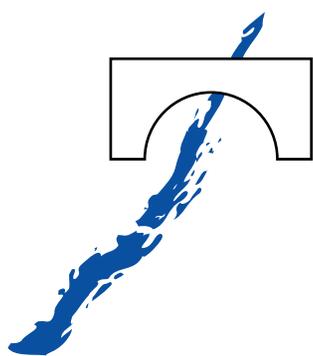


WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
BAVARIABACH



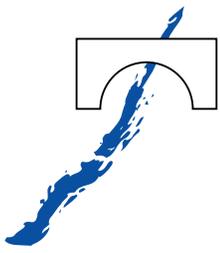
Geschäftsbericht 2005



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 2005

Jahresbericht des Präsidenten [Seiten 4-7](#)

Liste der Vorstandsmitglieder [Seite 8](#)

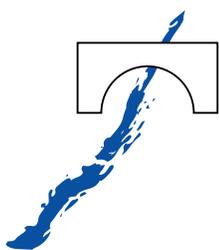
Bilanz und Erfolgsrechnung [Seiten 9-11](#)

Anhang zur Jahresrechnung 2005 [Seiten 12-14](#)

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

Bericht der Kontrollstelle [Seite 16](#)

Protokoll der 10. ordentlichen Generalversammlung [Seiten 17-19](#)



Jahresbericht des Präsidenten

zum Geschäftsjahr 2005 anlässlich der 11. ordentlichen Generalversammlung vom 16. Juni 2006.

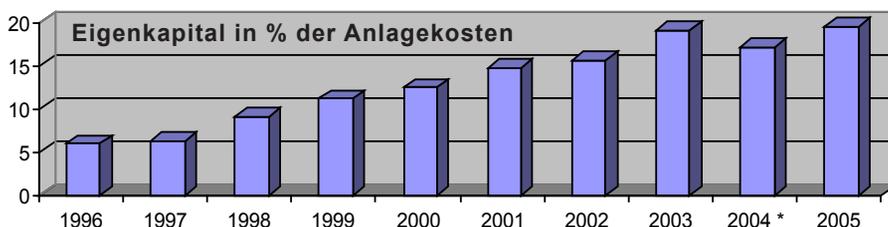
Tiefe Hypothekarzinsätze, ein kaum veränderter Wohnungsmarkt im Raum St. Gallen und die Sanierungsarbeiten in der Liegenschaft Wiesentalstrasse 6a-c haben das Geschäftsjahr 2005 der Wohnbaugenossenschaft Bavariabach geprägt. Ich als Präsident und der ganze Vorstand freuen sich, Ihnen heute nur gute Nachrichten überbringen zu können. Profitieren vom guten Geschäftsverlauf sollen neben den Mieter(inne)n auch Sie als Genossenschaftler(in). Das gute Ergebnis erlaubt uns, das Anteilscheinkapital mit 4% zu verzinsen. Trotz des erfreulichen Rechnungsabschlusses besteht keine Gefahr, dass der Vorstand übermütig werden sollte. Gerade in guten Zeiten gilt es so zu wirtschaften, dass die Genossenschaft allfällige schwierige Phasen schadlos überstehen könnte. An dieser Geschäftspolitik halten wir fest!

Was will man mehr?

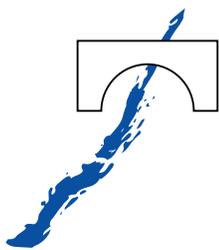
Die Eigenkapitalbasis konnte weiter verbessert werden. Gerechnet über alle Liegenschaften beträgt Sie bereits 19.5%. Nächstes Jahr werden wir das gesteckte Ziel von 20% sicher erreichen.

Im Bereich Fremdfinanzierung konnte weiter optimiert werden. Neben den tiefen Hypothekarzinsen haben vor allem Um- sowie Anschlussfinanzierungen über die Emissionszentrale für Gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) eine wichtige Rolle gespielt. Zu sehr guten Konditionen konnten Abschlüsse über 10 und mehr Jahre gemacht werden. Auch bei steigenden Hypothekarzinsen muss sich die WBG Bavariabach in den nächsten Jahren nicht allzu grosse Sorgen machen.

