschiedenes

# Inhaltsverzeichnis

- 03 Jahresbericht 2022  
Genossenschaft WAK
- 06 Gremien und Mitgliederbestand
- 07 Gewerbeausstellung
- 08 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 2022

## Genossenschaft WAK

An was denken Sie, liebe Mitglieder, wenn Sie an das Jahr 2022 der WAK zurückdenken? An den Wirtewechsel in der Eintracht? Oder daran, dass nun in der Untermühle endlich mit dem Umbau begonnen werden konnte? Oder vielleicht an einen gemütlichen Anlass im Kreis der WAK-Familie? Was immer es ist, ich versuche in meinem Jahresbericht die wichtigsten Dinge zusammenzufassen, die den Vorstand im Jahr 2022 beschäftigt haben.

### Thema **WAK – Wohnen**

Erfreulicherweise gab es kaum Mieterwechsel und daher auch kaum Leerstände bei den WAK Wohnungen. Zwei Wohnungen hat die WAK der Gemeinde zur Unterbringung von ukrainischen Flüchtlingen zur Verfügung gestellt. In diesem Zusammenhang haben wir von einem WAK Mitglied eine Spende erhalten mit dem Zweck, die Wohnungen für die Flüchtlinge etwas zu verbilligen. Was für eine wunderbare Geste! Dem Vorstand ist die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter wichtig.

Gibt es Probleme in einem Haus, wird versucht, diese anzusprechen und gemeinsam Wege zu finden, das Zusammenleben wieder in ruhigere Bahnen zu führen. Ein Schlüssel für gutes Zusammenleben sind sicherlich auch Anlässe, wo im gemütlichen Rahmen zusammengesessen, gemeinsam gegessen, getrunken und sich ausgetauscht werden kann. Genau einen solchen Anlass, das WAK Grillfest, organisierte unser Vorstandmitglied Michèle Zwicky am 2. Juli im Hof unseres Bärenhofs. Petrus war uns wohlgesinnt, die Sonne schien, der Grill lief ununterbrochen und die Stimmung war wunderbar. Dass der Einladung zum Grillfest so viele Mieterinnen und Mieter gefolgt sind, freut den Vorstand sehr und es ist anzunehmen, dass es nicht bei diesem einen Grillfest bleiben wird.

### Thema **WAK - Arbeit**

Von allen unseren Gewerbebetrieben hat uns die Eintracht natürlich am meisten beschäftigt. Gemeinsam mit Architekt Philipp von Ah wurde der Umbau geplant: die WC Anlagen wurden komplett neu gemacht, der Eingang umgestaltet, im Restaurant der Boden ersetzt, es gab ein neues Buffet, die Wände wurden gestrichen und die Beleuchtung ersetzt. Wie immer bei einem Umbau gab es auch Überraschungen, so musste beispielsweise Asbest entfernt werden.

Aber ich hoffe, Sie sind alle mit uns einig, dass die Eintracht eine ganz tolle WAK Beiz geworden ist! Nach der Austrinkete am 14. April mit vielen wehmütigen Gesichtern, konnte am 17. Mai noch in der «alten» Eintracht unsere Generalversammlung

«Es gab kaum Mieterwechsel und daher auch kaum Leerstände bei den WAK Wohnungen.»

abgehalten werden. Die Eröffnung der «neuen» Eintracht ging am 25. Juli über die Bühne mit von den Wirten offerierten Ghackets und Hörnli und ganz vielen gwundrigen Elggern, die sich über die Wiedereröffnung ihrer Stammbeiz sichtlich freuten.

«Wie immer bei einem Umbau gab es auch Überraschungen, so musste beispielsweise Asbest entfernt werden.»

Auch in der Untermühle, die der WAK und der Heimatschutzvereinigung Elgg gemeinsam gehört, konnte nach Eintreffen der Baubewilligung Mitte September 2022 mit dem Umbau begonnen werden. Dieser Meilenstein der Transformation von der Untermühle zur rundum müli wurde am 10. September mit einem Fest gebührend gefeiert. Seither ist die Baukommission, bestehend aus Mitgliedern der WAK und der Heimatschutzvereinigung unter der Leitung von Kurt Meili, nebst monatlichen Sitzungen alle zwei Wochen auf der Baustelle anzutreffen, wo die Baufortschritte vor Ort besichtigt und überprüft werden können.

