



Geschäftsbericht 2022

Wogeno Mogelsberg
Aeschstrasse 23
9122 Mogelsberg
info.kontakt@wogeno-mogelsberg.clubdesk.com
www.wogeno-mogelsberg.ch



Wogeno Mogelsberg

Die Wogeno Mogelsberg ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Sie bietet Wohnraum in Kostenmiete für altersdurchmisches Wohnen mit einer Vielzahl an Gemeinschaftsräumen. Weiter verpachtet sie den zugehörigen Landwirtschaftsbetrieb mit 15 Hektaren, auf dem die Wohnliegenschaft eingebettet ist. Die Wogeno Mogelsberg fördert einen gemeinschaftlichen, ökologischen, bodenständigen, sozialen und ethischen Lebensstil.

Bericht der Verwaltung

Im Jahr 2022 hat die Verwaltung der Wohnungsbaugenossenschaft ihre wiederkehrenden Aufgaben fortgeführt, wie die Zusammenarbeit mit Arbeitsgruppen, die Besprechung von Anliegen mit den Mitgliedern und die Vorbereitung und Durchführung von Generalversammlungen. Besondere Themen waren die Beherbergung einer ukrainischen Familie, die zukünftige Nutzung des ehemaligen Schützenhauses, die Sanierung einer gemeinsamen Straße mit unseren Nachbarn. Die Verwaltung hat außerdem den Rahmen der Zusammenarbeit durch Arbeits- und Projektgruppen, Ämtlis und Zuständigkeiten sowie Aktionstage abgeklärt.

AG Gemeinschaft



Wie alle Jahre hat die AG Gemeinschaft die Feste im Jahreskreis organisiert.

Neu dazugekommen sind seit den Sommerferien jeweils ein Brunch am Sonntagmorgen zu Ferienende, welche grossen Anklang fanden.

Im Sommer wurde mit allen GenossenschaftlerInnen eine personalisierte Fähnligirlande für den Südplatz initiiert und aufgehängt. Sie flattert eifrig im Wind.

Da das «Freitagabend»-Gefäss von den Wogenos nicht genutzt wurde und aufgrund von positiven Erfahrungen mit einigen Pilotversuchen, haben wir beschlossen, im nächsten Jahr regelmässig und alternierend einen Film- und Spieleabend pro Monat anzubieten. Das «Freitagabend»-Gefäss steht jedoch weiterhin zur Verfügung.

Bau und Unterhalt



Grosse Traktanden (neben vielen kleineren Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten) waren folgende:

Die Sanierung des Daches des Gemeinschaftsraumes, bzw. der Terrasse, ist fertig geplant und im Frühling 23 ausführbereit.

Die Fenster-Kreuzstöcke im Mitteltrakt (auf der Südseite) wurden neu gestrichen. Ebenfalls wurden die 4 Lukarnen Fenster aussen und Holzverkleidung beim Dach renoviert.

Die Werkstatt in der Remise haben wir mit Maschinen für die Holzbearbeitung ausgerüstet.

Die Schliessautomatik der Eingangstüre wurde bei der Revision auf den neuesten Stand gebracht.

Umgebung und Garten

Durch Pflanzungen und Neugestaltungen über die vergangenen Jahre verteilt ist unsere Umgebung immer interessanter und artenreicher geworden. Diese stetige, erfreuliche Entwicklung bringt auch mehr Aufwand und Pflege mit sich und erfordert mehr Fachkompetenz. Ein neues Ämtli, 'Fachunterhalt Umgebung', wurde deshalb kreiert. Unsere AG besteht aus einem 6er-Team, welches sich monatlich trifft.



Im Frühjahr 2022 fand eine grössere Heckenpflanzaktion statt. Dabei pflanzten wir oberhalb des Laufstalles und nördlich des Parkplatzes mithilfe von Neuinteressierten verschiedene Sträucher.

Die lange Wärmeperiode im Sommer brachte uns eine ungewöhnlich reiche Ernte: Zwetschgen, Mirabellen, Zwergpflaumen, Birnen. Auch mit Baumüssen und Brombeeren wurden wir reichlich beschenkt.