Auch 2005 konnten mit einer Ausnahme auf sämtlichen Liegenschaften die steuerlich maximal zulässigen Abschreibungen vorgenommen werden.



*2004: Die Aktivierung des Gebäudewertes der Liegenschaft Linsebühlstrasse 47/47a erhöht die Anlagekosten und vermindert den Prozentsatz des Eigenkapitals.



Die Rückstellung für die Grundverbilligungsschuld auf der Liegenschaft Steingrüblistrasse konnte noch einmal erhöht werden. Bereits im nächsten Jahr werden sämtliche Grundverbilligungsschulden auf WEG-Liegenschaften durch Rückstellungen gedeckt sein.

Ein beträchtlicher Teil der Sanierungskosten an der Wiesentalstrasse konnten aus dem Cash-Flow gedeckt werden. Die WBG Bavariabach verfügt über ein gesundes Innenfinanzierungspotenzial.

Dass das Anteilscheinkapital nicht wächst, musste nach der erfolgreichen Jubiläumsaktion 2004 angenommen werden. Die prozentuale Abnahme ist auf die Aktivierung der wertvermehrenden Investitionen an der Wiesentalstrasse zurückzuführen.

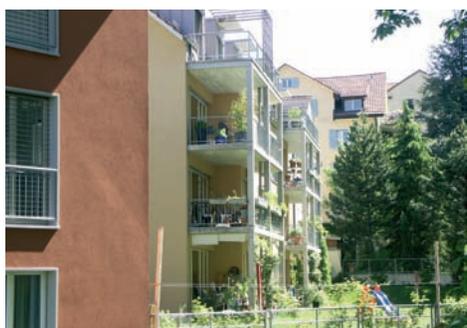
Die Darlehen von Genossenschaf tern haben um Fr. 9000.- zugenommen. Es handelt sich dabei um nicht ausbezahlte Zinsen. Oft werden diese Beträge später in Anteilscheinkapital umgewandelt.

Die Leerstände schlagen mit nur 3% des Liegenschaftenertrages zu Buche. Darin sind sämtliche Leerstände bei Wohnungswechseln und während den damit verbundenen Sanierungsarbeiten sowie die Rückstellungen für allfällige künftige Mietzinsausstände enthalten. Unser Angebot kann auf dem Markt bestehen!

Die WBG Bavariabach pflegt die Substanz ihrer Liegenschaften. Darüber hinaus gilt es Zukunftsinvestitionen zu planen, um rechtzeitig auf die sich verändernden Bedürfnisse am Wohnungsmarkt reagieren zu können. Eine Genossenschaft ist dann gesund, wenn sie sich diese Investitionen leisten kann.

Mitte Geschäftsjahr 2004 ist die Liegenschaft Wiesentalstrasse 6 a-c von der Stadt im Baurecht übernommen worden. Im vergangenen Geschäftsjahr hat sich dieser Kauf erstmals voll auf die Rechnung ausgewirkt. Der Liegenschaftenertrag hat denn auch um rund Fr. 100'000.- zugenommen.

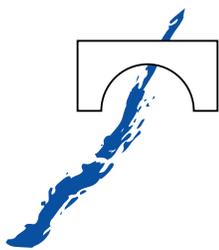
Der Vorstand hat 2005 drei neue Projekte geprüft, wobei nur eines weiter verfolgt wurde. Details dazu können noch keine bekannt gegeben werden.



Steingrüblistrasse 38/40

Die gemäss WEG-Lastenplan vorgeschriebenen Mietzinserhöhungen wären bei gleichzeitig sinkenden Hypothekarzinsen bei der Mieterschaft kaum auf Verständnis gestossen. Mit Mieterwechseln und Leerständen hätte gerechnet werden müssen. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat die Situation ähnlich beurteilt und auf die vorgesehenen regulären Mietzinserhöhungen 2006 und 2007 verzichtet. Der nächste Mietzinsaufschlag gemäss Lastenplan ist 2009 vorgesehen.