### Thema **WAK – Kultur**

Das wichtigste Engagement zum K in unserem Namen, der Kultur, ist sicher die Herausgabe des Jahrbüchleins «z'Elgg». Auch 2022 ist ein attraktives Büchlein entstanden mit Berichten von verschiedenen Schreibenden über eine Vielzahl von Themen und Anlässen, die das Leben in Elgg im Jahr 2022 geprägt und bereichert haben. An einer kleinen Feier wurde das fertige Büchlein z'Elgg Nr. 04 am 2. Dezember 2022 in unserer Eintracht den Mitwirkenden, Inserenten und Gönnern prä-

sentiert. Das Büchlein erschien zum letzten Mal unter der Chefredaktion von Peter Zinggeler. Seine Verdienste beim Aufbau und der Entwicklung des neuen Jahrbuchs wurden in einer Laudatio gewürdigt. Dass z'Elgg in unserem Dorf viele treue Leser hat, war am Verkaufsstand am anschliessenden Chlausmarkt offensichtlich, wo die Büchlein fast wie frische Weggli über den Tisch gingen.

Sicher auch zum Thema Kultur gehört unser Kultursaal im Bärenhof. Er ist zum allseits geschätzten Ort für Sitzungen, Versammlungen, Veranstaltungen und Ausstellungen geworden und heute im Dorfleben nicht mehr wegzudenken. Im Dezember leuchtete das Fenster zur Obergasse unter dem Motto «Ich mache mir die Welt, wie sie mir gefällt» während der Adventszeit und erfreute die Passanten.

Die Gewerbeausstellung des HGV gehört sicher im weitesten Sinne auch zum Thema Kultur, treffen sich doch an diesem Wochenende Gewerbetreibende mit Elggern und Auswärtigen, um ihre Dienstleistungen zu präsentieren und die Vielfalt des Angebotes in unserem Städtchen zu zeigen. Auch die WAK stellte sich vor mit Infotafeln im Bärenhofsaal und einem Wettbewerb mit Fragen zu unserer Genossenschaft. Die Ausstellung wurde rege besucht und die anwesenden Vorstandsmitglieder knüpften Kontakte und beantworteten viele Fragen. Am Stand vor dem Saal konnte der Durst gelöscht und gegen Abgabe des Fragebogens ein Holzwürfel in Empfang genommen werden, der bei entsprechender Pflege aufblühte.

### Thema **Gescheitertes, Projekte**

Trotz vieler Besichtigungen zum Verkauf stehender Häuser ist es uns nicht gelungen, eines davon zu erwerben. Im überhitzten Immobilienmarkt werden Preise bezahlt, bei denen die WAK, welche bezahlbaren Wohnraum anbieten will, nicht mithalten kann.

Das Projekt eines Neubaus hinter dem Ochsen ist immer noch in der Projektierungsphase. Es ist nicht ganz einfach, die Vorgaben der Gemeinde mit unseren Vorstellungen, was an diesem Standort entstehen soll, auf einen Nenner zu bringen.

Die unbefriedigende Situation am Entenweiher, von der im letzten Jahresbericht die Rede war, ist leider noch unverändert. Die Gemeinde hat die ausgearbeiteten Vorschläge zwar begutachtet, jedoch den Entscheid bzw. die Ausführung auf später verschoben.

#### Ausblick

In der Untermühle ist der Rohbau inzwischen beendet, nun beginnt die Phase des Innenausbaus. Die Räume sollten Ende Jahr bezugsbereit sein.

Nachdem die Eintracht im Innern verschönert wurde, wird nun im Laufe 2023 die Fassade erneuert und im Keller ein Fumoir eingerichtet.

Der Dank des Vorstandes geht an Sie, liebe Mitglieder. Mit Ihrem Engagement und Ihrem Vertrauen in unsere Wohnbaugenossenschaft ermöglichen Sie uns, Wohn- und Arbeitsraum in Elgg zu erhalten und zu fairen Konditionen anzubieten.

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

2021:	204
2022:	210

#### Anteilscheinkapital am 31. Dezember

2021:	1'047'000.-
2022:	1'344'000.-

# Gewerbeausstellung 7./8.Mai 2022

Die Gewerbeausstellung 2022 ist bestimmt noch vielen im Kopf. Was für ein grossartiges Fest, als nach der Pandemie endlich wieder gefeiert werden durfte. So hat sich auch die Genossenschaft WAK mit einem Stand beteiligt, der auf reges Interesse gestossen ist. Mit einem Stand vor unserem Kultursaal hatten wir natürlich eine super Lage und konnten den Platz sowohl aussen wie auch innen perfekt nutzen.



Zum Highlight gehörte ein Wettbewerb für Erwachsene und einer für Kinder. Im Kultursaal gab es eine kleine Ausstellung mit Bildern und Texten über unsere Genossenschaft, welche den Lesern beim genauen Studium auch die jeweiligen Lösungen für den Wettbewerb lieferten.

Für die Kinder galt es, die Anzahl blauer Legosteine im Glas zu schätzen. Zu gewinnen waren Claro-Gutscheine für die Grossen und Gutscheine von der Zuckerartistik für die Kleinen. Verteilt wurden zudem Getränke, Luftballone und hölzerne Pflanzwürfel, aus denen zu Hause kleine Vergissmeinnicht spriessten. Der Vorstand hat unseren Stand mit Freude geführt, die Fragen der interessierten Besucherinnen und Besucher beantwortet und das erfolgreiche Fest genossen.