Die lange Himbeer-Rabatte brachte trotz diversen Bemühungen (Ausbringen von Grünkompost, Pflanzung von weiteren Herbst- und Sommersorten, ... und natürlich beobachten jäten) noch nicht den gewünschten Ertrag.

Wir bleiben dran.

Landwirtschaft

Dank regelmässigen Besprechungen konnten in Zusammenarbeit mit der Pächterfamilie viele Mängel behoben werden, die sich angestaut hatten:

- Sanierung des Milchraumes durch viel Eigenleistungen;

- Erneuerung der leckenden Gülleleitung;
- neue Quellfassung für den Stallbrunnen;
- 2. Etappe Drainage von Sumpfstellen
- Ersatz der Lamellenfenster im Milchverarbeitungsraum;
- Ersatz der einsturzgefährdeten Beton-Stützmauer im Freilaufhof durch Naturstein-Mauer;
- Instandstellung der elektrischen Anlage in der Scheune.



Für 2023 sind weitere kostenintensive Erneuerungen geplant.

Zur ökologischen Aufwertung des Landwirtschaftslandes wurden 2 neue Hecken gepflanzt sowie einige Asthaufen angelegt.

Es wurden Abklärungen getätigt, wie das Bauernhaus saniert werden kann. Insbesondere um die Schimmelbildung im Wohnbereich zu beheben, was mit vermehrter Lüftung und der Erhöhung der Heiztemperatur nicht gelang.

Sanierung Bauernhaus

Im Bauernhaus tritt immer wieder hartnäckiger Schimmelbefall auf, da der Betonbau vor ca. 50 Jahren schlecht isoliert wurde.

Ein Bericht über den Zustand des Bauernhauses wurde durch die AG Bau, Finanzen und Landwirtschaft begutachtet und diskutiert. Er bietet eine wertvolle Übersicht und schlägt eine beträchtliche Sanierung mit Schwerpunkt Aussenisolation und eine Unterhaltsplanung vor. Die hohen Kosten einer sinnvollen Gesamtanierung stehen in keinem Verhältnis zu den jährlichen Heizungskosten und erscheinen uns derzeit nicht finanzierbar, obwohl eine Aussenisolation aus ökologischer Sicht notwendig und sinnvoll wäre.

Für den Unterhalt des Bauernhauses wurde eine Projektgruppe gegründet. Als Notlösung soll nun vorerst das Schimmelproblem behoben werden mit Innenisolutions-Massnahmen.

Öffentlichkeitsarbeit

Die Besuchstage einmal pro Monat (1. Freitag) haben sich bewährt, auch wenn die Anfragen von Interessierten im 2022 nicht mehr so gross war wie in der Coronazeit.

Die Moderation der Aktionstage macht Spass, weil doch meistens etwa die Hälfte oder mehr der GenossenschafterInnen mitmachen und immer wieder auch Interessierte und FreundInnen uns unterstützen. Bei grösseren Arbeiten (z.B. Hecken pflanzen) werden jeweils Menschen aus dem gleichen Umkreis separat eingeladen.

Als unsere 5-Zimmerwohnung frei wurde, konnten wir aus der Warteliste vier Familien anschreiben, wobei drei mehrmals vorbeikamen und daraus ein schöner Kontakt entstand.

Auch als die Wohnung intern vergeben wurde, bekundeten die drei Familien ihr weiteres Interesse an unserem Projekt.

Die Zeitschrift Habitation der WBG im Welschland veröffentlichte im Juni 22 einen Artikel über unser Mehrgenerationenhaus (im Clubdesk).

Es freute uns, dass wir im Sommer eine Gruppe aus der Gemeinschaft Sennrüti, Degersheim anlässlich ihres Besuchs mit Kaffee und Eis empfangen durften; einige von uns statteten ihnen dann im Herbst einen Gegenbesuch ab.

