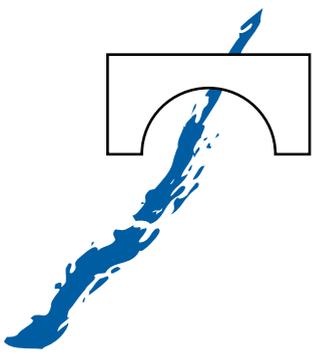


WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
BAVARIABACH



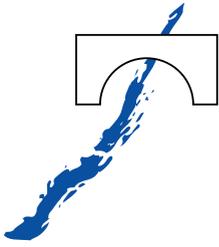
Geschäftsbericht 2003



Verwaltung
Marktplatz 24
Postfach
9004 St.Gallen
Tel. 071 226 46 60
Fax 071 226 46 61

weber-verwaltungen@bluewin.ch

w e b e r
Verwaltungen AG



Geschäftsbericht 2003

Jahresbericht des Präsidenten [Seiten 4-9](#)

Bilanz und Erfolgsrechnung [Seiten 10-12](#)

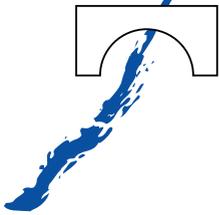
Anhang zur Jahresrechnung 2003 [Seiten 13-15](#)

Vorschlag des Vorstandes über die Ergebnisverwendung [Seite 16](#)

Bericht der Kontrollstelle [Seite 17](#)

Protokoll der 8. ordentlichen Generalversammlung [Seiten 18-21](#)

Vorschau [Seiten 22-23](#)



Jahresbericht des Präsidenten

zum Geschäftsjahr 2003 anlässlich der 9. ordentlichen Generalversammlung vom 25. Juni 2004.

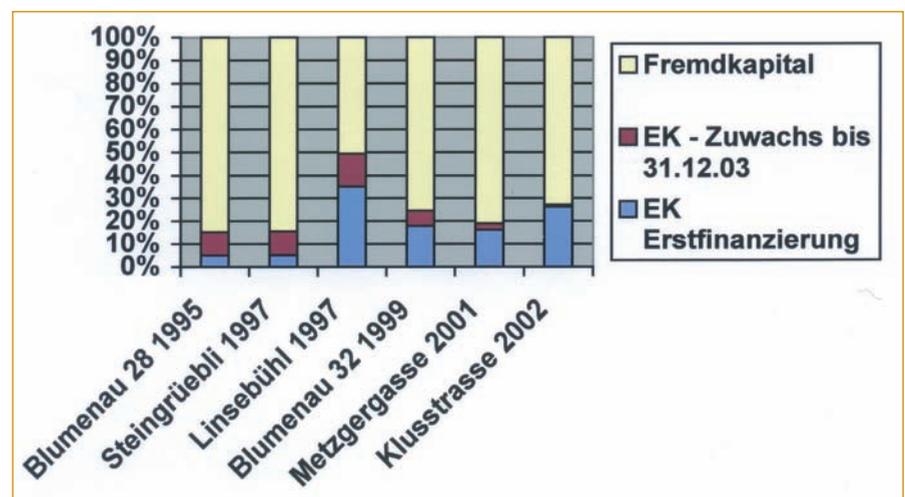
Erfolgreich trotz schwieriger Rahmenbedingungen

Im Gegensatz zu Zentren wie Zürich und Genf sowie Steueroasen in der Zentralschweiz hat sich der Wohnungsmarkt in St.Gallen auch 2003 nicht spürbar erholt. Die Rahmenbedingungen sind für die Mieterseite deutlich besser als für die Vermieterseite. Vollvermietung der Liegenschaften ist nicht immer selbstverständlich. Nur wer Qualität zu angemessenen Preisen bietet, kann im Wettbewerb bestehen.

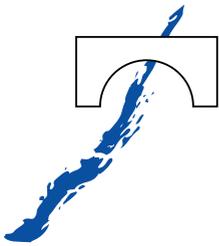
Für die WBG Bavariabach zahlt es sich aus, dass der Vorstand in den letzten 10 Jahren jedes neue Projekt auf Herz und Nieren geprüft hat. Standort, Preis, Investitionsbedarf, mögliches Zielpublikum sowie eine solide Eigenkapitalbasis waren wichtige Kriterien. Das Leitbild befürwortet ein Wachstum der Genossenschaft. Dieses soll aber nachhaltig sein.

Die Aufwände für Leerstände und Mietzinsverluste haben lediglich 2% des Liegenschaftenertrages ausgemacht. Das ist ein erfreulich tiefer Wert. Zusätzlich wurden Rückstellungen für allfällige künftige Mietzinsverluste gebildet.

Die WBG Bavariabach ist kerngesund. Die Zahlen, die wir Ihnen präsentieren, belegen diese Aussage.



Erfreulicherweise konnte das Anteilscheinkapital sowohl absolut als auch prozentual zum Buchwert der Liegenschaften erhöht werden. Unter Berück-



sichtigung der Eingänge 2004 ist die „Schallgrenze“ von einer halben Million Anteilscheinkapital überschritten worden. Dazu beigetragen haben ebenfalls sechzehn neue Genossenschafter.

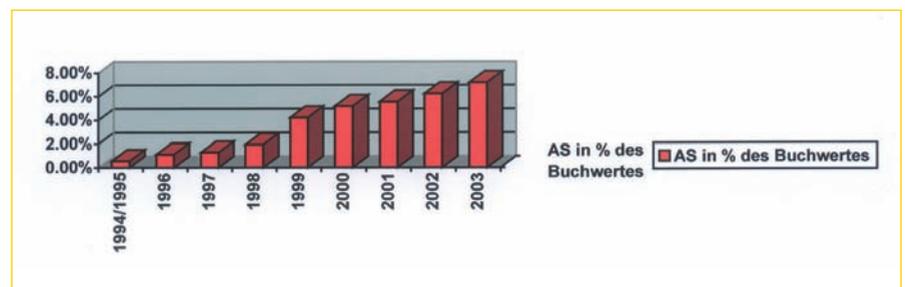
Dem 2002 eingereichten EGW-Gesuch für eine Anschlussfinanzierung Steingrüblistrasse 38/40 wurde erfreulicherweise entsprochen. Damit ist für weitere 10 Jahre im Interesse der Genossenschaft wie der Mieterschaft eine kostengünstige Finanzierung sichergestellt.

Auch die Bemühungen für eine Befreiung von der Minimalsteuer waren erfolgreich. Rückwirkend konnten bis 1999 Einsparungen erzielt werden.

Bestand

Die Wohnbaugenossenschaft Bavariabach ist mittlerweile Besitzerin von acht Liegenschaften mit insgesamt 31 Wohnungen, zwei Geschäftslokalen, einem Büro, einem Studentenwohnheim mit 13 Zimmern und einem Gemeinschaftsraum sowie diversen Bastelräumen, Garagen- und Aussenabstellplätzen.

2003 ist vom Vorstand zudem die Übernahme der Liegenschaft Wiesentalstrasse



se 6a-c mit 24 Wohnungen gründlich geprüft und befürwortet worden. Sie wurde im Rahmen des 12-Millionen-Kredites von der Stadt St.Gallen im Baurecht abgegeben. Die Handänderung hat im laufenden Geschäftsjahr 2004 stattgefunden.

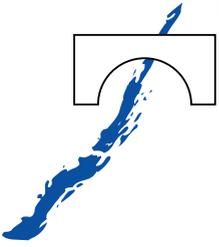
Andere Projekte wurden nach gewissenhafter Prüfung abgelehnt. Es handelte sich um eine Liegenschaft an der Feldbachstrasse, eine an der Zürcherstrasse und das Haus Metzgergasse 22.

Steingrüblistrasse 38 / 40

Die Mietzinserhöhungen per 1. April 2003 und 1. April 2005 waren Inhalt eines Gespräches zwischen der Mieterschaft sowie dem Vizepräsidenten und der Geschäftsführerin der Genossenschaft. Erörtert wurde ebenfalls der Wegfall der Zusatzverbilligungen im Jahr 2012.

Der Vorstand hat sich in der Folge eingehend mit der Problematik beschäftigt: Die Mietzinserhöhungen im 2-Jahres-Rhythmus zwecks Rückzahlung der Grundverbilligung können sich in Zeiten ohne Teuerung bzw. Teuerungsaus-





gleich problematisch auswirken. Der Bund hat in Verhandlungen kein Entgegenkommen signalisiert. Eine kostengünstigere Finanzierung (siehe oben) und die ausgehandelte Flexibilität bei der Rückzahlung der Grundverbilligung haben die Situation jedoch deutlich entspannt.

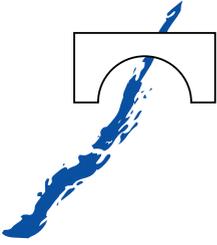


Eine gute Nachricht für die Mieterschaft ist sicher auch, dass die Zusatzverbilligungen bis 2016 weiter laufen werden.

Seit Jahren beschäftigt sich der Vorstand mit den Lärmemissionen der Stadtsäge. Dabei war er mündlich und schriftlich in Kontakt mit der städtischen Umweltfachstelle, der Ortsbürgergemeinde und der Betriebsleitung. Ein definitiver Entscheid über den Standort oder einen allfälligen Ausbau der Stadtsäge ist ausstehend.



Die Mobility Car Sharing ist Mieterin von zwei Autoabstellplätzen in der Garage. Für das elektronische Reservationssystem wurde eine Mobilfunkantenne montiert.



Blumenaustrasse 28

Auf Grund der Marktsituation wäre es schwierig gewesen, die Wohnungen ohne Zusatzverbilligung zu vermieten. Die Verwaltung bemühte sich daher, entsprechend berechtigte Mieter oder Mieterinnen zu finden. Als Nachteil zeigte sich klar, dass die zwei Wohnungen Richtung Osten über keine Balkone verfügen. Es besteht das Risiko, dass die Genossenschaft bei künftigen Mieterwechseln die Zusatzverbilligung zu eigenen Lasten vornehmen muss. Trotz dieser Probleme musste nur der Leerstand einer Wohnung während 1 ½ Monaten verbucht werden.

Die Mieten wurden per 1. Oktober 2003 gemäss Lastenplan um 3% erhöht. Der Vorstand beobachtet die Entwicklung genau.

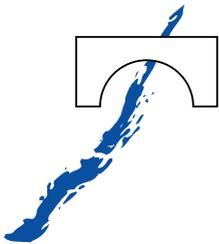


Linsebühlstrasse 47/47a

Dem Mieter der Werkstatt (Liegenschaft 47a) musste wegen ausstehender Mieten und Privatkonkurs gekündigt werden. Für andere Ausstände in derselben Liegenschaft konnten Zahlungsmodalitäten ausgehandelt werden. Zudem ist von diesen Mietern der gute Wille im Rahmen der Räumung oben genannter Werkstatt bekundet worden. Im weiteren haben sie auf 2004 Wert vermehrende Ausbau- und Renovationsarbeiten zu ihren Lasten in Aussicht gestellt.

Verkaufsverhandlungen für diese Liegenschaft sind leider im Sand verlaufen.





Blumenaustrasse 32

Diese Liegenschaft ist bis 2009 an die Universität St.Gallen vermietet.



Der HSG-Wohnungsdienst erledigt die Vermietung an Studentinnen und Studenten. Beim jährlichen Rundgang wird der Zustand der Liegenschaft kontrolliert. Probleme bezüglich Sauberkeit wurden mit dem HSG Wohnungsdienst besprochen.



Metzgergasse 27

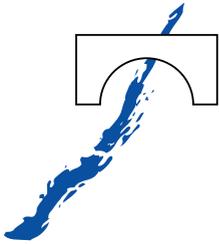


Der Vorstand hat verschiedene Varianten zur Nutzung des Kellers geprüft. Wegen der Erschliessungsproblematik und des grossen Investitionsaufwandes wurde das Projekt nicht weiter verfolgt.

An diesem Standort bleibt unsere Genossenschaft vor Graffiti-Schäden nicht verschont. Betroffen war in erster Linie der Schaukasten vor dem Haus. Dieser konnte übrigens per 1. November vermietet werden.

Die Wohnung der ehemaligen Besitzerin steht leer, kann vorerst aber nicht genutzt werden, da eine Rückkehr von Frau Rüthy von der Geriatrie in ihre Wohnung nicht ausgeschlossen werden kann. Ihr ist bei der Handänderung ein lebenslangliches Wohnrecht zugestanden worden. Daher wird mit der Sanierung dieser Wohnung weiter zugewartet.

Die Sanierung des Treppenhauses, die Montage von neuen Fenstern an der Ostseite und die Erneuerung der Elek-



troinstallationen wurden für den Anfang 2004 geplant.

Dank sinkender Hypothekarzinsen konnte der Mieterschaft eine Mietzinssenkung gewährt werden. Die Reaktionen aus dem Kreise der Mieterinnen und Mieter waren sehr positiv.



Klusstrasse 18

Von Januar bis Juli wurde diese 2002 übernommene Liegenschaft saniert. Eine Einsprache aus der Nachbarschaft konnte einvernehmlich geregelt werden. Und obwohl die Liegenschaft gänzlich „geleert“ werden musste, gab es auch mit den Mieterinnen und Mietern keine Probleme. Viel Schnee und eisige Kälte verzögerten den Baubeginn. Das Terminprogramm konnte trotzdem eingehalten werden. Am 1. Juli bzw. 1. August sind die neuen Mieter eingezogen. Der Kostenrahmen wurde erfreulicherweise eingehalten.

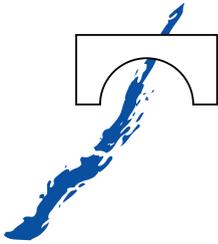


Mit 20% Eigenkapital war die Liegenschaft von Anfang an solide finanziert. Die notwendige Hypothek wurde bei der Hypobank St.Gallen errichtet. Ende Jahr wurde zudem ein Darlehensgesuch vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW bewilligt.

In fünf Vorstandssitzungen und zahlreichen Sitzungen in Kleingruppen haben meine Kollegen im Vorstand wiederum ein grosses Arbeitspensum für die Genossenschaft geleistet. Für die intensiven Gespräche, kritischen Auseinandersetzungen und das Engagement für unsere gemeinsame Idee möchte ich mich herzlich bedanken.

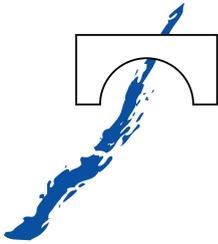
St.Gallen, 19. Mai 2004

Reto Antenen Präsident



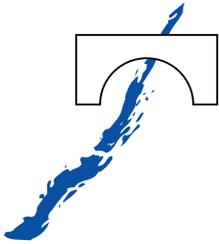
Bilanz

AKTIVEN		Laufendes Jahr 2003	Vorjahr 2002
Bankguthaben			
10200	SG KB 01 10 004.770-03 Genossenschaft	36'767.35	65'850.35
10210	SG KB 01 10 004.810-00 Steingübli 38/40	31'221.35	59'918.25
10220	SG KB 01 10 330.507-06 Blumenau 28	5'014.80	441.90
10230	SG KB 01 10 331.070-07 Linsebühl 47/47a	2'020.40	18'891.90
10240	SG KB 01 10 341.364-18 Blumenau 32	-	53'680.50
10250	Hypo 16 9.002.167.03 Metzgergasse 27	1'662.65	38'373.30
10260	Hypo 16 9.004.008.02 Klusstrasse 18	10'012.40	-
10400	Wertschriften	1'931.60	1'931.60
Total Bankguthaben		88'630.55	239'087.80
Guthaben			
10500	Guthaben Mieter	38'821.15	35'291.25
10510	Guthaben Grundverbilligung	-	3'242.00
10520	Guthaben Zusatzverbilligung	14'320.00	17'845.00
10530	Guthaben 12-Mio-Kredit	-	-
10560	Saldo Heiz- und Betriebskosten	13'460.75	12'330.60
10600	Guthaben Gächter Linsebühl 47a	4'021.70	5'031.70
10610	Guthaben Verrechnungssteuer	419.10	223.45
10690	Delkredere	-6'000.00	-8'000.00
Total Guthaben		65'042.70	65'964.00
Übriges Umlaufvermögen			
10700	Heizölvorrat	2'143.20	2'829.00
10900	Transitorische Aktiven	7'086.05	5'112.90
Total Übriges Umlaufvermögen		9'229.25	7'941.90
Immobilien			
11000	Steingrüeblistrasse 38/40, SG	3'355'000.00	3'406'000.00
11010	Blumenaustrasse 28, SG	1'465'000.00	1'487'000.00
11020	Linsebühlstrasse 47/47a, SG	267'500.00	273'000.00
11030	Blumenaustrasse 32, SG	704'500.00	719'000.00
11040	Metzgergasse 27, SG	455'500.00	465'000.00
11050	Klusstrasse 18, SG	705'500.00	29'121.95
Total Immobilien		6'953'000.00	6'379'121.95
Mobilien			
11300	Hauswartgeräte Steingrüebli	560.00	750.00
11360	Hauswartgeräte Klusstrasse	1'000.00	-
Total Mobilien		1'560.00	750.00
Finanzanlagen			
11400	Anteilscheine EGW	5'000.00	5'000.00
Total Finanzanlagen		5'000.00	5'000.00
Immaterielles Anlagevermögen			
11500	Globalkosten EGW 10/95	2'300.00	3'500.00
11510	Globalkosten EGW 11/96	-	1'900.00
11520	Globalkosten EGW 15.1/02	3'500.00	4'100.00
11530	Globalkosten EGW 19/02	5'950.00	6'700.00
11540	Globalkosten EGW 20/03	21'200.00	-
11600	Vorgezogene Rückzahlung GV	40'000.00	50'000.00
Total Finanzanlagen / Immaterielles AV		72'950.00	66'200.00
TOTAL AKTIVEN		7'195'412.50	6'764'065.65