Ein grosses Dankeschön geht an Ladina Norman, Monika Pinter und Sven Zwicky für ihre grosse Unterstützung vor, während und beim Aufräumen nach der Gewerbeausstellung.

Michèle Zwicky



# 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





**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



**Doktorhaus**  
3 Wohnungen und eine Arztpraxis



**Haus Untermühle**  
Gemeinschaftsprojekt von HVE und WAK



**Haus Zum Schlossblick**  
3 Wohnungen mit Sitzplatz und Galerie



**Haus Hintergasse**  
3 Wohnungen



**Eintracht**  
3 Wohnungen und ein Restaurant

# Gewerbebetriebe in den WAK Häusern



*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



**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

COIFFEUR ZUM TURM





**SimsalaBim**  
Kostümverleih

Bahnhofstrasse 12  
8353 Elgg  
076 582 85 53  
www.simsala-bim.ch

**EIN TRACHT**

**Gasthaus Eintracht Elgg**  
Bahnhofstrasse 36 | 8353 Elgg  
www.eintracht-elgg.ch  
052 364 17 70




**CUENDETKUNSTGALERIE**

**Ankauf und Verkauf  
von Kunstwerken**

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

**Meditation**  
nach tibetisch, buddhistischer Tradition mit Heilübungen



Mühlegasse 14, 8353 Elgg  
Dienstagabend  
Bitte um Anmeldung bei Barbara Eisenring, 076 519 21 68




**Miranda Bol** Naturheilpraktikerin TEN

- Dunkelfelddiagnostik
- Manuelle Therapie
- Miasmatische Homöopathie

**Naturheilpraxis** im Haus zum Ochsen  
Vordergasse 21 | 8353 Elgg

079 483 45 95 | nhp.miranda.bol@bluewin.ch  
emr.ch/therapeut/miranda.bolhoofwijk

# Rechnung 2022

	1.1. - 31.12.2022		1.1. - 31.12.2021	
	CHF	%	CHF	%
<b>Total Liegenschaftenertrag</b>	<b>855'975.00</b>	<b>100.0%</b>	<b>817'722.80</b>	<b>100.0%</b>
laufender Liegenschaftenunterhalt	-167'319.00	-19.5%	-183'339.15	-22.4%
Einlagen Erneuerungsfonds	-106'392.17	-12.4%	-85'995.00	-10.5%
Versicherungen	-15'754.65	-1.8%	-13'230.35	-1.6%
<b>Total Liegenschaftenunterhalt</b>	<b>-289'465.82</b>	<b>-33.8%</b>	<b>-282'564.50</b>	<b>-34.6%</b>
Einnahmen aus Nebenkosten	96'373.89	11.3%	88'253.00	10.8%
Nebenkosten/STWEG-Aufwand	-136'844.70	-16.0%	-135'433.90	-16.6%
<b>Total Nebenkostenabrechnung</b>	<b>-40'470.81</b>	<b>-4.7%</b>	<b>-47'180.90</b>	<b>-5.8%</b>
<b>DECKUNGSBEITRAG LIEGENSCHAFTEN</b>	<b>526'038.37</b>	<b>61.5%</b>	<b>487'977.40</b>	<b>59.7%</b>
Einnahmen aus Kulturanlässen	28'294.75	3.3%	28'686.00	3.5%
Ausgaben an Kultur	-66'439.45	-7.8%	-45'253.65	-5.5%
Kulturbeiträge	-38'144.70	-4.5%	-16'567.65	-2.0%
<b>Übrige betriebliche Erträge</b>	<b>4'035.00</b>	<b>0.5%</b>	<b>1'365.00</b>	<b>0.2%</b>
<b>BETRIEBLICHER NETTOERFOLG</b>	<b>491'928.67</b>	<b>57.5%</b>	<b>472'774.75</b>	<b>57.8%</b>
Personalaufwand	-45'984.65	-5.4%	-38'660.95	0.0%
Verwaltungsaufwand Liegenschaften	-22'148.95	-2.6%	-21'668.95	-2.6%
Miete an Dritte	-4'680.00	-0.5%	-5'026.00	-0.6%
Verwaltungsaufwand intern	-91'435.34	-10.7%	-83'837.60	-10.3%
Abschreibungen	-68'991.00	-8.1%	-68'410.95	-8.4%
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>258'688.73</b>	<b>30.2%</b>	<b>255'170.30</b>	<b>31.2%</b>
Bankzinsen/-spesen	-3'524.42	-0.4%	-1'217.54	-0.1%
Hypothekar-/Darlehenszinsen	-255'361.48	-29.8%	-247'629.16	-30.3%
Bürgerschaftsprämie	-3'300.90	-0.4%	-3'530.10	-0.4%
Baurechtszinsen	-6'700.00	-0.8%	-6'700.00	-0.9%
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-268'886.80</b>	<b>-31.4%</b>	<b>-259'076.80</b>	<b>-31.7%</b>
<b>FINANZERTRAG</b>	<b>869.81</b>	<b>0.1%</b>	<b>844.06</b>	<b>0.1%</b>
A.o. Erfolg/Aufwand Projekte	-5'246.60	-0.6%	-900.40	-0.1%
Auflösung Rückstellung Ersatzbeschaffung	11'000.00	1.3%	6'000.00	0.7%
Nettoverlust Einfache Ges. Untermühle	761.82	0.1%	1'504.35	0.2%
Nebenerlöse Fremdverwaltungen	5'860.15	0.7%	0.00	0.0%
Steuern	-2'378.40	-0.3%	-2'334.40	-0.3%
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>668.71</b>	<b>0.1%</b>	<b>1'207.11</b>	<b>0.1%</b>