Verkehr



Im Vorfeld der Sanierung der Altersheimstrasse gab es 2 Begehungen mit einem Strassenbauer und dem Leiter des Bauamtes. Zudem waren verschiedene Anstösser sowie Mitglieder der Wogeno dabei.

Im Frühling wurden dann 2 Treffen unter den Anstösser*innen organisiert, mit dem Ziel, die Sanierung der Altersheimstrasse aufzugleisen. Diese wurde im Sommer saniert.

Weiterhin waren wir im Kontakt mit dem Werkhof der Gemeinde Neckertal wegen der Treppe durch's Töbeli zum Bahnhof. Das behelfsmässige Reparieren hat nicht lange hingehalten und einzelne Stufen sind am Abrutschen. Der Werkhof hat in Aussicht gestellt, die Treppe im Frühjahr 2023 zu sanieren.

Das Thema Gemeinschaftsauto wurde dieses Jahr nicht weiterverfolgt, da der Bedarf nicht bestand.

Projektgruppe Solaranlage

Die Projektgruppe hat eine Ausschreibung vorbereitet, um das Dach der Remise zu ersetzen und darauf eine Solaranlage zu montieren. Dafür hat die Gruppe einen Berater für eine Leistungsbeschreibung gemäss unseren Vorgaben beauftragt: hohe Qualität (Leistung, Lebensdauer, Nachhaltigkeit), möglichst lokales Produkt, konkurrenzfähiger Preis, Indach- oder Aufdachanlage. Mit Hilfe eines Solaranlageinstallateurs hat die PG ein Devi (Offert-Vorgabe) aufgesetzt, um die Offerten vergleichen zu können. Leider hat die Gruppe eine ungünstige Entwicklung des Marktes sowohl für eine Solaranlage wie für den Ersatz des Dachs festgestellt: Nach der Covidkrise ist das Angebot von Material eng geworden, während die Nachfrage sich mit der Energiekrise und der Energietransition stark erhöht hat. Infolgedessen sind die Lieferfristen lang und die Preise hoch und instabil geworden. Deswegen hat die Gruppe der Genossenschaft vorgeschlagen, in der Hoffnung auf bessere Zeiten, die Ausschreibung zu verschieben.

Was das Abrechnungssystem betrifft, hat sich die Gruppe für eine Verwaltung durch den Stromlieferant SAK (Eigenverbrauchsgemeinschaft = EGV) ausgesprochen.

Projektgruppe Ukraine

Aus Solidarität mit den ukrainischen Flüchtlingen hat die Genossenschaft entschieden, eine ukrainische Familie zu empfangen und ihr ein Gästezimmer sowie unsere gemeinsamen Räume bereitzustellen.

Bei ihrer Ankunft im Mai haben wir erfahren, dass die ganze Familie, die Mutter und ihre 8-jährigen Zwillinge, gehörlos sind. Die Mutter kann russisch und ukrainisch lesen und sich mit russischer Gebärdensprache verständigen. Unter diesen schwierigen Bedingungen nahm die Projektgruppe eine wichtige Rolle als Schnittstelle zwischen der ukrainischen Familie, den Genossenschaftern und dem Sozialdienst der Gemeinde ein. Sie hat die Familie begleitet und dabei unterstützt, sich in ihrem neuen Umfeld einzuleben.

Nach 5 Monaten konnte die Familie eine Verlegung in den Kanton Zürich erreichen, wo sie an der Schule für Gehör und Sprache in Zürich endlich beschult werden.

Projektgruppe Schützenhaus



Das ehemalige Schützenhaus wurde 1974 durch die Gemeinde als Lagerraum im Baurecht abgegeben, das im November 2025 zu Ende ist. Für die Zukunft bieten sich uns 3 Möglichkeiten an: Das Baurecht verlängern, den Lagerraum vermieten oder selbst nutzen. Die Genossenschaft hat die PG beauftragt, die rechtliche Zonenkompatibilität dieser 3 Möglichkeiten zu prüfen und die Diskussion in der Genossenschaft vorzubereiten und zu moderieren.

SAK Trafostation

In Bezug auf einen Antrag seitens SAK für einen Neubau einer Trafostation auf dem Grundstück des Wohngebäudes fanden Abklärungen und eine Ausarbeitung einer Entscheidungsgrundlage mit Einbezug von Fachexperten statt. Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen, den Projektanforderungen seitens SAK sowie unseren Bedürfnissen als Eigentümer war es nicht möglich, einen passenden Standort zu finden. Der Antrag für einen Neubau einer Trafostation wurde daher abgelehnt.

Finanzen

Erfolgsrechnung 2022

Rubriken	Rechnung 22	Rechnung 21	Abweichung
Ertrag			
Miet- und Pachtzinsen	187'145	184'932	2'213
Diverse Einnahmen	84'706	17'801	66'905
Total	271'851	202'733	69'118

Aufwand			
Betriebsaufwand			
Unterhalt, Reparaturen	6'644	6'891	-247
Erneuerungen	84'706	17'801	66'905
Versicherungen, Abgaben	9'380	8'454	927
Klein Material	3'116	2'064	1'052
Verwaltungsaufwand	8'825	3'852	4'973
<i>Total</i>	112'671	39'062	73'609
Abschreibungen	79'043	78'507	536
Erneuerung und Rückstellung	53'000	55'000	-2'000
Finanzaufwand/Ertrag	24'722	25'455	-733
Steuern	1'046	1'285	-239
Total	270'482	199'309	71'174
Ergebnis	1'368	3'424	2'056

Rubriken	Wohn- Liegenschaft	Landwirtschaft	Genossenschaft
Ergebnis	45'936	-44'568	1'368
+ Abschreibungen	69'403	9'640	79'043
+ Erneuerungsfonds			
Erhöhung (Rückstellungen)	10'000	43'000	53'000
Senkung (Erneuerungen)	-25'066	-59'640	-84'706
= Cash-Flow 2022	100'273	-51'568	48'705
Cash-Flow 2021	123'485	-4'355	119'130
Abweichung	-23'212	-47'213	-70'425

Erläuterungen zur Tabelle

Das Geschäftsjahr 2022 wurde mit einem Gewinn von CHF 1'368.- (2021 CHF 3'424.-) abgeschlossen. Diese Abweichung lässt sich vor allem mit Folgendem erklären:

- einerseits mehr Ertrag (zusätzliche Mietzinsen für die Beherbergung einer ukrainischen Familie) und mehr Betriebsaufwand (Versicherungsprämien, Kleinmaterial, Verwaltungsaufwand, vor allem Essenskosten nach der Covidzeit und Beratung),
- andererseits eine tiefere Rückstellung für künftige Erneuerungen von Fr 53'000.- (2021: CHF 55'000).
- Die höheren Ausgaben für Erneuerungen (2022 Fr. 84'706.- statt 2021 Fr. 17'801.-) wurden durch den Erneuerungsfonds finanziert und haben auf die Ergebnisse keine Auswirkungen gehabt: Sie wurden zugleich als Ertrag und Aufwand gebucht.

Das Ergebnis der Genossenschaft besteht aus einem Gewinn von CHF 45'936.- für die Wohngenossenschaft und einem Verlust von CHF 44'568.- für die Landwirtschaft wegen einer Rückstellung von CH 43'000.- vor allem für die 2023 geplanten erheblichen Erneuerungen.

Der Cash-Flow (die neuen inneren Finanzierungsmittel, die dieses Geschäftsjahr erzielte) beträgt CHF 48'705.-, Fr 70'425.- weniger als 2021 (CHF 119'130.-) wegen mehr Ertrag (ca. Fr. 2'200.-), mehr Betriebsaufwand (ca. Fr. 6'700.-) und viel mehr Erneuerungen (ca. Fr. 66'900.-). Der Cash-Flow aus der Wohnliegenschaft beträgt Fr. 100'273.-, derjenige aus der Landwirtschaft minus Fr. 51'568.-. Mit diesem Cash-Flow konnten wir unsere Hypotheken amortisieren (Fr. 43'350.-). Die Erneuerungen (Fr. 84'706.-) wurden durch unsere Reserve für langfristige Erneuerungen (Fr. 31'706.-) und eine neue Rückstellung (Fr. 53'000.-) finanziert.

Die Erneuerungen betreffen in erster Linie die Landwirtschaft (Sanierung der Stromanlage, des Milchraums und eines Sockelrohres im Stall, der Stützmauer und der Güllepumpleitung im Hof, Ersatz von Fenstern und des Geschirrspülers im Bauernhaus). Im Wohnhaus haben wir die Kreuzstöcke und die Fensterrahmen des Mitteltrakts gemalt, einen Kühlschrank ersetzt und begonnen, die Flachdachfenster des Gemeinschaftsraums zu ersetzen. 2023 müssen wir in der Landwirtschaft den Freilaufboden und den Gülletrog sanieren und das Schimmelproblem im Bauernhaus lösen. Im Wohnhaus werden wir die Sanierung des Flachdachs des Gemeinschaftsraums fertig machen und die Linolbodenbeläge im Erdgeschoss erneuern. Wir haben genug Reserven dafür.

Gemäss der Ratio des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) «Mietzinsausnutzungsgrad», betragen unsere Mietzinsen ca. 70% der höchsten Mietzinsen, die der BWO für die Wohngenossenschaften erlaubt, die durch den Bund gebürgten Darlehen oder Hypotheken wie Fonds de Roulement oder EGW erhalten haben. Das heisst, dass unsere Mietzinsen ziemlich tief sind, was nur dank der Mitarbeit der Mitglieder möglich ist.

Bilanz 31.12 2022

Aktiven	2022	2021	Abweichung
<i>Umlaufvermögen</i>			
Migros Bank Mietzinskonto	164'033	155'407	8'626
Aktive Rechnungsabgrenzung	3'266	2'330	936
<i>total Umlaufvermögen</i>	<i>167'299</i>	<i>157'737</i>	<i>9'562</i>
<i>Anlagevermögen</i>			
Langfristige Finanzanlage	74'505	85'755	-11'250
Mobile Sachanlagen	26'898	24'290	2'609
Immobilie Sachanlage			
Wohnliegenschaft	3'237'639	3'228'383	9'256
Remise	116'400	116'400	0
Land Wohnliegenschaft	134'950	134'950	0
Bauernhaus	364'771	364'771	0
Scheune	110'000	110'000	0
Land Landwirtschaft	104'750	104'750	0
Total Immoblie Sachanlage	4'068'509	4'059'253	9'256
Wertberechtigungen (Abschreibungen)	-434'235	-355'192	-79'043
<i>total Anlagevermögen</i>	<i>3'735'677</i>	<i>3'814'106</i>	<i>-78'429</i>

total Aktiven	3'902'976	3'971'843	-68'867
Passiven			
<i>Fremdkapital</i>			
Passive Rechnungsabgrenzung	23'413	23'592	-179
Darlehen von Genossenschaftlern	80'000	80'000	0
Darlehen von Dritten	90'000	85'000	5'000
Hypothek Migros Bank 10 Jahre	774'700	786'700	-12'000
Wohnliegenschaft/Remise			
Hypothek Migros Bank 5 Jahre Landwirtschaft	180'480	182'400	-1'920
Darlehen Wohnbaugenossenschaften Schweiz	412'850	442'280	-29'430
Hypothek EGW	1'200'000	1'200'000	
Langfristige Rückstellung	69'180	100'886	-31'706
<i>total Fremdkapital</i>	<i>2'830'622</i>	<i>2'900'858</i>	<i>-70'235</i>
<i>Eigenkapital</i>			
Genossenschaftsanteile	1'050'000	1'050'000	0
Reserven	20'985	17'784	3'201
Verlustvortrag / Gewinnvortrag		-223	223
Verlust (-) / Gewinn (+)	1'368	3'424	-2'056
<i>total Eigenkapital</i>	<i>1'072'354</i>	<i>1'070'985</i>	<i>1'368</i>
total Passiven	3'902'976	3'971'843	-68'867

Erläuterungen zur Tabelle

Unsere Liquidität ist ein wenig höher geworden (CHF 8'626.-) und unsere Darlehen an GenossenschaftlerInnen, um ihnen zu helfen, ihre Anteile zu erwerben, wurden teilweise zurückbezahlt (CHF 11'250.-).

Die neuen Investitionen betragen CHF 11'865.-: Gestaltung des Ostplatzes, Treppe zum Garten, Windschutz auf einem Balkon, neue Internetanschlüsse, Werkstattausstattung, Tiefkühlschrank. Die Abschreibungen betragen CHF 79'043.-.

Die meisten Privatarlehen, die unsere Landwirtschaft finanzieren, sind 2022 fällig geworden. Sie wurden für 1 bis 10 Jahre verlängert oder ergänzt (CHF 5'000.-). Insgesamt CHF 170'000.-. Um die Unabhängigkeit unserer Genossenschaft zu gewährleisten, bevorzugen wir zahlreichere und kleinere Darlehen: Wir ziehen Nutzen aus 8 Darlehen von Mitgliedern der Genossenschaft und 8 Nicht-Mitgliedern. Wir bedanken uns bei den DarlehensgeberInnen für ihre Unterstützung.

Wir haben unsere Hypothek und Darlehen weiterhin amortisiert um den Betrag von CHF 43'350.-.

Unser Erneuerungsfonds ist um CHF 31'706.- tiefer als letztes Jahr.

Mit jetzt 21 Mitgliedern beträgt unser Grundkapital (Anteile) CH 1'050'000. Wenn man dazu Reserven und Ergebnisse hinzufügt, beträgt unser Eigenkapital CHF 1'072'354.-. Mit CHF

1'021.- ist der Buchwert unserer Anteile leicht höher als ihr nominaler Wert (Fr 1'000.-), was uns erlaubt, den ehemaligen Mitgliedern ihre Anteile vollständig zurückzuzahlen. Unser Eigenkapital beträgt ca. 28% des langfristigen Kapitals (langfristiges Eigen- und Fremdkapital), was uns beachtliche finanzielle Unabhängigkeit und Spielraum gibt.

Wir verfügen über CHF 164'033.- auf unserem Bankkonto, mit denen wir z. B. grosse Investitionen wie Solaranlage selbst finanzieren oder beim Austritt von Mitgliedern ihre Anteile zurückzahlen könnten. Dazu kommt noch bei Bedarf, z.B. um eine grosse Erneuerung zu finanzieren, die Möglichkeit, einen Saron-Vorschuss bis CHF 260'500 von der Migros-Bank zu erhalten.

Risikoanalyse

Die Risikoanalyse zeigt keine hohen finanziellen Risiken und nur einige mittlere Risiken auf, die den Zustand der Gebäude und einen Teil der Wiesenflächen der Landwirtschaft betreffen. Erste Massnahmen wurden schon 2022 getroffen, um diese Risiken zu vermindern:

- Wir haben unsere Finanzierungsstrategie der Landwirtschaft abgeklärt: Angesichts des Zustands der Gebäude und des Ausmasses der vorzunehmenden Erneuerungen haben wir entschieden, unsere Finanzmittel auf die Erneuerungen zu konzentrieren und dafür bis 2% des Neuwerts der Gebäude (ca. CHF 30'000.-) pro Jahr zu verwenden. Neue Investitionen müssen vom Pächter selbst übernommen werden. Die Genossenschaft verpflichtet sich vertraglich, diese Eigeninvestition des Pächters abzüglich Abschreibungen am Pachtende, frühestens nach 15 oder 20 Jahren zurückzuzahlen.
- Die dringendsten Erneuerungsbedürfnisse der Landwirtschaft in der Scheune und auf dem Land wurden geschätzt und schon 2022 zum grossen Teil durchgeführt.
- 2023 müssen wir dringend ein immer wiederkehrendes Schimmelproblem im Bauernhaus lösen.

Mit einem solchen Cash-Flow, Eigenkapital, flüssigen Mitteln und mit der Risikoanalyse ist Ende 2022 unsere finanzielle Lage gesund und sicher.

Aktivität der AG Finanzen



Wie jedes Jahr hat die AG Finanzen das Budget aufgesetzt, die Zahlungen getätigt, die Ausgaben und die Einnahmen monatlich geprüft, die Nebenkosten abgerechnet, die Buchhaltung und die Jahresrechnung erledigt und prüfen lassen.

Im Rahmen der Erhöhung der Zinssätze hat die AG vorgeschlagen, die Festhypothek für die Landwirtschaft mit einer günstigeren

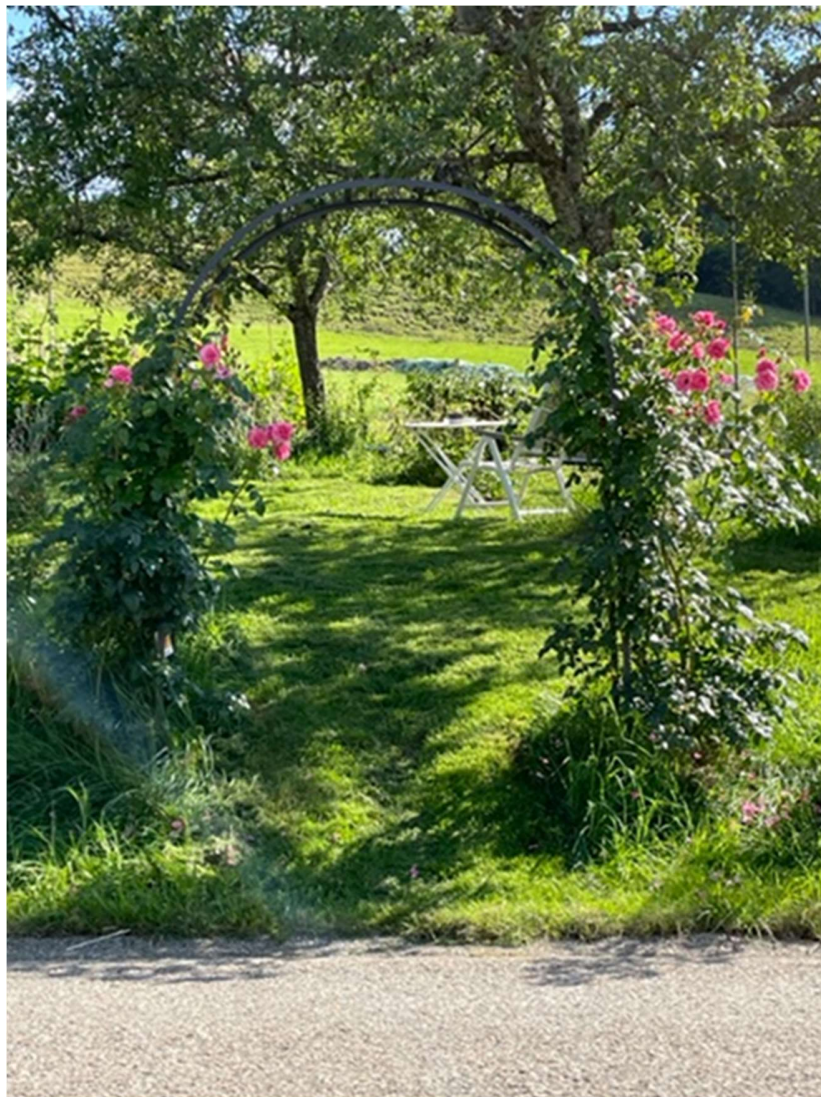
Saron-Hypothek zu verlängern und 2023 die Zinssätze der gegebenen und erhaltenen Darlehen auf Eis zu legen. Sie hat sich um die Verlängerung der abgelaufenen Privatarlehen und um den Abschluss neuer Darlehen gekümmert.

Die AG hat den GenossenschafterInnen empfohlen, unsere Politik von tiefen und stabilen Mietzinsen beizubehalten.

Sie hat unsere Liquiditätsbedürfnisse geprüft und mögliche neue Anwendungen (Darlehen an GenossenschafterInnen, Finanzanlagen) abgeklärt.

Die AG hat unsere Steuerkommissarin getroffen, die unsere Verwaltung des Erneuerungsfonds steuerlich genehmigt hat.

Sie hat eine Expertise über den Zustand des Bauernhauses auf der finanziellen Ebene beurteilt: Die Kosten der empfohlenen Dämmung des Gebäudes stehen in keinem Verhältnis zu den jährlichen Heizungskosten und sind zu hoch, um durch die Genossenschaft finanziert werden zu können.



Rechnungsprüfung 2022



wohnbau-genossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Bericht über die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung nach den Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)

an die Generalversammlung der

Genossenschaft Wogeno Mogelsberg mit Sitz in Neckertal

Auftragsgemäss haben wir eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Wogeno Mogelsberg für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand beziehungsweise die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer prüferischen Durchsicht einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben.

Unsere prüferische Durchsicht erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 sowie der Anleitung für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung von gemeinnützigen Organisationen des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO. Danach ist eine prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer eingeschränkten Revision. Eine prüferische Durchsicht besteht hauptsächlich aus der Befragung von Organen und Mitarbeitenden sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine prüferische Durchsicht, nicht aber eine eingeschränkte Revision durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer prüferischen Durchsicht sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und nicht in allen wesentlichen Punkten den anzuwendenden Regeln über die Rechnungslegung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten des gemeinnützigen Wohnbauträgers entspricht.

Zürich, 28.02.2023

wohnbau-genossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger


Marianne Tiziani
Leitende Prüferin


Michael Hauser
Prüfer

Organe der Genossenschaft - 2021

Verwaltung Dominique Hude (ehem. Ökonom), seit 2015
Werner Breu (ehem. Drogist), seit 2017
Dominique Tschannen (Sozialarbeiter), seit 2018

Arbeitsgruppen (AG)

AG Gemeinschaft Susanna Alder
Esther Weber-Beller
Isabel Hohberger
Lilith Plancherel

AG Bau und Unterhalt Andi Klaus
Paul Aeberli
Jürg Beller
Carlo Benini
Mhill Krasniqi
Manuel Strobel

AG Umgebung und Garten Stefan Keller
Ursula Honegger
Werner Breu
Susan Danuser
Bettina Knauer
Esther Weber-Beller (bis August)

AG Landwirtschaft Susan Danuser
Jürg Beller (bis August)
Stefan Keller

AG Öffentlichkeitsarbeit Susan Danuser
Bettina Knauer

AG Finanzen Dominique Hude
Jürg Beller
Werner Breu
Doris Tschannen

AG Verkehr Andi Klaus
Susanna Alder

Ursula Honegger
Lilith Plancherel

AG Kinderrat

Doris Tschannen
Carmen Merluzzi
Julia Munz

Projektgruppen (PG)

PG Ostplatz

Stefan Keller
Jürg Beller
Carmen Merluzzi
Doris Tschannen
Julia Munz

PG Schützenhaus

Dominique Hude
Carlo Benini
Julia Munz
Manuel Strobel
Jürg Beller (bei Bedarf)

PG Solaranlage

Andi Klaus
Paul Aeberli
Dominique Hude
Susan Danuser

PG Ukraine

Dominique Hude
Dominique Tschannen
Doris Tschannen
Lilith Plancherel
Susan Danuser

**PG Unterhalt-Sanierung des
Bauernhauses**

Susan Danuser
Dominique Hude
Stefan Keller
Valentin Knaus



Impressum

Herausgeber:

Wohnbaugenossenschaft Mogelsberg

Gestaltung:

Susan Danuser

28. April 2023