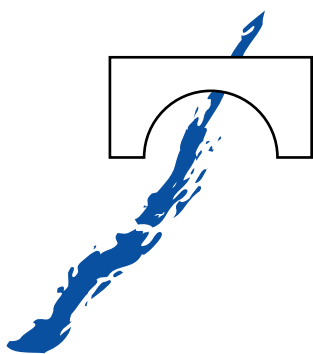




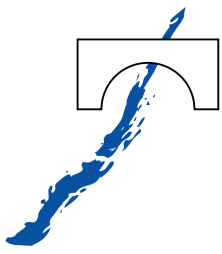
Geschäftsbericht 2009

Wasser

Verwaltung
Zwinglistrasse 3
Postfach
9004 St.Gallen
Tel. 071 226 46 60
Fax 071 226 46 61

info@weber-verwaltungen.ch





Geschäftsbericht 2009

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

Liste der Vorstandsmitglieder [Seite 12](#)

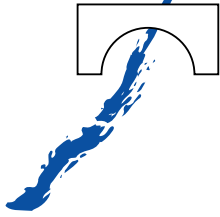
Bilanz und Erfolgsrechnung [Seiten 13-15](#)

Anhang zur Jahresrechnung 2009 [Seiten 16-18](#)

Vorschlag des Vorstandes über die Ergebnisverwendung [Seite 19](#)

Bericht der Kontrollstelle [Seite 20](#)

Protokoll der 14. ordentlichen Generalversammlung [Seiten 21-23](#)



Jahresbericht des Präsidenten

zum Geschäftsjahr 2009 anlässlich der 15. ordentlichen Generalversammlung vom 18. Juni 2010



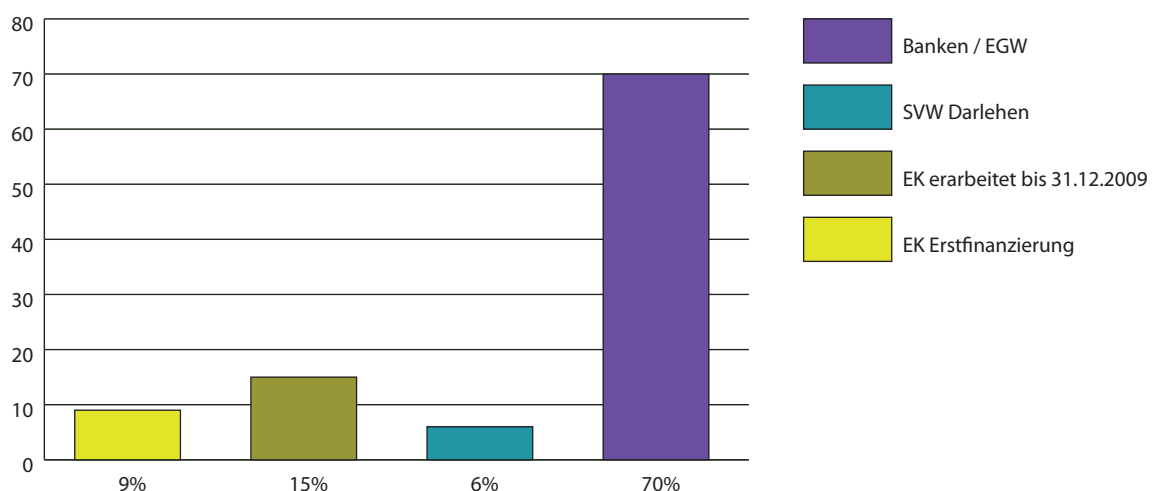
Rating 1

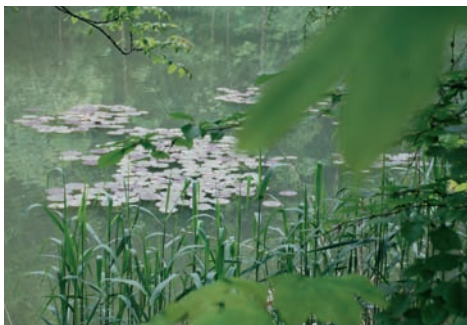
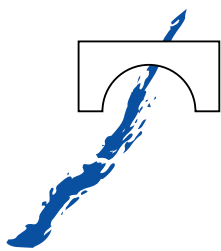
Sämtliche Genossenschaften, die ein SVW- oder ein EGW-Darlehen haben, werden geratet. Nach Auswertung der Jahresrechnung 2008 ist der WBG Bavariabach das Rating 1 (*1 höchster, 4 tiefster Wert*) verliehen worden. Und wir können mit Sicherheit davon ausgehen, dass dieser Wert nach Prüfung der Jahresrechnung 2009 Bestand haben wird. Folgende Indikatoren sprechen dafür:

- Anstieg des Eigenkapitals relativ und absolut trotz grosser Investitionen
- Leerstandsquote unter 1 %
- tiefere Zinskosten trotz höherer Hypotheken
- maximale Abschreibungen bei allen Liegenschaften ausser an der Wiesentalstrasse 6a-c trotz beträchtlicher Investitionen
- Finanzierung eines grossen Teils der Investitionen aus liquiden Mitteln
- regelmässiger und fachgerechter Unterhalt der Liegenschaften

Der Vorstand freut sich, Ihnen anlässlich der 15. Generalversammlung eine kerngesunde WBG Bavariabach präsentieren zu dürfen.

Finanzierung in % der Anlagekosten





Umfeld

Die Bevölkerungszunahme in der Schweiz hat sich im Herbst 2008 verlangsamt. Trotzdem hat 2009 die drittgrösste Zunahme seit 15 Jahren resultiert. Um 81'200 Personen oder 1.1 % ist die Schweizer Bevölkerung gewachsen. Die Nachfrage nach Wohnraum sinkt leicht. Die Wohnungsproduktion ebenfalls. Im 4. Quartal 2009 sind auch die Aufträge für private Wohnbauten im Kanton St. Gallen um 5 % zurückgegangen.

Seit Herbst 2008 sind sowohl variable als auch Festhypotheken billiger geworden. In diesem Umfeld hat die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) äusserst attraktive Konditionen anbieten können. Auch die WBG

Bavariabach hat davon profitiert.

Mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis unserer Wohnungen sind wir nach wie vor sehr konkurrenzfähig. Meistens können wir aus mehreren Mietinteressenten auswählen.

Leerstände

Insgesamt hat es 2009 zehn Mieterwechsel gegeben. Bei einem Wechsel an der Linsebühlstrasse 47 ist die Gelegenheit genutzt worden, die Wohnung im 1. OG gründlich zu sanieren. Sie konnte nach der 3-monatigen Bauzeit sofort vermietet werden. Die restlichen 9 Wechsel hatten total nur 1 ½ Monate Leerstand zur Folge. Die Leerstandsquote von 0.89 % ist wohl eine der tiefsten in der Geschichte der WBG Bavariabach.



Für diese fast lückenlose Vermietung braucht man auch eine Portion Glück. Rasches Reagieren auf Kündigungen sowie gezielte Gespräche mit aus- wie einziehenden Mietern gehören aber auch dazu. Zudem spricht der tiefe Leerstandswert für die Qualität unserer Wohnungen.

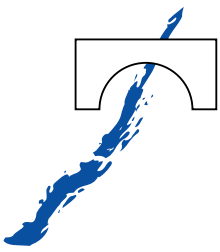
Ein SMS zu jeder Liegenschaft

Steingrüblistrasse 38/40

Sicherheit Grundverbilligungsschuld im Grundbuch gelöscht.

Blumenaustrasse 28

Zwei Mieterwechsel ohne Leerstand.



Linsebühlstrasse 47/47a

Probleme betr. Mittagstisch im CABI erkannt. Wohnung 1. OG saniert. Wohnungstüren und Schliessanlage ersetzt. Ersatz Haustüren und Briefkastenanlage geplant (Ausführung 2010).



Blumenaustrasse 32

Morsche Balken im EG ersetzt. Neuer Vertrag mit Universität auf 5 Jahre fix mit Option weitere 5 Jahre. EGW-Anschlussfinanzierung CHF 500'000 zu 2,699% bis 2019.

Metzgergasse 27

Estrichisolierung für CHF 12'500.-.