Im Rahmen der geplanten Lärmschutzmassnahmen wird die Stadtsäge „eingemantelt“. Das Projekt ist der Anwohnerschaft am 23. Juni vor Ort vorgestellt worden. Es sind für die Mieter(innen) deutliche Verbesserungen zu erwarten.



Gefrorenes Schmelzwasser und vereiste Abflüsse haben beim grossen Januarfrost zu Wasserschäden im Haus 38 geführt. Um solchen Problemen künftig vorzubeugen, ist eine Dachrinnenheizung installiert worden.

Blumenaustrasse 28

Zwei gekündigte Kleinwohnungen konnten ohne Probleme an Studenten weiter vermietet werden.



Bei sinkenden Hypothekarzinsen wurde auf die reguläre Mietzinserhöhung gemäss WEG-Lastenplan verzichtet. Wie in den meisten Liegenschaften mussten die Akontobeiträge für die Heiz- und Nebenkosten allerdings erhöht werden.

Bei der Anschlussfinanzierung für eine ausgelaufene EGW-Anleihe konnte zu deutlich besseren Konditionen abgeschlossen und das Darlehen sogar erhöht werden.

Linsebühlstrasse 47/47a

Dank einer Hypothekarzinssenkung konnten die Mieten reduziert werden. Im Gegenzug sind die Akontozahlungen für die

HBK erhöht worden.

Die Zahlungsmoral einer Mietpartei liess zu wünschen übrig. Diverse Gespräche haben das Problem nicht lösen können. Im laufenden Geschäftsjahr ist das Mietverhältnis gekündigt worden.

Blumenu 32

Für die gesamte Liegenschaft besteht ein Mietvertrag mit der Universität St. Gallen bis 2009. Der Vorstand geht davon aus, dass dieser verlängert werden kann. Entsprechende Verhandlungen wird der Vorstand frühzeitig führen.

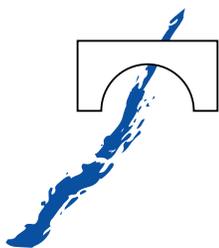
Metzgergasse 27

Die ehemalige Besitzerin mit Wohnrecht in der Liegenschaft weilte über längere Zeit in der Geriatrie des Bürgerspitals St. Gallen. Da sie bis zuletzt gehofft hatte, in ihre Wohnung zurückkehren zu können, konnte diese weder saniert noch vermietet werden. Frau Rüthy ist während des laufenden Geschäftsjahres, am 6. Januar, verstorben.

Im Ladenlokal werden neu Schuhe angeboten. Ein Schaukasten konnte an einen Hausbewohner vermietet werden, der darin seine Designermöbel präsentiert.

Zwei Wohnungen konnten ohne Leerstand weiter vermietet werden. In der Höhe einer möglichen





Mietzinssenkung wurden auch hier die Akontozahlungen für die Nebenkosten angepasst.

Die Eröffnung einer Bar in unmittelbarer Nachbarschaft hat einige Probleme mit sich gebracht. Vor allem während der Sommermonate halten sich öfters Personengruppen auf dem Vorplatz beim Brunnen auf. Diese verursachen leider ab und zu lästigen Nachtlärm und lassen viel Unrat liegen.



Klusstrasse 18

Auf einem Teil des Vorplatzes sind aus praktischen Gründen Gartenplatten verlegt worden.

Auch hier hat die Mieterschaft von einer Hypothekarzinsenkung profitiert. Die von Anfang an grosszügig bemessenen Akontobeiträge für die Nebenkosten mussten nicht angepasst werden.

Der einzige Mieterwechsel ging ohne Leerstand über die Bühne.



Wiesentalstrasse 6a-c

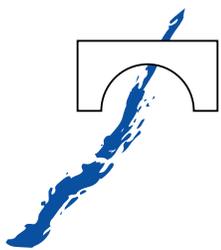
Anfang Juni konnte die Mieterschaft über die geplante Küchensanierung informiert werden. Dank minutiöser Planung konnten die Sanierungsarbeiten in den bewohnten Wohnungen ohne grössere Probleme über die Bühne gebracht werden. Es wurde mehr als eine halbe Million Franken investiert. Die Hälfte davon kann als wertvermehrende Investition über eine Mietzinserhöhung verrechnet werden. 40% der investierten Summe ist aus dem Cashflow finanziert worden. Für eine zweite Sanierungsetappe (Balkone, Wohnraumerweiterung) rechnet der Vorstand mit Investitionen in gleicher Höhe. Für beide Etappen besteht eine Finanzierungszusage der Hypo Vorarlberg in St. Gallen.



Um die Fremdfinanzierung der Liegenschaft zu optimieren, ist ein Darlehen bei der Stadt St. Gallen teilweise über eine sehr günstige EGW-Anleihe umfinanziert worden. Dabei hat sich die Finanzverwaltung der Stadt St. Gallen als sehr kooperative Partnerin erwiesen. Ihr sei an dieser Stelle recht herzlich gedankt.

Dank

Eine treue Mieterschaft, der wachsende Kreis der Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ein engagierter Vorstand und eine leistungsfähige Geschäftsstelle/Verwaltung bilden wohl die Grundlage der Erfolgsgeschichte „WBG Bavariabach“. Als Präsident danke ich allen, die sich im Jahr 2005 in irgend einer Art und Weise für unsere Genossenschaft und unsere Ideen engagiert haben. Und selbstverständlich hoffe ich, Ihnen auch nächstes Jahr nur gute Nachrichten überbringen zu dürfen.



Präsident

Reto Antenen, Steingrüblistrasse 38, 9000 St.Gallen, retoantenen@antenenreto.ch

Vizepräsident

Konstantin Köberle, Kolumbanstrasse 43, 9008 St.Gallen, kkoerberle@bluewin.ch

Vorstand der WBG Bavariabach

Kassier

Bruno Eberle, Heiligkreuzstrasse 32, 9008 St.Gallen, beberle@swissonline.ch

Aktuar

Richard Ritter, Steingrüblistrasse 38, PF 9, 9011 St.Gallen, richisg@yahoo.de

Mitglieder

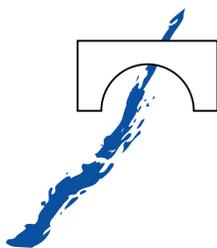
Jacques-Michel Conrad, Oedlehn 433, 9427 Wolfhalden, jmconrad@bluewin.ch

Andreas Scherrer, Guisanstrasse 41, 9010 St.Gallen, andreas.scherrer@helvetiapatria.ch

Ludwig Gächter, Steingrüblistrasse 40, 9000 St.Gallen, gaechter@st.gallen.ch

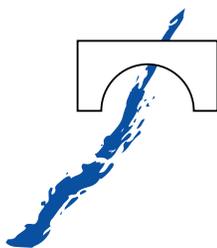
Geschäftsführung

Daniela Weber Conrad, Oedlehn 433, 9427 Wolfhalden, weber-verwaltungen@bluewin.ch