AKTIVEN	1.1. - 31.12.2022		1.1. - 31.12.2021	
	CHF	%	CHF	%
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>413'058.75</b>	<b>2.0%</b>	<b>277'384.08</b>	<b>1.5%</b>
Akontobeiträge NK STWEG's	10'455.15	0.0%	4'757.35	0.0%
Forderungen aus Vermietung	4'069.97	0.0%	14'437.12	0.1%
Guthaben Verrechnungssteuer	871.20	0.0%	572.25	0.0%
Aktive Rechnungsabgrenzung	3'036.00	0.0%	9'804.15	0.1%
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>431'491.07</b>	<b>2.1%</b>	<b>306'954.95</b>	<b>1.7%</b>
Finanzanlagen	52'345.50	0.2%	51'037.15	0.3%
Nettobeteiligung Einf. Gesellschaft Untermühle	288'030.87	1.4%	167'269.05	0.9%
<b>Projekte in Arbeit</b>				
Oechsli	24'659.35	0.1%	0.00	
Kühlzelle	5'580.20	0.0%	0.00	
Parkhaus	6'360.00	0.0%	0.00	
Schuhfabrik	3'000.00	0.0%	0.00	
Übrige Projekte in Arbeit	4'482.82	0.0%	20'266.75	0.0%
Mobile Sachanlagen	36'001.00	0.2%	10'001.00	0.1%
Immobilien	20'172'339.76	95.9%	17'942'254.16	97.0%
<b>Anlagevermögen</b>	<b>20'592'799.50</b>	<b>97.9%</b>	<b>18'190'828.11</b>	<b>98.3%</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>21'024'290.57</b>	<b>100.0%</b>	<b>18'497'783.06</b>	<b>100.0%</b>
<b>PASSIVEN</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	12'920.94	0.1%	48'206.25	0.3%
Verbindlichkeiten ggü. Mietern	57'522.00	0.3%	61'932.00	0.3%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	255'630.58	1.2%	239'294.00	1.3%
Passive Rechnungsabgrenzung	55'238.61	0.3%	47'139.25	0.3%
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>381'312.13</b>	<b>1.8%</b>	<b>396'571.50</b>	<b>2.1%</b>
Hypotheken/Darlehen Haus zum Ochsen	1'189'625.00	5.7%	1'107'625.00	6.0%
Hypotheken/Darlehen Haus zum Turm	687'100.00	3.3%	699'400.00	3.8%
Hypotheken/Darlehen Hintergasse 9	591'790.00	2.8%	596'530.00	3.2%
Hypotheken/Darlehen Mühlegasse 14	1'143'950.00	5.4%	1'161'020.00	6.3%
Hypotheken/Darlehen Hertenstrasse 13a/b	350'000.00	1.7%	350'000.00	1.9%
Hypotheken/Darlehen Bärenhof	4'665'226.00	22.2%	4'778'170.00	25.8%
Hypotheken/Darlehen Hintergasse 4	645'085.00	3.1%	521'075.00	2.8%
Hypotheken/Darlehen Vordergasse 21A	190'000.00	0.9%	190'000.00	1.0%
Hypotheken/Darlehen Untermühle	350'000.00	1.7%	350'000.00	1.9%
Hypotheken/Darlehen Doktorhaus	1'424'625.00	6.8%	1'452'375.00	7.9%
Hypotheken/Darlehen Poststrasse	1'312'500.00	6.2%	1'180'000.00	6.4%
Hypotheken/Darlehen Wenzikon	3'370'000.00	16.0%	3'470'000.00	18.8%
Hypotheken/Darlehen Eintracht	2'385'000.00	11.3%	300'000.00	1.6%
<b>Total Hypotheken/Darlehen</b>	<b>18'304'901.00</b>	<b>87.1%</b>	<b>16'156'195.00</b>	<b>87.3%</b>
<b>Rückstellungen/Erneuerungsfonds</b>	<b>944'609.42</b>	<b>4.5%</b>	<b>849'217.25</b>	<b>4.6%</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>19'249'510.42</b>	<b>91.6%</b>	<b>17'005'412.25</b>	<b>91.9%</b>
Genossenschaftsanteile	1'344'000.00	6.4%	1'047'000.00	5.7%
Gesetzliche Gewinnreserve	6'950.00	0.0%	6'950.00	0.0%
Gewinnvortrag	41'849.31	0.2%	40'642.20	0.2%
Jahresgewinn	668.71	0.0%	1'207.11	0.0%
<b>Eigenkapital</b>	<b>1'393'468.02</b>	<b>6.6%</b>	<b>1'095'799.31</b>	<b>5.9%</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>21'024'290.57</b>	<b>100.0%</b>	<b>18'497'783.06</b>	<b>100.0%</b>



Abschreibungsdetails	1.1. - 31.12.2022		1.1. - 31.12.2021	
	CHF	%	CHF	%
<b>Mobilium Kultursaal</b>				
Buchwert 01.01.	1.00		57'586.00	
Zugänge	2'391.00		0.00	
Uebertrag Wertberichtigung	0.00		-54'584.00	
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>2'392.00</b>	<b>100.0%</b>	<b>3'002.00</b>	<b>0.0%</b>
Abschreibungen Mobilium Kultursaal	-2'391.00	-100.0%	-3'001.00	-100.0%
<b>Buchwert</b>	<b>1.00</b>		<b>1.00</b>	
<b>Inventar Restaurant</b>				
Buchwert 01.01.	5'000.00		52'105.55	
Zugänge	0.00		9'300.45	
Uebertrag Wertberichtigung	0.00		-52'104.55	
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>5'000.00</b>	<b>100.0%</b>	<b>9'301.45</b>	<b>0.0%</b>
Abschreibung Inventar Restaurant	-2'000.00	-40.0%	-4'301.45	-46.2%
<b>Buchwert</b>	<b>3'000.00</b>		<b>5'000.00</b>	
<b>Inventar Eintracht</b>				
Buchwert 01.01.	0.00		0.00	
Zugänge	33'100.00		0.00	
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>33'100.00</b>	<b>100.0%</b>	<b>0.00</b>	<b>0.0%</b>
Abschreibung Inventar Eintracht	-3'100.00	-9.4%	0.00	0.00
<b>Buchwert</b>	<b>30'000.00</b>		<b>0.00</b>	
<b>Mobilium/EDV</b>				
Buchwert 01.01.	5'000.00		2'000.00	
Zugänge	0.00		7'622.30	
Abgänge	0.00		0.00	
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>5'000.00</b>	<b>100.0%</b>	<b>9'622.30</b>	<b>0.0%</b>
Abschreibungen	-2'000.00	-40.0%	-4'622.30	-48.0%
<b>Buchwert</b>	<b>3'000.00</b>		<b>5'000.00</b>	
<b>Liegenschaft Haus zum Ochsen</b>				
Land Ochsen	314'500.00		314'500.00	
Gebäude Ochsen	1'241'624.95		1'239'437.65	
Zugänge	0.00		2'187.30	
Abgänge	0.00		0.00	
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>1'556'124.95</b>	<b>100.0%</b>	<b>1'556'124.95</b>	<b>100.0%</b>
Wertberichtigung	-312'124.95	-20.1%	-303'937.65	
Zunahme Wertberichtigung	-9'000.00	-1.0%	-8'187.30	-0.9%
<b>Buchwert</b>	<b>1'235'000.00</b>		<b>1'244'000.00</b>	
<b>Liegenschaft zum Turm</b>				
Land Turm	140'500.00		140'500.00	
Gebäude Turm	853'148.50		850'031.60	
Zugänge	0.00		3'116.90	
Abgänge	0.00		0.00	
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>993'648.50</b>	<b>100.0%</b>	<b>993'648.50</b>	<b>100.0%</b>
Wertberichtigung	-155'648.50	-15.7%	-148'531.60	
Zunahme Wertberichtigung	-7'000.00	-1.0%	-7'116.90	-1.0%
<b>Buchwert</b>	<b>831'000.00</b>		<b>838'000.00</b>	
<b>Liegenschaft Hintergasse 9</b>				
Land Hintergasse 9	213'500.00		213'500.00	
Gebäude Hintergasse 9	688'497.00		666'309.70	
Zugänge	0.00		22'187.30	
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>901'997.00</b>	<b>100.0%</b>	<b>901'997.00</b>	<b>100.0%</b>
Wertberichtigung	-117'997.00	-13.1%	-112'809.70	
Zunahme Wertberichtigung	-5'500.00	-1.0%	-5'187.30	-0.7%
<b>Buchwert</b>	<b>778'500.00</b>		<b>784'000.00</b>	

Abschreibungsdetails	1.1. - 31.12.2022		1.1. - 31.12.2021	
	CHF	%	CHF	%
<b>Liegenschaft Mühlegasse</b>				
Land Mühlegasse	565'000.00		565'000.00	
Gebäude Mühlegasse	970'379.15		968'738.80	
Zugänge	0.00		1'640.35	
Abgänge	0.00		0.00	
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>1'535'379.15</b>	<b>100.0%</b>	<b>1'640.35</b>	<b>100.0%</b>
Wertberichtigung	-142'379.15	-9.3%	-133'738.80	
Zunahme Wertberichtigung	-8'000.00	-1.0%	-8'640.35	-1.0%
<b>Buchwert</b>	<b>1'385'000.00</b>		<b>1'393'000.00</b>	
<b>Hertenstrasse 13a/b</b>				
Anlagekosten	446'000.00		446'000.00	
Zugänge	0.00		0.00	
<b>Buchwert vor Abschreibungen</b>	<b>446'000.00</b>	<b>100.0%</b>	<b>446'000.00</b>	<b>100.0%</b>
Wertberichtigung	-16'000.00	-3.6%	-16'000.00	-3.6%
<b>Buchwert</b>	<b>430'000.00</b>		<b>430'000.00</b>	
<b>Bärenhof</b>				
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	
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>5'927'360.06</b>	<b>100.0%</b>	<b>5'927'360.06</b>	<b>0.0%</b>
Wertberichtigung	0.00	0.0%	0.00	
Zunahme Wertberichtigung	0.00	0.0%	0.00	0.0%
<b>Buchwert</b>	<b>5'927'360.06</b>		<b>5'927'360.06</b>	
<b>Hintergasse 4</b>				
Land Hintergasse 4	137'000.00		137'000.00	
Gebäude Hintergasse 4	608'487.80		516'300.50	
Zugänge	0.00		92'187.30	
Abgänge	0.00		0.00	
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>745'487.80</b>	<b>100.0%</b>	<b>745'487.80</b>	<b>0.0%</b>
Wertberichtigung	-210'487.80	-28.2%	-206'800.50	
Zunahme Wertberichtigung	-4'000.00	-1.0%	-3'687.30	-0.9%
<b>Buchwert</b>	<b>531'000.00</b>		<b>535'000.00</b>	
<b>Liegenschaft Vordergasse 21A</b>				
Land Vordergasse 21A	123'500.00		123'500.00	
Gebäude Vordergasse 21A	262'941.75		261'301.40	
Zugänge	0.00		1'640.35	
Abgänge	0.00		0.00	
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>386'441.75</b>	<b>100.0%</b>	<b>386'441.75</b>	<b>100.0%</b>
Wertberichtigung	-62'441.75	-16.2%	-60'601.40	
Zunahme Wertberichtigung	-2'000.00	-1.0%	-1'840.35	-0.9%
<b>Buchwert</b>	<b>322'000.00</b>		<b>324'000.00</b>	
<b>Liegenschaft Doktorhaus</b>				
Land Doktorhaus	459'000.00		459'000.00	
Gebäude Doktorhaus	1'229'660.70		1'213'020.35	
Zugänge	0.00		16'640.35	
Abgänge	0.00		0.00	
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>1'688'660.70</b>	<b>100.0%</b>	<b>1'688'660.70</b>	<b>100.0%</b>
Wertberichtigung	-57'660.70	-3.4%	-47'020.35	
Zunahme Wertberichtigung	-12'000.00	-1.0%	-10'640.35	-0.9%
<b>Buchwert</b>	<b>1'619'000.00</b>		<b>1'631'000.00</b>	

Abschreibungsdetails	1.1. - 31.12.2022		1.1. - 31.12.2021	
	CHF	%	CHF	%
<b>Liegenschaft Poststrasse</b>				
Land Poststrasse	195'500.00		195'500.00	
Gebäude Poststrasse	1'245'644.05		1'243'456.70	
Zugänge	0.00		2'187.35	
Abgänge	0.00		0.00	
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>1'441'144.05</b>	<b>100.0%</b>	<b>1'441'144.05</b>	<b>100.0%</b>
Wertberichtigung	-59'144.05	-4.1%	-47'956.70	
Zunahme Wertberichtigung	-12'000.00	-1.0%	-11'187.35	-0.9%
<b>Buchwert</b>	<b>1'370'000.00</b>		<b>1'382'000.00</b>	
<b>Liegenschaft Wenzikon</b>				
Land Wenzikon	559'750.00		559'750.00	
Gebäude Wenzikon	2'894'144.10		2'588'749.45	
Zugänge	11'687.85		305'394.65	
Abgänge	0.00		0.00	
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>3'465'581.95</b>		<b>3'453'894.10</b>	
Wertberichtigung	0.00		0.00	
Zunahme Wertberichtigung	0.00		0.00	
<b>Buchwert</b>	<b>3'465'581.95</b>		<b>3'453'894.10</b>	
<b>Liegenschaft Eintracht</b>				
Land Eintracht	0.00		0.00	
Gebäude Eintracht	0.00		0.00	
Zugänge	2'277'897.75		0.00	
Abgänge	0.00		0.00	
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>2'277'897.75</b>		<b>0.00</b>	
Wertberichtigung	0.00		0.00	
Zunahme Wertberichtigung	0.00		0.00	
<b>Buchwert</b>	<b>2'277'897.75</b>		<b>0.00</b>	
<b>TOTAL IMMOBILIEN GEMÄSS BILANZ</b>	<b>20'172'339.76</b>		<b>17'942'254.16</b>	

## 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. Auf den separaten Ausweis von Darlehen gegenüber Gesellschaftern (Genossenschaftsmitgliedern) und Organen wurde verzichtet. Diese wurden nicht aufgrund einer allfälligen Mitgliedschaft der jeweiligen Person geleistet, sondern dienen als alternative Fremdfinanzierung der Genossenschaft.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern werden auch als „Mieter“ bezeichnet.

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. Bei neu erstellten oder angeschafften Liegenschaften beginnt die Äufnung der Erneuerungsfonds 2 Jahre nach Bezug.

Die Abschreibungen erfolgen bei den mobilen Sachanlagen nach der direkten und bei den Immobilien nach der indirekten Methode. Die Abschreibungssätze betragen bei Gebäuden im Alleinbesitz 1 % der Gebäuderestwerte (ohne Land). Anteile an Stockwerkeigentum werden nicht abgeschrieben, weil nach Ansicht des Vorstands kein Wertverzehr eintritt. Bei neu erstellten oder angeschafften Liegenschaften wird 3 Jahre nach Bezug mit den Abschreibungen begonnen. Siehe dazu auch die Seite „Abschreibungsdetails“.

Der Vorstand ist überzeugt, dass die vorgenommenen Abschreibungen und Erneuerungsfondseinlagen dem Wertverzehr und dem Instandhaltungsbedarf angemessen Rechnung tragen.

### 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

#### Eintracht

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

\*der Index der GVZ wurde per 01.01.2023 auf 1130 % erhöht

#### 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:**

31.12.2022	31.12.2021
CHF	CHF
<b>413'058.75</b>	<b>277'384.08</b>
<b>1'477'000.00</b>	<b>1'477'000.00</b>
1'477'000.00	1'477'000.00
<b>822'000.00</b>	<b>822'000.00</b>
822'000.00	822'000.00
<b>540'000.00</b>	<b>540'000.00</b>
540'000.00	540'000.00
<b>1'022'000.00</b>	<b>1'022'000.00</b>
677'000.00	677'000.00
345'000.00	345'000.00
<b>1'230'000.00</b>	<b>1'230'000.00</b>
1'230'000.00	1'230'000.00
<b>6'241'600.00</b>	<b>6'241'600.00</b>
4'560'000.00	4'560'000.00
1'681'600.00	1'681'600.00
<b>720'000.00</b>	<b>610'000.00</b>
720'000.00	610'000.00
<b>190'000.00</b>	<b>190'000.00</b>
190'000.00	190'000.00
<b>1'555'000.00</b>	<b>1'555'000.00</b>
1'555'000.00	1'555'000.00
<b>1'300'000.00</b>	<b>1'300'000.00</b>
1'300'000.00	1'300'000.00
<b>2'200'000.00</b>	<b>2'200'000.00</b>
2'200'000.00	2'200'000.00
<b>1'350'000.00</b>	<b>0.00</b>
1'350'000.00	0.00
<b>20'172'339.76</b>	<b>17'942'254.16</b>
<b>18'647'600.00</b>	<b>17'187'600.00</b>
16'621'000.00	15'161'000.00
2'026'600.00	2'026'600.00
<b>Index 1025%</b>	<b>Index 1025%</b>
<b>20'457'280.00</b>	<b>18'207'280.00</b>
22'552'900.00	
<b>56</b>	<b>53</b>

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
<b>4. Beteiligungen / Eventualverbindlichkeiten</b>		
Einfache Gesellschaft Untermühle.	300'000.00	180'000.00
Eigene Investitionen Untermühle	14'354.50	14'354.50
Ergebnisanteile Untermühle	-26'323.63	-27'085.45
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>288'030.87</b>	<b>167'269.05</b>
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.		
<b>5. Hypotheken/Darlehen</b>	<b>18'304'901.00</b>	<b>16'156'195.00</b>
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.		
<b>6. Details Rückstellungen Erneuerungsfonds</b>		
Erneuerungsfonds Ochsen	271'300.45	248'800.00
Erneuerungsfonds Turm	134'327.25	124'427.25
Erneuerungsfonds Hertenstrasse	10'000.00	10'000.00
Erneuerungsfonds Hintergasse 9	102'967.00	94'417.00
Erneuerungsfonds Mühlegasse	134'038.99	124'806.50
Erneuerungsfonds Hintergasse 4 inkl. Nebengebäude	48'519.85	43'262.50
Erneuerungsfonds Vordergasse 21a inkl. Nebengebäude	28'178.01	25'000.00
Erneuerungsfonds Bärenhof	10'000.00	10'000.00
Erneuerungsfonds Doktorhaus inkl. Nebengebäude	76'722.36	61'197.75
Erneuerungsfonds Poststrasse inkl. Nebengebäude	65'905.51	52'406.25
Erneuerungsfonds Wenzikon inkl. Nebengebäude	18'750.00	0.00
<b>Total Rückstellungen Erneuerungsfonds</b>	<b>900'709.42</b>	<b>794'317.25</b>
<b>Details weitere Rückstellungen/Fonds</b>		
Rückstellung Ersatzbeschaffung**	51'000.00	57'000.00
Kulturfonds	3'900.00	3'900.00
Entnahme aus Rückstellung Ersatzbeschaffung für laufende Rechnung	-11'000.00	-6'000.00
<b>Total weitere Rückstellungen/Fonds</b>	<b>43'900.00</b>	<b>54'900.00</b>
** 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.		
<b>7. Genossenschaftsanteile/Mitglieder</b>		
Genossenschaftsanteile 1.1.	1'047'000.00	1'000'000.00
Rückzahlungen	-55'500.00	-51'500.00
Einzahlungen	352'500.00	98'500.00
<b>Genossenschaftsanteile 31.12.</b>	<b>1'344'000.00</b>	<b>1'047'000.00</b>
Anzahl Genossenschafter ( Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern werden auch als „Mieter“ bezeichnet.)	210	204

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
<b>8. Kapitalanteile STWEG-Konti</b>	<b>160'158.13</b>	<b>128'535.80</b>
Hertenstrasse: CHF 222'636.84; Anteil WAK 105/965	24'224.73	24'138.65
Bärenhof STWEG: CHF	108'893.91	85'918.71
Bärenhof MEG:	24'752.79	16'170.24
MEG Tiefgarage Zirkel	2'286.70	2'308.20
<b>9. Entschädigung Organe (in Verwaltungsaufwand intern enthalten)</b>	<b>60'670.40</b>	<b>59'359.25</b>
Honorar Geschäftsleitung	27'000.00	38'550.00
Vorstandsentschädigung	28'470.00	15'155.00
Entschädigung Kontrollstelle	5'200.40	5'654.25
<b>10 Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen</b>	<b>468'866.00</b>	<b>475'566.00</b>
Ablaufdatum Baurechtsvertrag 22.12.2092		
Jährlicher Baurechtszins	6'700.00	6'700.00
Restlaufzeit in Jahren per Bilanzstichtag	69.98	70.98
Total Baurechtszinsverpflichtung	468'866.00	475'566.00
<b>11. Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</b>	<b>weniger als 10</b>	<b>weniger als 10</b>
<b>12. a.o. Erfolg</b>	<b>-5'246.60</b>	<b>-900.40</b>
Gemeinde Elgg Energiepreis	0.00	7'500.00
Pronovoa AG Subvention Solaranlage Wenzikon	0.00	11'223.20
Gastroconsult AG Rekrutierung Pächter Eintracht	0.00	-13'444.20
Beiträge Projekte (Sporthalle und Wettbewerb Wiesendangen)	-3'572.95	-6'179.40
Mietzinserslass	-1'673.65	0.00

**ANTRAG DES VORSTANDS ZUR ERGEBNISVERWENDUNG**

Gewinnvortrag	41'849.31	40'642.20
Jahresgewinn	668.71	1'207.11
<b>ZUR VERFÜGUNG DER GENERALVERSAMMLUNG</b>	<b>42'518.02</b>	<b>41'849.31</b>
<b>Der Vorstand beantragt, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:</b>		
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven	0.00	0.00
Zuweisung an freie Gewinnreserven	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	42'518.02	41'849.31
<b>TOTAL BILANZGEWINN</b>	<b>42'518.02</b>	<b>41'849.31</b>
<b>Eigenkapital nach Gewinnverteilung</b>		
Genossenschaftsanteile	1'344'000.00	1'047'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	6'950.00	6'950.00
Gewinnvortrag	42'518.02	41'849.31
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>	<b>1'393'468.02</b>	<b>1'095'799.31</b>





## Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 46 · 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 2022 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 Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den 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, 19. April 2023

Beilagen:

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





# Genossenschaft WAK

Haus zum Ochsen

Vordergasse 21

052 364 02 34

[info@wak-elgg.ch](mailto:info@wak-elgg.ch)

[www.wak-elgg.ch](http://www.wak-elgg.ch)