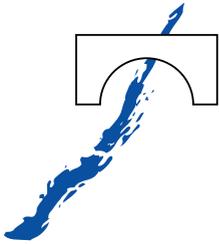
Bilanz

PASSIVEN		Laufendes Jahr 2003	Vorjahr 2002
Kurzfristiges Fremdkapital			
10240	SG KB 01 10 341.364-18 Blumenau 32	1'285.35	-
20000	Kreditoren	9'403.50	8'895.50
20010	Vorausbezahlte Mietzinsen	41'558.50	30'551.45
20030	Saldo Heiz- und Betriebskosten	3'618.10	1'464.30
20040	Rückzahlung Grundverbilligung	6'953.00	-
20400	Transitorische Passiven	136'473.70	133'238.20
Total Kurzfristiges Fremdkapital		199'292.15	174'149.45
Darlehen mit Rangrücktritt			
20500	Darlehen Genossenschafter	138'895.25	124'092.85
Total Darlehen mit Rangrücktritt		138'895.25	124'092.85
Handwerkerdarlehen mit Rangrücktritt			
20700	Handwerkerdarlehen Steingrübli	49'500.00	49'500.00
Total Handwerkerdarlehen mit Rangrücktritt		49'500.00	49'500.00
Grundpfandschulden			
20800	SG KB 1. Hypo 01 20 052.373-09 Steingr.	454'180.00	568'460.00
20801	EGW Darlehen Serie 19/02	1'600'000.00	1'600'000.00
20802	EGW Darlehen Serie 20.1/03	1'100'000.00	1'100'000.00
20803	SVW Darlehen FdR Steingrübli	33'000.00	44'000.00
20805	SG KB 1. Hypo 01 20 052.475-09 Blumenau 28	892'760.00	917'040.00
20807	EGW Darlehen Serie 10/95 Blumenau 28	500'000.00	500'000.00
20808	SVW Darlehen FdR Blumenau 28	20'000.00	30'000.00
20810	SG KB 1. Hypo 01 20 365.070-02 Linsebühl 47/47a	120'000.00	120'000.00
20811	SVW Darlehen FdR Linsebühl 47	28'000.00	35'000.00
20815	EGW Darlehen Serie 15.1/02	500'000.00	500'000.00
20816	SVW Darlehen FdR Blumenau 32	78'000.00	91'000.00
20820	Hypobank Hypo. Metzgergasse 27	351'250.00	355'000.00
20821	SVW Darlehen Metzgergasse 27	40'000.00	45'000.00
20822	Darlehen UNI Metzgergasse	50'000.00	50'000.00
20825	Hypobank Hypo. Klusstrasse 18	444'000.00	-
Total Grundpfandschulden		6'211'190.00	5'955'500.00
Rückstellungen			
20900	Rückstellungen Tankrevision	1'600.00	1'400.00
20920	Rückstellungen Grundverbilligung	57'000.00	37'000.00
Total Rückstellungen		58'600.00	38'400.00
Eigenkapital / Reserven			
21000	Anteilscheinkapital	499'000.00	398'000.00
21200	Allgemeine Reserven	19'100.00	8'000.00
21270	Bilanzgewinn-Vortrag	438.65	372.60
21280	Jahresgewinn	19'396.45	16'050.75
Total Eigenkapital		537'935.10	422'423.35
TOTAL PASSIVEN		7'195'412.50	6'764'065.65



Erfolgsrechnung

ERFOLGSRECHNUNG		Laufendes Jahr 2003	Vorjahr 2002
Liegenschaftsertrag			
30000	Mietzinseinnahmen	481'989.50	454'409.60
30010	Beiträge Grundverbilligung	3'242.00	17'295.00
30020	Beiträge Zusatzverbilligung	60'523.00	61'903.00
30030	Beiträge 12-Mio-Kredit	37'824.50	43'995.60
30040	Mietzinseinnahmen Schaukasten	760.00	2'050.00
30050	Mietzinsverluste / Leerstände	-17'325.20	-5'108.25
30060	Wohnrecht Metzgergasse	-10'368.00	-10'368.00
Total Liegenschaftsertrag		556'645.80	564'176.95
Liegenschaftsaufwand			
31000	Hypothekarzinsen	212'735.00	251'246.00
31010	Übrige Schuldzinsen	47'074.10	20'038.50
31020	Baurechtszinsen	53'704.00	61'752.70
31030	Rückzahlung Grundverbilligung	12'339.00	-
31300	Ordentlicher Unterhalt	41'462.10	33'649.40
31340	Versicherungen / Abgaben	7'398.70	6'991.80
31600	Verwaltungskosten	37'531.60	37'167.15
31650	Abschr. Vorgez. Rückzahlung GV	10'000.00	10'000.00
31660	RS GV-Rückzlg. Steingrübli	20'000.00	20'000.00
31700	Abschreibungen	117'000.00	105'500.00
Total Liegenschaftsaufwand		559'244.50	546'345.55
Verwaltungsertrag			
70000	Kapitalertrag	48'907.85	19'168.30
70030	Verwaltungsertrag	36'754.60	36'795.85
Total Verwaltungsertrag		85'662.45	55'964.15
Verwaltungsaufwand			
71100	Zinsaufwand	5'962.60	6'414.75
71200	Revisions- und Beratungsaufwand	3'852.10	4'098.15
71300	Büro- und Verwaltungsaufwand	49'356.75	46'315.80
71500	Direkte Steuern	4'495.85	916.10
Total Verwaltungsaufwand		63'667.30	57'744.80
Jahresgewinn		19'396.45	16'050.75



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2003 **Laufendes Jahr 2003** **Vorjahr 2002**

Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

Liegenschaft Steingrüblistrasse 38/40, St. Gallen

Grundstück Nr. 1601

Buchwert	3'355'000.00	3'406'000.00
Total Grundpfandtitel	4'906'000.00	4'906'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	3'586'000.00	3'586'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, EGW-Anleihe, SVW, Baukredit)	3'187'180.00	3'312'460.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	1'320'000.00	1'320'000.00

Anmerkung: Zweckentfremdungsverbot, Veräusserungsbeschränkung,
 Kaufs- und Vorkaufsrecht gemäss WEG

Liegenschaft Blumenaustrasse 28, St. Gallen

Grundstück Nr. 1504

Buchwert	1'465'000.00	1'487'000.00
Total Grundpfandtitel	2'165'000.00	2'165'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	583'000.00	583'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	1'582'000.00	1'582'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, EGW-Anleihe, SVW)	1'412'760.00	1'447'040.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-

Anmerkung: Zweckentfremdungsverbot, Veräusserungsbeschränkung,
 Kaufs- und Vorkaufsrecht gemäss WEG

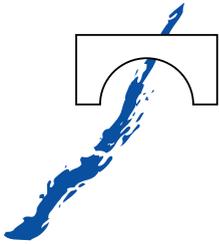
Liegenschaft Linsebühlstrasse 47/47a, St. Gallen im Baurecht bis 2097

Grundstück Nr. 4892

Buchwert	267'500.00	273'000.00
Total Grundpfandtitel	383'000.00	383'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	300'000.00	300'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, SVW)	148'000.00	155'000.00
Sicherstellung Baurechtszins	83'000.00	83'000.00

Anmerkung: Das Baurecht muss der Spekulation entzogen bleiben.
 Sollte die Baurechtsberechtigte das Baurecht oder Teile davon bis ins Jahr 2012 veräussern, hat sie der Politischen Gemeinde St.Gallen den um die Grundstückgewinnsteuer verminderten Gewinn abzuliefern.

Anhang



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2003 **Laufendes Jahr 2003** **Vorjahr 2002**

Liegenschaft Blumenaustrasse 32, St. Gallen im Baurecht bis 2098

Grundstück Nr. 1506

Buchwert	704'500.00	719'000.00
Total Grundpfandtitel	763'000.00	763'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	730'000.00	730'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, SVW)	578'000.00	591'000.00
Sicherstellung Baurechtszins	33'000.00	33'000.00

Anmerkung: Das Baurecht muss der Spekulation entzogen bleiben.
 Sollte die Baurechtsberechtigte das Baurecht oder Teile davon bis ins Jahr 2013 veräussern, hat sie der Politischen Gemeinde St.Gallen den um die Grundstückgewinnsteuer verminderten Gewinn abzuliefern.

Liegenschaft Metzgergasse 27, St. Gallen im Baurecht bis 2100

Grundstück Nr. 4925

Buchwert	455'500.00	465'000.00
Total Grundpfandtitel	540'000.00	540'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	455'000.00	455'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, SVW, Stiftung)	441'250.00	450'000.00
Sicherstellung Baurechtszins	85'000.00	85'000.00

Anmerkung: Das Baurecht muss der Spekulation entzogen bleiben.
 Sollte die Baurechtsberechtigte das Baurecht oder Teile davon bis ins Jahr 2015 veräussern, hat sie der Politischen Gemeinde St.Gallen den um die Grundstückgewinnsteuer verminderten Gewinn abzuliefern.

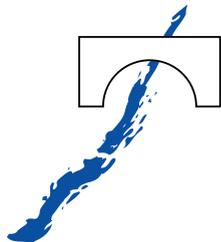
Liegenschaft Klusstrasse 18, St. Gallen im Baurecht bis 2102

Grundstück Nr. 4932

Buchwert	705'500.00	29'121.95
Total Grundpfandtitel	596'000.00	596'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	560'000.00	560'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, SVW)	444'000.00	-
Sicherstellung Baurechtszins	36'000.00	36'000.00

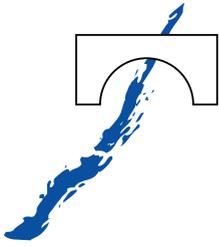
Anmerkung: Das Baurecht muss der Spekulation entzogen bleiben.
 Sollte die Baurechtsberechtigte das Baurecht oder Teile davon bis ins Jahr 2017 veräussern, hat sie der Politischen Gemeinde St.Gallen den um die Grundstückgewinnsteuer verminderten Gewinn abzuliefern.

Anhang



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2003	Laufendes Jahr 2003	Vorjahr 2002
Brandversicherungswerte		
Steingrüblistrasse 38/40, St. Gallen, Neuwert	2'940'000.00	2'940'000.00
Blumenaustrasse 28, St. Gallen, Neuwert	1'685'000.00	1'685'000.00
Linsebühlstrasse 47/47a, St.Gallen, Neuwert - Anteil ca. 35%	500'000.00	500'000.00
Blumenaustrasse 32, St.Gallen, Neuwert	940'000.00	940'000.00
Metzgergasse 27, St.Gallen, Neuwert	1'100'000.00	1'100'000.00
Klusstrasse 18, St.Gallen, Neuwert	600'000.00	600'000.00
Garantierte, zukünftige Mietzinseinnahmen		
Liegenschaft Steingrüblistrasse 38/40, St.Gallen	206'512.20	198'374.45
Zurückzahlende Grundverbilligungs-Zuschüsse		
Liegenschaft Steingrüblistrasse 38/40, St.Gallen	206'512.20	198'374.45

Anhang



VORSCHLAG DES VORSTANDES ZUR ERGEBNISVERWENDUNG

	Laufendes Jahr 2003	Vorjahr 2002
Bilanzgewinn-Vortrag	438.65	372.60
Jahresgewinn	19'396.45	16'050.75
Total Bilanzgewinn	19'835.10	16'423.35

Vortrag auf neue Rechnung	561.05	438.65
Anteilscheinverzinsung	17'774.05	14'984.70
Allgemeine Reserve	1'500.00	1'000.00
	19'835.10	16'423.35

Vorschlag

ANTRAG AN DIE GENERALVERSAMMLUNG

Der Vorstand beantragt das Anteilscheinkapital mit 4% zu verzinsen.

BONFIDA TREUHAND AG

Kugelgasse 16
9004 St.Gallen
Telefon 071 226 91 91
Fax 071 226 91 90
E-Mail: info@bonfida.ch

Robert Ritter
lic. oec. HSG
Manfred Fey
dipl. Wirtschaftsprüfer
Dr. oec. HSG

Wirtschaftsprüfung
Steuerberatung
Betriebsberatung
Buchhaltung /Treuhand

An die Generalversammlung
der Wohnbaugenossenschaft
Bavariabach
Scheffelstrasse 1
9004 St. Gallen

St. Gallen, 01. Juni 2004 RR / MF

Bericht der Kontrollstelle

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) sowie die Geschäftsführung der Wohnbaugenossenschaft Bavariabach für das am 31. Dezember 2003 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung sowie die Führung des Genossenschafterverzeichnisses dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung mit einem Bilanzgewinn von Fr. 19'835.10 zu genehmigen.

Mit freundlichen Grüssen

BONFIDA TREUHAND AG


Robert Ritter
lic. oec. HSG

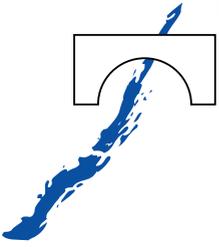

Dr. Manfred Fey
dipl. Wirtschaftsprüfer

Beilagen:

- Bilanz per 31.12.2003
- Betriebsrechnung 2003
- Anhang
- Gewinnverwendung



Mitglied der Treuhänderkammer



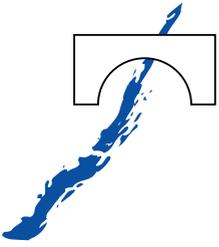
Protokoll der 8. Generalversammlung

Datum: Freitag, 4. Juli 2003
Zeit: 19.30 Uhr
Ort: Restaurant Scheitlinbüchel, St.Gallen

Protokoll

Traktanden:

1. Begrüssung / Präsenz / Traktandenliste
2. Wahl eines Stimmzählers
3. Protokoll der 7. Generalversammlung
4. Berichte Jahresbericht des Präsidenten
 Kassabericht
 Bericht der Kontrollstelle
5. Abnahme der Betriebsrechnung 2002
 Beschluss über die Verwendung des
 Betriebsergebnisses
 Entlastung der Verwaltung
6. Wahlen
7. Anträge
8. Varia / Allgemeine Umfrage



Protokoll

1. Begrüssung

Der Präsident begrüsst die Anwesenden zur 8. Generalversammlung und freut sich über den grossen Aufmarsch. Speziell begrüsst er die neuen Genossenschafter, welche durch Zeichnung von Anteilscheinen mithelfen, die Eigenfinanzierung der Genossenschaft zu verbessern. Der Präsident hält ausserdem fest, dass die Einladung fristgerecht zugestellt worden ist. Das kontinuierlich Wachsen der WBG Bavariabach sei umso erfreulicher, als im Geschäftsjahr 2002 keine wirtschaftliche Hochstimmung geherrscht habe, meint Reto Antenen in seinen einleitenden Worten. Er bedankt sich auch bei seinen Vorstandskollegen für das grosse Engagement und die konstruktiv-kritische Zusammenarbeit. Insbesondere hebt er auch das erfreuliche Wachstum der Eigenkapitalbasis hervor, bezeichnet es jedoch als notwendig, falls das im Leitbild festgehaltene Ziel von 100 Wohnungen erreicht werden solle. Für neue Projekte ist gemäss Leitbild und Strategiepapier eine Eigenkapitalbasis von 20% festgelegt.

Präsenz gemäss separater Liste.

Die Traktandenliste wird genehmigt.

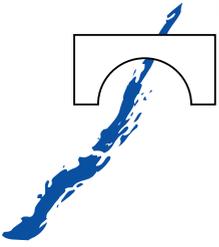
Daniela Weber wird als Protokollführerin bestimmt.

2. Wahl eines Stimmenzählers

Walter Eberle wird einstimmig als Stimmenzähler gewählt.

3. Protokoll der 7. Generalversammlung

Das Protokoll der 7. Generalversammlung wird stillschweigend genehmigt.



Protokoll

4. Berichte

Jahresbericht des Präsidenten

Der Bericht liegt schriftlich vor.

Kassabericht

Bruno Eberle erläutert die Jahresrechnung an Hand einiger Kennzahlen.

Bericht der Kontrollstelle

R. Ritter verweist auf den schriftlichen Bericht der Kontrollstelle und beantragt, die Jahresrechnung so zu genehmigen und der Verwaltung Entlastung zu erteilen. Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

5. Abnahme der Betriebsrechnung 2002

Beschluss über Verwendung des Betriebsergebnisses

Der Vorschlag des Vorstandes wird einstimmig genehmigt. Die Anteilscheine werden zu einem Satz von 4.00% verzinst.

Entlastung der Verwaltung

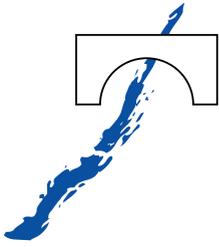
Der Verwaltung wird einstimmig Entlastung erteilt.

6. Wahlen

Vorstand

Aus dem Vorstand sind keine Rücktritte gemeldet. Der Präsident beantragt, den Vorstand „in globo“ zu wählen.

Die bisherigen Vorstandsmitglieder werden einstimmig wieder gewählt.



Präsident

R. Antenen wird einstimmig als Präsident bestätigt.

Kontrollstelle

Die Bonfida Treuhand AG wird einstimmig als Kontrollstelle wieder gewählt.

7. Anträge

Es liegen keine Anträge vor.

Protokoll

8. Varia / Allgemeine Umfrage

Anlässlich der nächsten Generalversammlung wird das 10-Jahres-Jubiläum gefeiert. Der Termin wird frühzeitig bekannt gegeben.

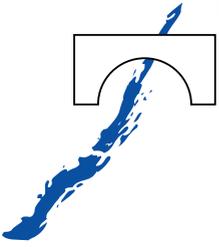
St.Gallen, 15. Juli 2003

Der Präsident:

R. Antenen

Die Geschäftsführerin:

D. Weber



Vorschau

Vom Vorstand ist, noch im Jahre 2003, die Übernahme der Liegenschaft Wiesentalstrasse 6a-c mit 24 Wohnungen gründlich geprüft und befürwortet worden. Sie wurde im Rahmen des 12-Millionen-Kredites von der Stadt St.Gallen im Baurecht abgegeben. Die Handänderung hat im laufenden Geschäftsjahr 2004 stattgefunden.