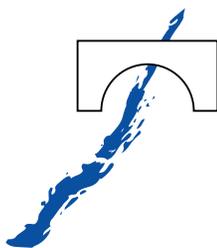
Bilanz

AKTIVEN		Laufendes Jahr 2005	Vorjahr 2004
Bankguthaben			
10200	SG KB 01 10 004.770-03 Genossenschaft	9'694.56	42'044.60
10210	SG KB 01 10 004.810-00 Steingübli 38/40	12'856.25	17'729.30
10220	SG KB 01 10 330.507-06 Blumenau 28	18'301.20	-
10230	SG KB 01 10 331.070-07 Linsebühl 47/47a	12'503.70	22'175.05
10240	SG KB 01 10 341.364-18 Blumenau 32	10'154.55	6'601.25
10250	Hypo 16 9.002.167.03 Metzgergasse 27	3'195.42	12'900.42
10260	Hypo 16 9.004.008.02 Klusstrasse 18	9'553.45	18'593.20
10270	Hypo 16 9.004.788.05 Wiesental 6a-c	35'358.19	13'138.00
10400	Wertschriften	1'931.60	1'931.60
Total Bankguthaben		113'548.92	135'113.42
Guthaben			
10500	Guthaben Mieter	46'337.00	43'630.10
10520	Guthaben Zusatzverbilligung	12'169.00	10'909.00
10530	Guthaben 12-Mio-Kredit	-	-
10550	nicht einbezahltes AS-Kapital	-	22'000.00
10560	Saldo Heiz- und Betriebskosten	25'825.20	22'382.25
10600	Guthaben Gächter Linsebühl 47a	2'061.70	3'071.70
10610	Guthaben Verrechnungssteuer	195.09	554.75
10690	Delkredere	-23'000.00	-5'000.00
Total Guthaben		63'587.99	97'547.80
Übriges Umlaufvermögen			
10700	Heizölverrat	5'299.40	4'123.30
10900	Transitorische Aktiven	11'042.85	12'390.98
Total Übriges Umlaufvermögen		16'342.25	16'514.28
Immobilien			
11010	Steingrüeblistrasse 38/40, SG	3'255'000.00	3'304'500.00
11020	Blumenaustrasse 28, SG	1'421'000.00	1'443'000.00
11030	Linsebühlstrasse 47/47a, SG	747'000.00	762'000.00
11040	Blumenaustrasse 32, SG	677'000.00	690'500.00
11050	Metzgergasse 27, SG	550'000.00	561'000.00
11060	Klusstrasse 18, SG	677'500.00	691'500.00
11070	Wiesentalstrasse 6a-c, SG	2'390'000.00	2'190'000.00
Total Immobilien		9'717'500.00	9'642'500.00
Mobilien			
11310	Hauswartgeräte Steingrüebli	240.00	430.00
11360	Hauswartgeräte Klusstrasse	500.00	750.00
11370	Hauswartgeräte Wiesental	839.00	-
Total Mobilien		1'579.00	1'180.00
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 Blumenau 28	-	1'100.00
11520	Globalkosten EGW 15.1/02 Blumenau 32	2'300.00	2'900.00
11530	Globalkosten EGW 19/02 Steingrüebli	4'450.00	5'200.00
11540	Globalkosten EGW 20/03 Steingrüebli	16'500.00	18'860.00
11560	Globalkosten EGW 27/06 Blumenau 28	31'830.00	-
11600	Vorgezogene Rückzahlung GV Blumenau 28	20'000.00	30'000.00
Total Finanzanlagen / Immaterielles AV		75'080.00	58'060.00
TOTAL AKTIVEN		9'992'638.16	9'955'915.50



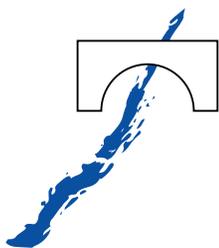
Bilanz

PASSIVEN		Laufendes Jahr 2005	Vorjahr 2004
Kurzfristiges Fremdkapital			
10220	SG KB 01 10 330.507-06 Blumenau 28	-	1'317.75
20000	Kreditoren	182'980.85	38'391.05
20010	Vorausbezahlte Mietzinsen	44'722.50	35'659.05
20030	Saldo Heiz- und Betriebskosten	562.70	12'693.33
20040	Rückzahlung Grundverbilligung	9'820.00	7'320.50
20060	Verrechnungssteuer	1'507.15	-
20400	Transitorische Passiven	109'920.30	110'312.00
Total Kurzfristiges Fremdkapital		349'513.50	205'693.68
Darlehen mit Rangrücktritt			
20500	Darlehen Genossenschafter	133'148.40	124'138.85
Total Darlehen mit Rangrücktritt		133'148.40	124'138.85
Handwerkerdarlehen mit Rangrücktritt			
20700	Handwerkerdarlehen Steingrüebli	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.	235'620.00	349'900.00
20801	EGW Darlehen Serie 19/02 Steingr.	1'600'000.00	1'600'000.00
20802	EGW Darlehen Serie 20.1/03 Steingr.	1'100'000.00	1'100'000.00
20803	SVW Darlehen FdR Steingrüebli	11'000.00	22'000.00
20805	SG KB 1. Hypo 01 20 052.475-09 Blumenau 28	364'200.00	883'480.00
20807	EGW Darlehen Serie 10/95 Blumenau 28	1'000'000.00	500'000.00
20808	SVW Darlehen FdR Blumenau 28	-	10'000.00
20810	SG KB 1. Hypo 01 20 365.070-02 Linsebühl	120'000.00	120'000.00
20811	SVW Darlehen FdR Linsebühl	14'000.00	21'000.00
20812	Darlehen Stadt SG Linsebühl	500'000.00	500'000.00
20815	EGW Darlehen Serie 15.1/02 Blumenau 32	500'000.00	500'000.00
20816	SVW Darlehen FdR Blumenau 32	52'000.00	65'000.00
20820	Hypobank 22 9.220.198.03 Metzgergasse 27	341'250.00	346'250.00
20821	SVW Darlehen Metzgergasse 27	30'000.00	35'000.00
20822	Darlehen UNI Metzgergasse 27	50'000.00	50'000.00
20825	Hypobank 22 9.003.964.05 Klusstrasse 18	432'000.00	438'000.00
20826	SVW Darlehen FdR Klusstr. 18	80'000.00	80'000.00
20830	Darlehen Stadt SG Wiesental	2'180'000.00	2'180'000.00
20830	Hypobank 18 8.901.658.00 Wiesental 6a-c	100'000.00	-
Total Grundpfandschulden		8'710'070.00	8'800'630.00
Rückstellungen			
20900	Rückstellungen Tankrevision	910.00	710.00
20910	Rückstellungen Küchen Wiesental	-	50'000.00
20920	Rückstellungen Grundverbilligung Steingr.	97'000.00	77'000.00
Total Rückstellungen		97'910.00	127'710.00
Eigenkapital / Reserven			
21000	Anteilscheinkapital	605'000.00	605'000.00
21200	Allgemeine Reserven	21'900.00	21'400.00
21270	Bilanzgewinn-Vortrag	355.97	561.05
21280	Jahresgewinn	25'240.29	21'281.92
Total Eigenkapital		652'496.26	648'242.97
TOTAL PASSIVEN		9'992'638.16	9'955'915.50



Erfolgsrechnung

ERFOLGSRECHNUNG		Laufendes Jahr 2005	Vorjahr 2004
Liegenschaftsertrag			
30000	Mietzinseinnahmen	792'974.00	682'762.00
30020	Beiträge Zusatzverbilligung	48'859.00	50'659.00
30030	Beiträge 12-Mio-Kredit	58'047.00	50'193.50
30050	Mietzinsverluste / Leerstände	-26'802.95	-7'434.60
30060	Wohnrecht Metzgergasse	-10'608.00	-10'448.00
Total Liegenschaftsertrag		862'469.05	765'731.90
Liegenschaftsaufwand			
31000	Hypothekarzinsen	186'893.00	193'528.20
31010	Übrige Schuldzinsen	58'073.00	51'559.75
31020	Baurechtszinsen	76'486.80	78'901.35
31030	Darlehenszins Stadt SG	84'866.70	41'919.60
31050	Rückzahlung Grundverbilligung	34'294.50	28'547.50
31300	Ordentlicher Unterhalt	196'777.05	112'745.58
31340	Versicherungen / Abgaben	16'357.55	7'852.75
31600	Verwaltungskosten	61'720.45	58'800.00
31650	Abschr. Vorgez. Rückzahlung GV	10'000.00	10'000.00
31660	RS GV-Rückzlg. Steingrübli	20'000.00	20'000.00
31700	Abschreibungen	125'000.00	159'723.65
Total Liegenschaftsaufwand		870'469.05	763'578.38
Verwaltungsertrag			
70000	Kapitalertrag	58'619.25	50'839.75
70030	Verwaltungsertrag	62'368.45	60'947.95
Total Verwaltungsertrag		120'987.70	111'787.70
Verwaltungsaufwand			
71100	Zinsaufwand	6'180.06	6'050.45
71200	Revisions- und Beratungsaufwand	4'540.70	4'067.30
71300	Büro- und Verwaltungsaufwand	70'496.80	67'359.90
71400	10-Jahres-Jubiläum	-	10'000.00
71500	Direkte Steuern	6'529.85	5'181.65
Total Verwaltungsaufwand		87'747.41	92'659.30
Jahresgewinn		25'240.29	21'281.92



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2005

Laufendes Jahr 05

Vorjahr 04

Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

Liegenschaft Steingrüblistrasse 38/40, St. Gallen

Grundstück Nr. 1601

Buchwert	3'255'000.00	3'304'500.00
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)	2'946'620.00	3'071'900.00
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	1'421'000.00	1'443'000.00
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)	1'364'200.00	1'393'480.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-

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

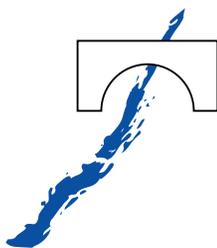
Liegenschaft Linsebühlstrasse 47/47a, St. Gallen im Baurecht bis 2097

Grundstück Nr. 4892

Buchwert	747'000.00	762'000.00
Total Grundpfandtitel	830'100.00	830'100.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	800'000.00	800'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, SVW, Darlehen Stadt SG)	634'000.00	641'000.00
Sicherstellung Baurechtszins	30'100.00	30'100.00

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 2005

Laufendes Jahr 05

Vorjahr 04

Liegenschaft Blumenaustrasse 32, St. Gallen im Baurecht bis 2098

Grundstück Nr. 1506

Buchwert	677'000.00 *	690'500.00 *
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)	552'000.00 *	565'000.00 *
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	550'000.00 *	561'000.00 *
Total Grundpfandtitel	616'250.00	616'250.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	531'250.00	531'250.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, SVW, Stiftung)	421'250.00 *	431'250.00 *
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

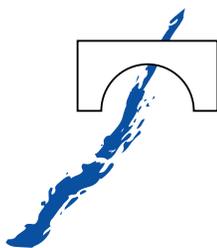
Grundstück Nr. 4932

Buchwert	677'500.00 *	691'500.00 *
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)	512'000.00 *	518'000.00 *
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 2005

Laufendes Jahr 05

Vorjahr 04

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

Grundstück Nr. 3387

Buchwert	2'390'000.00	2'190'000.00
Total Grundpfandtitel	2'755'000.00	2'355'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	2'580'000.00	2'180'000.00
beanspruchte Kredite (Darlehen Stadt SG)	2'280'000.00	2'180'000.00
Sicherstellung Baurechtszins	175'000.00	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

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	1'425'000.00	1'425'000.00
Blumenaustrasse 32, St.Gallen, Neuwert	940'000.00	940'000.00
Metzgergasse 27, St.Gallen, Neuwert	1'204'000.00	1'204'000.00
Klusstrasse 18, St.Gallen, Neuwert	600'000.00	600'000.00
Wiesentalstrasse 6a-c, St.Gallen, Neuwert	3'733'000.00	3'733'000.00
Total Brandversicherungswerte	12'527'000.00	12'527'000.00

Garantierte, zukünftige Mietzinseinnahmen

Liegenschaft Steingrüblistrasse 38/40, St.Gallen	158'389.65	184'637.75
--	------------	------------

Zurückzahlende Grundverbilligungs-Zuschüsse

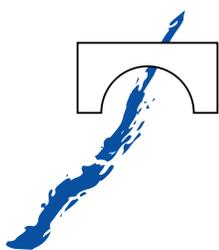
Liegenschaft Steingrüblistrasse 38/40, St.Gallen	158'389.65	184'637.75
--	------------	------------

***Anmerkung:**

nicht aktivierter Gebäudewert - wird über Baurechtszins bezahlt

Gebäudewert Blumenaustrasse 32	130'000.00 *	130'000.00 *
Gebäudewert Metzgergasse 27	315'000.00 *	315'000.00 *
Gebäudewert Klusstrasse 18	200'000.00 *	200'000.00 *

Anhang



VORSCHLAG DES VORSTANDES ZUR ERGEBNISVERWENDUNG

	Laufendes Jahr 2005	Vorjahr 2004
Bilanzgewinn-Vortrag	355.97	561.05
Jahresgewinn	25'240.29	21'281.92
Total Bilanzgewinn	25'596.26	21'842.97

Vortrag auf neue Rechnung	296.26	355.97
Anteilscheinverzinsung	24'200.00	20'987.00
Allgemeine Reserve	1'100.00	500.00
	25'596.26	21'842.97

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

23. Mai 2006 / rb

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 2005 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.