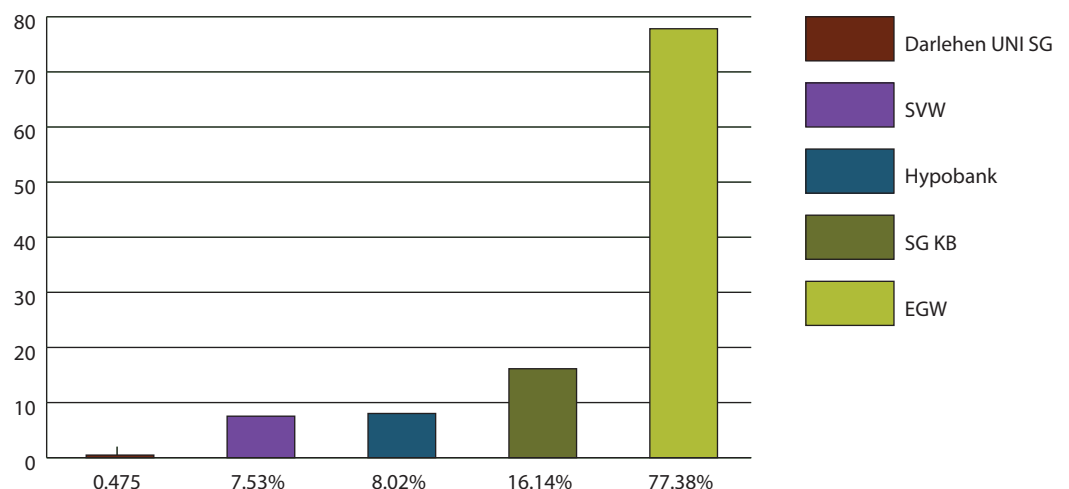
Klusstrasse 18

Motorradunterstand nicht realisiert. Mieter verzichten nach Präsentation der Kosten.

Wiesentalstrasse 6 a-c

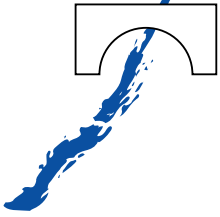
EGW-Umfinanzierung CHF 1'000'000.- zu 2,699% bis 2019. Letzte halbe Million Wohnraumerweiterung/Balkone/Einstellhalle investiert. Neue Hauswartlösung top. Wasserschäden wegen Mangel Balkonkonstruktion. Mangel behoben.

Aufteilung Fremdkapital



Finanzen

2009 sind CHF 326'000.- in den Unterhalt der 8 Liegenschaften geflossen. Total sind CHF 700'000.- investiert worden. Trotzdem sind ausser bei der Liegenschaft Wiesentalstrasse 6 a-c die steuerlich maximalen Abschreibungen ge-



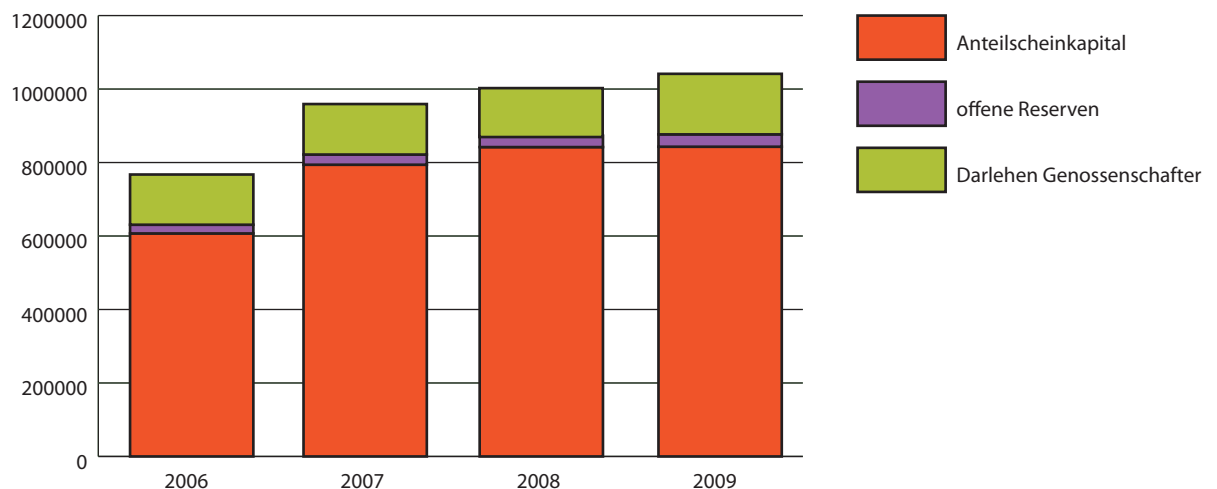
macht worden. Total CHF 138'000.-. