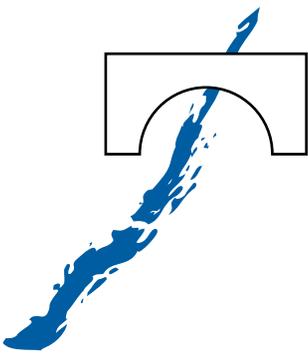


WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
BAVARIABACH



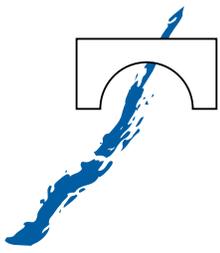
Geschäftsbericht 2004



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

weber-verwaltungen@bluewin.ch

weber
Verwaltungen AG



Geschäftsbericht 2004

Jahresbericht des Präsidenten [Seiten 4-8](#)

Bilanz und Erfolgsrechnung [Seiten 9-11](#)

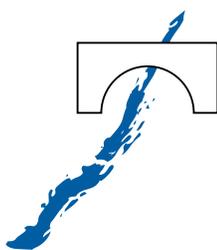
Anhang zur Jahresrechnung 2004 [Seiten 12-14](#)

Vorschlag des Vorstandes über die Ergebnisverwendung [Seite 15](#)

Bericht der Kontrollstelle [Seite 16](#)

Protokoll der 8. ordentlichen Generalversammlung [Seiten 17-19](#)

Liste der Vorstandsmitglieder [Seite 19](#)



Jahresbericht des Präsidenten

zum Geschäftsjahr 2004 anlässlich der 10. ordentlichen Generalversammlung vom 24. Juni 2005.

Rahmenbedingungen unverändert

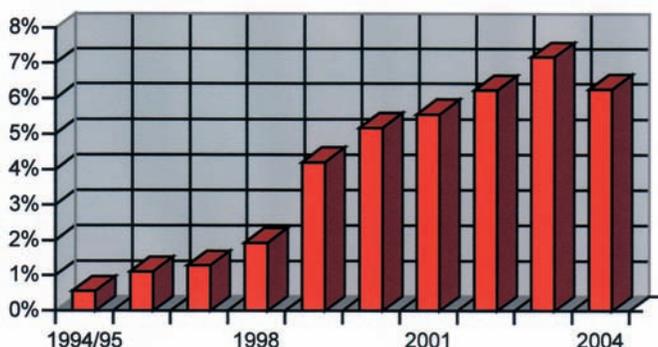
Was in der Einleitung zum Geschäftsbericht 2003 festgehalten worden war, galt eigentlich auch für das ganze Geschäftsjahr 2004: (...) Im Gegensatz zu Zentren wie Zürich und Genf sowie Steueroasen in der Zentralschweiz hat sich der Wohnungsmarkt in St.Gallen auch 2003 nicht spürbar erholt. Die Rahmenbedingungen sind für die Mieterseite deutlich besser als für die Vermieterseite. Vollvermietung der Liegenschaften ist nicht immer selbstverständlich. (...)

Trotzdem machten die Aufwände für Leerstände im Geschäftsjahr 04 bei der WBG Bavariabach weniger als 1% des Liegenschaftenertrages aus. Das ist umso erfreulicher, als darin auch Rückstellungen für allfällige künftige Mietzinsausfälle enthalten sind.

Eigenkapitalbasis weiter verbessert

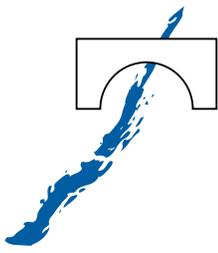
Dank der Jubiläumsaktion konnte das Anteilscheinkapital erfreulicherweise um mehr als Fr. 100'000.- erhöht werden. Dazu beigetragen haben unter anderem drei neue Genosschafter. In Prozent des Buchwertes hat das Anteilscheinkapital trotzdem um 0.91% auf 6.27% abgenommen. Ursache dafür ist die Übernahme einer Liegenschaft von der Stadt St. Gallen. Neu wird nämlich das Gebäude nicht mehr im Baurecht, sondern in Form eines grundpfandgesicherten Darlehens abgegeben. Damit verändert sich die Berechnungsbasis. Ansonsten würde das aktuelle Anteilscheinkapital 8.70% des Buchwertes ausmachen. Das ist für eine Genossenschaft ein solider Wert.

Der innere Wert eines Anteilscheins wurde neu auf knapp Fr. 1'500.— berechnet. Nach eingehender Diskussion wurde beschlossen, das neue Agio auf Fr. 200.— festzulegen. Ein Anteilschein wird in Zukunft also für Fr. 1'200.— ausgegeben.



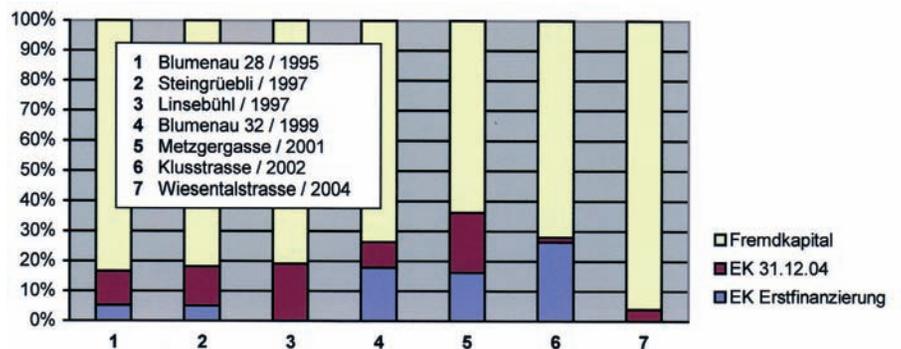
Gesamthaft konnte die Eigenkapitalbasis nochmals verbessert werden. So sind die steuerlich maximal zulässigen Abschreibungen getätigt und vorausschauend Rückstellungen gemacht worden. Von den gesprochenen Finanzierungszusagen mussten zudem nicht alle voll ausgeschöpft werden.

Anteilscheine in Prozent des Buchwertes



Bestand

Die Wohnbaugenossenschaft Bavariabach ist Besitzerin von neun Liegenschaften mit insgesamt 55 Wohnungen, zwei Geschäftslokalen, einem Büro, einem Studentenwohnheim mit 13 Zimmern und einem Gemeinschaftsraum sowie diversen Bastelräumen, Garagen- und Aussenabstellplätzen. Im Geschäftsjahr 2004 sind von der Stadt St. Gallen 24 Wohnungen an der Wiesentalstrasse



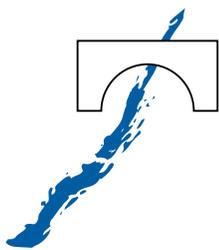
6a-c im Baurecht übernommen worden. Anderen Angebote wurden keine eingehend geprüft, da die wenigen bereits den Kriterien einer Vorprüfung nicht standhalten konnten. Die Pflege des Bestandes wird in nächster Zeit Vorrang vor dessen Vergrößerung haben.

Steingrüblistrasse 38/40

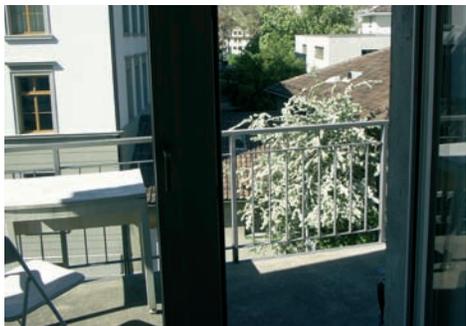
Seit September 2003 läuft die Rückzahlphase für die Grundverbilligung dieser WEG-Liegenschaft. Im Geschäftsjahr 2004 schlug dies mit total Fr. 28'547.50 zu Buche. Gemäss WEG-Modell sollten diese Rückzahlungen eigentlich durch regelmässige, im Lastenplan vorgesehene Mietzinserhöhungen finanziert werden. Um die Vermietbarkeit der Wohnungen durch überhöhte Mietzinse nicht zu gefährden, hat der Vorstand anlässlich seiner letzten Sitzung im Geschäftsjahr beschlossen, die für April 2005 vorgesehene Erhöhung nicht vorzunehmen und diese vorläufig selber zu finanzieren. Häufige Wechsel und Leerstände würden die Genossenschaft bedeutend mehr kosten. Es spricht für die gute Verfassung der WGB Bavariabach, dass sie derart flexibel auf Marktbegebenheiten reagieren kann.



Trotz anders lautender Zusagen von Seiten der Ortsbürgergemeinde lag bis Ende Jahr leider kein definitiver Bescheid vor, wie es mit der Lärmsituation rund um die Stadtsäge weiter gehen solle. Es ist aber sehr wahrscheinlich, dass der Standort beibehalten und der Werkplatz in eine Halle verlegt wird. Dies würde die Lärmemissionen sicher deutlich reduzieren. Bei der Betriebsleitung der Stadtsäge wurde schriftlich die Einhaltung der Sofortmassnahmen zur Lärmvermeidung angemahnt.



Blumenastrasse 28



Diverse notwendige Unterhaltsarbeiten sind ausgeführt worden. Erwähnenswert sind sicher der Ersatz der Heizpumpe und des Boilers sowie die Malerarbeiten an der Fassade.

Der Entscheid über die per Oktober 2005 fällige Mietzinserhöhung gemäss Lastenplan um 3% wurde vertagt und wird im Geschäftsjahr 2005 nach nochmaliger exakter Prüfung der entscheidenden Rahmenbedingungen getroffen. Es geht um die gleichen Überlegungen wie bei der Liegenschaft Steingrueblistrasse 38/40.

Linsebühlstrasse 47/47a

In der Dachwohnung hat ein interner Wechsel bei der Studenten-WG stattgefunden.



Probleme mit den Heizkörpern in der Dachwohnung waren der Grund, die Heizanlage überprüfen zu lassen. Die Heizung war installiert worden, als das Dachgeschoss noch nicht ausgebaut war. Sie war deshalb nicht optimal auf das Gesamtvolumen aller Wohnungen ausgerichtet. Die notwendigen Anpassungen wurden gemacht und die Umwälzpumpe musste ersetzt werden. Voraussichtlich müssen in den nächsten Jahren die zwei bereits sehr alten Heizkessel ebenfalls ersetzt werden.

In der Werkstatt der Liegenschaft 47a hat ein Mieterwechsel stattgefunden. Damit verbunden war die Abschreibung der alten Mietzinsausstände des Werkstattmieters.

Die neuen Mieter der Wohnung 47a gehören zu den Mitinitianten des „Kugl“ und haben die Werkstatt zum Büro der „Projectikum GmbH“ ausgebaut.

Blumenu 32



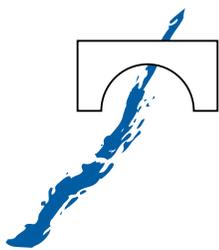
Für die Liegenschaft besteht ein Mietvertrag bis 2009 mit der Universität St.Gallen.

In zwei Badezimmern mussten Fliesen herausgespitzt werden, da Wasser durch ausgerissene Dübellöcher unter die Platten gelangen konnte. Daraus resultierende Wasserschäden hätten die Bausubstanz massiv schädigen können. Mit der Universität konnte eine Einigung betreffend Kosten

gefunden werden. Künftig werden die Nasszellen alle 2-3 Jahre hinsichtlich derartiger Schäden kontrolliert und schadhafte Fugen ausgebessert.

Auch in dieser Liegenschaft sind diverse Malerarbeiten an der Fassade ausgeführt worden.





Metzgergasse 27

Nässe in Verbindung mit Frost vermochte einen Stahlträger der Balkonkonstruktion zu schädigen. Die zuständige Firma behob den Schaden im Rahmen der Garantie.



Die Innensanierung konnte im Rahmen des Kostenvoranschlages abgeschlossen werden. Die Kosten für die Schallschutzfenster gegen die Metzgergasse sowie für die Einbauschränke im Treppenhaus wurden auf die Mieterschaft überwält. Die bewilligte Erhöhung der Hypothek musste nicht in Anspruch genommen werden.

Ausstehend ist noch die Sanierung der Wohnung „Rüthy“. Der ehemaligen Besitzerin wurde bei der Handänderung ein lebenslanges Wohnrecht zugestanden. Die Wohnung steht wegen gesundheitlicher Probleme von Frau Rüthy seit längerer Zeit leer. In der Hoffnung auf eine Genesung und auf eine damit verbundene Rückkehr in die eigene Wohnung will Frau Rüthy auf das Wohnrecht nicht verzichten. In diversen Besprechungen beharrte sie auf diesem Standpunkt.



Die relativ hohe, natürliche Feuchtigkeit verhindert die Vermietung des Kellers als Lagerraum. Eine Sanierung in dieser Hinsicht ist gemäss Aussagen von Spezialisten zu teuer.

Die Liegenschaft ist am 18. Mai 2004 vom Grundbuchamt neu geschätzt worden.

Klusstrasse 18

Die letzten Arbeiten im Rahmen der Gesamtsanierung sind ausgeführt worden und die Bauabnahme ist erfolgt. Der KV von Fr. 720'000.- konnte eingehalten werden.



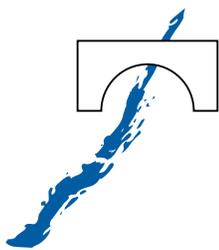
Auch hier musste die bewilligte Hypothek nicht vollumfänglich ausgeschöpft werden. Ein Darlehen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) ist im Februar 2004 ausbezahlt worden.

Per 30.6.2004 wurde eine Wohnung gekündigt, konnte aber nahtlos wieder vermietet werden. Für die Liegenschaft gab es auch einen Kaufinteressenten. Ihm musste eine Absage erteilt werden. Die Genossenschaft wollte nicht verkaufen. Zudem wäre der Verkauf einer Liegenschaft, die im Rahmen des 12-Mio-Kredites im Baurecht übernommen worden war, auch nicht sehr einfach.

Wiesentalstrasse 6a-c

Nach intensiven Verhandlungen mit der Stadt und Besprechungen mit der Bank betreffend ranglicher Gleichstellung des Grundpfandrechtes für die geplanten Wert vermehrenden Investitionen (Küchen/Balkon- und ev. Wohnzimmervergrösserung) von rund 1 Mio. ist die Liegenschaft per 1. Juni 2004 übernommen worden.

Die Kündigung einer 4-Zimmerwohnung auf den 31. Juli bot dem Vorstand



die Gelegenheit, hier eine Musterküche wie für die Gesamtsanierung geplant zu installieren. Zusätzlich wurden notwendige Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Das gleiche Vorgehen wurde auch für eine 3-Zimmerwohnung im Haus 6 c beschlossen, welche auf den 31. Januar 2005 gekündigt wurde. Übrigens konnten beide Wohnungen problemlos vermietet und die Wert vermehrenden Investitionen auf den Mietzins überwältigt werden.

10 Jahre WBG Bavariabach

Höhepunkt der Jubiläumsfeierlichkeiten war sicher die sehr gut besuchte 9. ordentliche Generalversammlung im Hotel St. Gallen. Der Vorstand benutzte die Gelegenheit, Werden und Wachsen der Genossenschaft in Wort und Bild noch einmal nachzuzeichnen. Das Echo auf die Jubiläums-GV aus dem Kreise der Genossenschafter(innen) war sehr gut. Das Vertrauen in die WBG Bavariabach wurde in der Folge dadurch eindrücklich dokumentiert, dass im Rahmen der Jubiläumsaktion (ohne Agio) mehr als 100 neue Anteilscheine gezeichnet wurden.

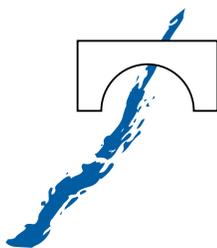
Der Vorstand hat sich im Jubiläumsjahr einen Ausflug in die „Bündner Herrschaft“ gegönnt. Es sind bei dieser Gelegenheit weder Rebberge noch Liegenschaften in dieser traumhaften Landschaft erworben worden.

Allgemeines

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben die Vorstandsmitglieder mit dem Erfolg der Jubiläumsaktion reich „beschenkt“. Das ist eine grosse Motivation für die weitere Arbeit im Vorstand. Es sind aus diesem Gremium denn auch keine Rücktritte zu vermelden. Diese personelle Kontinuität ist sicher ein Grund für den Erfolg der WBG Bavariabach. Ich danke auch dafür meinen Vorstandskollegen, die sehr oft kritisch, aber immer engagiert und mit viel Begeisterung ihre Verantwortung wahrnehmen.

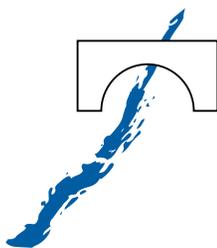
St.Gallen, 6. Juni 2005

Reto Antenen Präsident



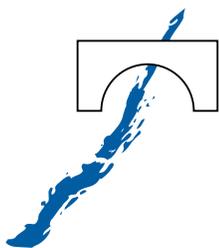
Bilanz

| AKTIVEN | | Laufendes Jahr 2004 | Vorjahr 2003 |
|---|---|---------------------|---------------------|
| Bankguthaben | | | |
| 10200 | SG KB 01 10 004.770-03 Genossenschaft | 42'044.60 | 36'767.35 |
| 10210 | SG KB 01 10 004.810-00 Steingübli 38/40 | 17'729.30 | 31'221.35 |
| 10220 | SG KB 01 10 330.507-06 Blumenau 28 | - | 5'014.80 |
| 10230 | SG KB 01 10 331.070-07 Linsebühl 47/47a | 22'175.05 | 2'020.40 |
| 10240 | SG KB 01 10 341.364-18 Blumenau 32 | 6'601.25 | - |
| 10250 | Hypo 16 9.002.167.03 Metzgergasse 27 | 12'900.42 | 1'662.65 |
| 10260 | Hypo 16 9.004.008.02 Klusstrasse 18 | 18'593.20 | 10'012.40 |
| 10270 | Hypo 16 9.004.788.05 Wiesental | 13'138.00 | - |
| 10400 | Wertschriften | 1'931.60 | 1'931.60 |
| Total Bankguthaben | | 135'113.42 | 88'630.55 |
| Guthaben | | | |
| 10500 | Guthaben Mieter | 43'630.10 | 38'821.15 |
| 10510 | Guthaben Grundverbilligung | - | - |
| 10520 | Guthaben Zusatzverbilligung | 10'909.00 | 14'320.00 |
| 10530 | Guthaben 12-Mio-Kredit | - | - |
| 10550 | nicht einbezahltes AS-Kapital | 22'000.00 | - |
| 10560 | Saldo Heiz- und Betriebskosten | 22'382.25 | 13'460.75 |
| 10600 | Guthaben Gächter Linsebühl 47a | 3'071.70 | 4'021.70 |
| 10610 | Guthaben Verrechnungssteuer | 554.75 | 419.10 |
| 10690 | Delkredere | -5'000.00 | -6'000.00 |
| Total Guthaben | | 97'547.80 | 65'042.70 |
| Übriges Umlaufvermögen | | | |
| 10700 | Heizölvorrat | 4'123.30 | 2'143.20 |
| 10900 | Transitorische Aktiven | 12'390.98 | 7'086.05 |
| Total Übriges Umlaufvermögen | | 16'514.28 | 9'229.25 |
| Immobilien | | | |
| 11010 | Steingrüblistrasse 38/40, SG | 3'304'500.00 | 3'355'000.00 |
| 11020 | Blumenaustrasse 28, SG | 1'443'000.00 | 1'465'000.00 |
| 11030 | Linsebühlstrasse 47/47a, SG | 762'000.00 | 267'500.00 |
| 11040 | Blumenaustrasse 32, SG | 690'500.00 | 704'500.00 |
| 11050 | Metzgergasse 27, SG | 561'000.00 | 455'500.00 |
| 11060 | Klusstrasse 18, SG | 691'500.00 | 705'500.00 |
| 11070 | Wiesentalstrasse 6a-c, SG | 2'190'000.00 | - |
| Total Immobilien | | 9'642'500.00 | 6'953'000.00 |
| Mobilien | | | |
| 11310 | Hauswartgeräte Steingrüebli | 430.00 | 560.00 |
| 11360 | Hauswartgeräte Klusstrasse | 750.00 | 1'000.00 |
| Total Mobilien | | 1'180.00 | 1'560.00 |
| 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 | 1'100.00 | 2'300.00 |
| 11510 | Globalkosten EGW 11/96 | - | - |
| 11520 | Globalkosten EGW 15.1/02 | 2'900.00 | 3'500.00 |
| 11530 | Globalkosten EGW 19/02 | 5'200.00 | 5'950.00 |
| 11540 | Globalkosten EGW 20/03 | 18'860.00 | 21'200.00 |
| 11600 | Vorgezogene Rückzahlung GV | 30'000.00 | 40'000.00 |
| Total Finanzanlagen / Immaterielles AV | | 58'060.00 | 72'950.00 |
| TOTAL AKTIVEN | | 9'955'915.50 | 7'195'412.50 |



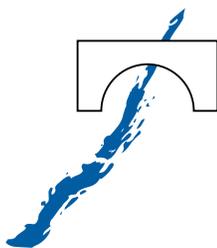
Bilanz

| PASSIVEN | | Laufendes Jahr 2004 | Vorjahr 2003 |
|---|---|---------------------|---------------------|
| Kurzfristiges Fremdkapital | | | |
| 10220 | SG KB 01 10 330.507-06 Blumenau 28 | 1'317.75 | - |
| 10240 | SG KB 01 10 341.364-18 Blumenau 32 | - | 1'285.35 |
| 20000 | Kreditoren | 38'391.05 | 9'403.50 |
| 20010 | Vorausbezahlte Mietzinsen | 35'659.05 | 41'558.50 |
| 20030 | Saldo Heiz- und Betriebskosten | 12'693.33 | 3'618.10 |
| 20040 | Rückzahlung Grundverbilligung | 7'320.50 | 6'953.00 |
| 20400 | Transitorische Passiven | 110'312.00 | 136'473.70 |
| Total Kurzfristiges Fremdkapital | | 205'693.68 | 199'292.15 |
| Darlehen mit Rangrücktritt | | | |
| 20500 | Darlehen Genossenschafter | 124'138.85 | 138'895.25 |
| Total Darlehen mit Rangrücktritt | | 124'138.85 | 138'895.25 |
| 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. | 349'900.00 | 454'180.00 |
| 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 | 22'000.00 | 33'000.00 |
| 20805 | SG KB 1. Hypo 01 20 052.475-09 Blumenau 28 | 883'480.00 | 892'760.00 |
| 20807 | EGW Darlehen Serie 10/95 Blumenau 28 | 500'000.00 | 500'000.00 |
| 20808 | SVW Darlehen FdR Blumenau 28 | 10'000.00 | 20'000.00 |
| 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 | 21'000.00 | 28'000.00 |
| 20812 | Darlehen Stadt SG Linsebühl | 500'000.00 | - |
| 20815 | EGW Darlehen Serie 15.1/02 | 500'000.00 | 500'000.00 |
| 20816 | SVW Darlehen FdR Blumenau 32 | 65'000.00 | 78'000.00 |
| 20820 | Hypobank Hypo. Metzgergasse 27 | 346'250.00 | 351'250.00 |
| 20821 | SVW Darlehen Metzgergasse 27 | 35'000.00 | 40'000.00 |
| 20822 | Darlehen UNI Metzgergasse | 50'000.00 | 50'000.00 |
| 20825 | Hypobank Hypo. Klusstrasse 18 | 438'000.00 | 444'000.00 |
| 20826 | SVW Darlehen FdR Klusstr. 18 | 80'000.00 | - |
| 20830 | Darlehen Stadt SG Wiesental | 2'180'000.00 | - |
| Total Grundpfandschulden | | 8'800'630.00 | 6'211'190.00 |
| Rückstellungen | | | |
| 20900 | Rückstellungen Tankrevision | 710.00 | 1'600.00 |
| 20910 | Rückstellungen Küchen Wiesental | 50'000.00 | - |
| 20920 | Rückstellungen Grundverbilligung | 77'000.00 | 57'000.00 |
| Total Rückstellungen | | 127'710.00 | 58'600.00 |
| Eigenkapital / Reserven | | | |
| 21000 | Anteilscheinkapital | 605'000.00 | 499'000.00 |
| 21200 | Allgemeine Reserven | 21'400.00 | 19'100.00 |
| 21270 | Bilanzgewinn-Vortrag | 561.05 | 438.65 |
| 21280 | Jahresgewinn | 21'281.92 | 19'396.45 |
| Total Eigenkapital | | 648'242.97 | 537'935.10 |
| TOTAL PASSIVEN | | 9'955'915.50 | 7'195'412.50 |



Erfolgsrechnung

| ERFOLGSRECHNUNG | | Laufendes Jahr 2004 | Vorjahr 2003 |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------|-------------------|
| Liegenschaftsertrag | | | |
| 30000 | Mietzinseinnahmen | 682'762.00 | 481'989.50 |
| 30010 | Beiträge Grundverbilligung | - | 3'242.00 |
| 30020 | Beiträge Zusatzverbilligung | 50'659.00 | 60'523.00 |
| 30030 | Beiträge 12-Mio-Kredit | 50'193.50 | 37'824.50 |
| 30040 | Mietzinseinnahmen Schaukasten | - | 760.00 |
| 30050 | Mietzinsverluste / Leerstände | -7'434.60 | -17'325.20 |
| 30060 | Wohnrecht Metzgergasse | -10'448.00 | -10'368.00 |
| Total Liegenschaftsertrag | | 765'731.90 | 556'645.80 |
| Liegenschaftsaufwand | | | |
| 31000 | Hypothekarzinsen | 193'528.20 | 212'735.00 |
| 31010 | Übrige Schuldzinsen | 51'559.75 | 47'074.10 |
| 31020 | Baurechtszinsen | 78'901.35 | 53'704.00 |
| 31030 | Darlehenszins Stadt SG | 41'919.60 | - |
| 31050 | Rückzahlung Grundverbilligung | 28'547.50 | 12'339.00 |
| 31300 | Ordentlicher Unterhalt | 112'745.58 | 41'462.10 |
| 31340 | Versicherungen / Abgaben | 7'852.75 | 7'398.70 |
| 31600 | Verwaltungskosten | 58'800.00 | 37'531.60 |
| 31650 | Abschr. Vorgez. Rückzahlung GV | 10'000.00 | 10'000.00 |
| 31660 | RS GV-Rückzlg. Steingrübli | 20'000.00 | 20'000.00 |
| 31700 | Abschreibungen | 159'723.65 | 117'000.00 |
| Total Liegenschaftsaufwand | | 763'578.38 | 559'244.50 |
| Verwaltungsertrag | | | |
| 70000 | Kapitalertrag | 50'839.75 | 48'907.85 |
| 70030 | Verwaltungsertrag | 60'947.95 | 36'754.60 |
| Total Verwaltungsertrag | | 111'787.70 | 85'662.45 |
| Verwaltungsaufwand | | | |
| 71100 | Zinsaufwand | 6'050.45 | 5'962.60 |
| 71200 | Revisions- und Beratungsaufwand | 4'067.30 | 3'852.10 |
| 71300 | Büro- und Verwaltungsaufwand | 67'359.90 | 49'356.75 |
| 71400 | 10-Jahres-Jubiläum | 10'000.00 | - |
| 71500 | Direkte Steuern | 5'181.65 | 4'495.85 |
| Total Verwaltungsaufwand | | 92'659.30 | 63'667.30 |
| Jahresgewinn | | 21'281.92 | 19'396.45 |



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2004

Laufendes Jahr 04

Vorjahr 03

Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

Liegenschaft Steingrüblistrasse 38/40, St. Gallen

Grundstück Nr. 1601

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Buchwert | 3'304'500.00 | 3'355'000.00 |
| 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) | 3'071'900.00 | 3'187'180.00 |
| 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 | 1'443'000.00 | 1'465'000.00 |
| 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) | 1'393'480.00 | 1'412'760.00 |
| Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse | - | - |

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

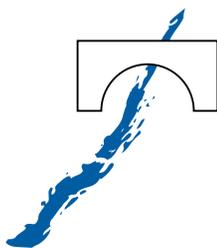
Liegenschaft Linsebühlstrasse 47/47a, St. Gallen im Baurecht bis 2097

Grundstück Nr. 4892

| | | |
|---|--------------|------------|
| Buchwert | 762'000.00 * | 267'500.00 |
| Total Grundpfandtitel | 830'100.00 * | 383'000.00 |
| davon im Eigenbesitz (frei verfügbar) | - | - |
| hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten | 800'000.00 | 300'000.00 |
| beanspruchte Kredite (Hypotheken, SVW, Darlehen Stadt SG) | 641'000.00 * | 148'000.00 |
| Sicherstellung Baurechtszins | 30'100.00 * | 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 2004

Laufendes Jahr 04

Vorjahr 03

Liegenschaft Blumenaustrasse 32, St. Gallen im Baurecht bis 2098

Grundstück Nr. 1506

| | | |
|--|------------|------------|
| Buchwert | 690'500.00 | 704'500.00 |
| 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) | 565'000.00 | 578'000.00 |
| 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 | 561'000.00 | 455'500.00 |
| Total Grundpfandtitel | 616'250.00 | 540'000.00 |
| davon im Eigenbesitz (frei verfügbar) | - | - |
| hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten | 531'250.00 | 455'000.00 |
| beanspruchte Kredite (Hypotheken, SVW, Stiftung) | 431'250.00 | 441'250.00 |
| 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.

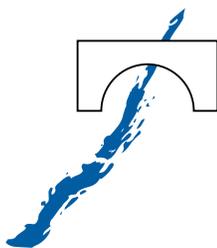
Liegenschaft Klusstrasse 18, St. Gallen im Baurecht bis 2102

Grundstück Nr. 4932

| | | |
|--|------------|------------|
| Buchwert | 691'500.00 | 705'500.00 |
| 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) | 518'000.00 | 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 2004

Laufendes Jahr 04

Vorjahr 03

Liegenschaft Wiesentalstrasse 6a-c, St. Gallen im Baurecht bis 2104

| | Laufendes Jahr 04 | Vorjahr 03 |
|--|-------------------|--------------|
| Grundstück Nr. 3387 | | 38'135.00 |
| Buchwert | 2'190'000.00 | 2'180'000.00 |
| Total Grundpfandtitel | 2'355'000.00 | - |
| davon im Eigenbesitz (frei verfügbar) | - | - |
| hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten | 2'180'000.00 | - |
| beanspruchte Kredite (Darlehen Stadt SG) | 2'180'000.00 | - |
| Sicherstellung Baurechtszins | 175'000.00 | - |

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.

Brandversicherungswerte

| | Laufendes Jahr 04 | Vorjahr 03 |
|---|-------------------|--------------|
| Steingrüblistrasse 38/40, St. Gallen, Neuwert | 2'940'000.00 | 2'940'000.00 |
| Blumenastrasse 28, St. Gallen, Neuwert | 1'685'000.00 | 1'685'000.00 |
| Linsebühlstrasse 47/47a, St.Gallen, Neuwert | 1'425'000.00 * | 500'000.00 |
| Blumenastrasse 32, St.Gallen, Neuwert | 940'000.00 | 940'000.00 |
| Metzgergasse 27, St.Gallen, Neuwert | 1'204'000.00 | 1'100'000.00 |
| Klusstrasse 18, St.Gallen, Neuwert | 600'000.00 | 600'000.00 |
| Wiesentalstrasse 6a-c, St.Gallen, Neuwert | 3'733'000.00 | - |
| | 12'527'000.00 | 7'765'000.00 |

Garantierte, zukünftige Mietzinseinnahmen

| | | |
|---|------------|------------|
| Liegenschaft Steingrüeblistrasse 38/40, St.Gallen | 184'637.75 | 206'512.20 |
|---|------------|------------|

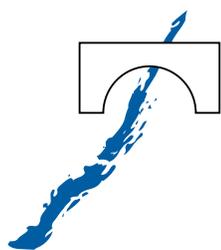
Zurückzahlende Grundverbilligungs-Zuschüsse

| | | |
|---|------------|------------|
| Liegenschaft Steingrüeblistrasse 38/40, St.Gallen | 184'637.75 | 206'512.20 |
|---|------------|------------|

*Anmerkung:
 Änderung gemäss Nachtrag zu den Baurechtsverträgen mit Stadt St.Gallen.

| | | |
|-------------------------------------|------------|--|
| Gebäudewert Linsebühlstrasse 47/47a | 500'000.00 | |
|-------------------------------------|------------|--|

Anhang



VORSCHLAG DES VORSTANDES ZUR ERGEBNISVERWENDUNG

| | Laufendes Jahr 2004 | Vorjahr 2003 |
|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| Bilanzgewinn-Vortrag | 561.05 | 438.65 |
| Jahresgewinn | 21'281.92 | 19'396.45 |
| Total Bilanzgewinn | 21'842.97 | 19'835.10 |

| | | |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Vortrag auf neue Rechnung | 355.97 | 561.05 |
| Anteilscheinverzinsung | 20'987.00 | 17'774.05 |
| Allgemeine Reserve | 500.00 | 1'500 |
| | 21'842.97 | 19'835.10 |

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

3. Juni 2005 /bs

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 2004 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, die Geschäftsführung und die Führung des Genossenschafterverzeichnisses, sowie der Antrag über die Gewinnverwendung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung mit einem Bilanzgewinn von CHF 21'842.97 zu genehmigen.

Freundliche Grüsse

Bonfida Treuhand AG



Robert Ritter
lic. oec. HSG



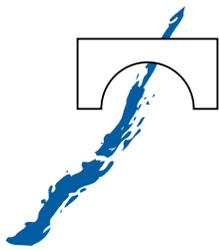
Dr. Manfred Fey
dipl. Wirtschaftsprüfer

Beilagen:

- Bilanz per 31.12.2004
- Betriebsrechnung 2004
- Anhang
- Gewinnverwendung



Mitglied der Treuhandkammer



Protokoll

1. Begrüssung

Der Präsident begrüsst die Anwesenden zur 9. Generalversammlung und freut sich, dass anlässlich der Jubiläums-Generalversammlung so viele Genossenschaftler und Genossenschaftlerinnen sowie Gäste anwesend sind. Der Präsident hält fest, dass die Einladung fristgerecht zugestellt worden ist.

Präsenz gemäss separater Liste.

Die Traktandenliste wird genehmigt.

Daniela Weber wird als Protokollführerin bestimmt.

2. Wahl eines Stimmzählers

Walter Eberle wird einstimmig als Stimmzähler gewählt.

3. Protokoll der 8. Generalversammlung

Das Protokoll der 8. Generalversammlung, welches im Geschäftsbericht auf den Seiten 18-21 zu finden ist, wird stillschweigend genehmigt.

4. Berichte

Jahresbericht des Präsidenten

Der Bericht liegt schriftlich vor und ist im Geschäftsbericht auf den Seite 4-9 zu finden. Der Präsident ergänzt, dass mit Stolz auf die letzten 10 Jahre zurückgeschaut werden kann und die Genossenschaft kerngesund ist.

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.

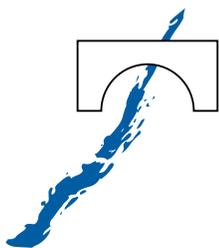
5. Abnahme der Betriebsrechnung 2003

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

Kontrollstelle

Die Bonfida Treuhand AG wird einstimmig als Kontrollstelle bestätigt.

7. Anträge

Es liegen keine Anträge vor.

8. Varia / Allgemeine Umfrage

Karl Litscher, Präsident Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW, Sektion Ostschweiz, überbringt Grüsse des SVW und dankt für die engagierte Arbeit der Genossenschaft und des Vorstandes.

St.Gallen, 26.06.04

Der Präsident:

Reto Antenen

Die Geschäftsführerin:

Daniela Weber

Protokoll

Vorstand der WBG Bavariabach

| | |
|-------------------------|---|
| Präsident | Reto Antenen, Steingrueblistrasse 38, 9000 St.Gallen, retoantenen@antenenreto.ch |
| Vizepräsident | Konstantin Köberle, Kolumbanstrasse 43, 9008 St.Gallen, kkoeberle@bluewin.ch |
| Kassier | Bruno Eberle, Heiligkreuzstrasse 32, 9008 St.Gallen, beberle@swissonline.ch |
| Aktuar | Richard Ritter, Steingrueblistrasse 38 PF 9, 9011 St.Gallen, richisg@yahoo.de |
| Mitglieder | Jacques-Michel Conrad, Oedlehn 433, 9427 Wolfhalden, jmconrad@bluewin.ch Andreas Scherrer, Guisanstrasse 41, 9010 St.Gallen, andreas.scherrer@helvetiapatria.ch Ludwig Gächter, Steingrueblistrasse 40, 9000 St.Gallen, gaechter.architekt@st.gallen.ch |
| Geschäftsführung | Daniela Weber Conrad, Oedlehn 433, 9427 Wolfhalden, weber-verwaltungen@bluewin.ch |