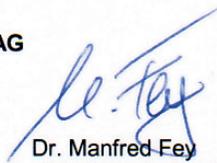
Wir empfehlen Ihnen, die vorliegende Jahresrechnung mit einem Bilanzgewinn von CHF 25'240.29 zu genehmigen.

Freundliche Grüsse

Bonfida Treuhand AG



Robert Ritter
lic. oec. HSG



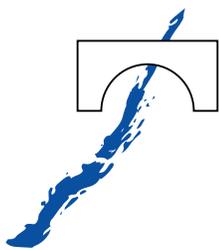
Dr. Manfred Fey
dipl. Wirtschaftsprüfer

Beilagen:

- Bilanz per 31.12.2005
- Erfolgsrechnung 2005
- Anhang
- Gewinnverwendung



Mitglied der Treuhandkammer



Protokoll

1. Begrüssung

Konstantin Köberle begrüsst die Anwesenden zur 10. Generalversammlung unter dem Motto „klein aber fein“ im „Wildeggli“. Im Rückblick auf das Jubiläumsjahr erinnert er an den stimmungsvollen Abend der Jubiläums-GV, die professionelle Power-Point-Präsentation und den neu gestalteten Geschäftsbericht. Er dankt im Namen des Vorstandes den Genossenschaftern für die Aufstockung des Anteilscheinkapitals im Rahmen der Jubiläumsaktion, welche mit Fr. 106'000.- die Erwartungen des Vorstandes weit übertroffen hat. Der Präsident hält fest, dass die Einladung fristgerecht zugestellt worden ist.

Präsenz (29) gemäss separater Liste.

Die Traktandenliste wird genehmigt.

Daniela Weber Conrad wird als Protokollführerin bestimmt.

2. Wahl eines Stimmzählers

Walter Eberle wird einstimmig als Stimmzähler gewählt.

3. Protokoll der 9. Generalversammlung

Das Protokoll der 9. Generalversammlung, welches im Geschäftsbericht auf den Seiten 17-19 zu finden ist, wird stillschweigend genehmigt.

4. Berichte

Jahresbericht des Präsidenten

Der Bericht liegt schriftlich vor und ist im Geschäftsbericht auf den Seite 4-8 zu finden.

Der Jahresbericht des Präsidenten wird einstimmig genehmigt.

Kassabericht

Bruno Eberle erläutert die Jahresrechnung (Seite 9-11) an Hand einiger Kennzahlen.

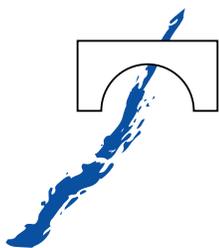
Bericht der Kontrollstelle

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 2004

Beschluss über Verwendung des Betriebsergebnisses

Der Vorschlag des Vorstandes (Seite 15) wird einstimmig genehmigt. Die Anteilscheine werden zu einem Satz von 4.00% verzinst.



Entlastung der Verwaltung

Der Verwaltung wird einstimmig Entlastung erteilt.

6. Wahlen

Präsident

Der Präsident wird für eine weitere Amtsdauer von 2 Jahren gewählt.

Vorstand

Der Vorstand wird für eine weitere Amtsdauer von 2 Jahren gewählt.

Kontrollstelle

Die Bonfida Treuhand AG wird einstimmig als Kontrollstelle für ein weiteres Jahr bestätigt.

7. Anträge

Es liegen keine Anträge vor.

Protokoll

8. Varia / Allgemeine Umfrage

Nächste Generalversammlung: Freitag, 16. Juni 2006

St.Gallen, 25.06.05

Der Präsident:

Die Geschäftsführerin:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Antenen', with a long horizontal stroke extending to the right.

Reto Antenen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Weber Conrad', with a large, stylized 'D'.

Daniela Weber Conrad

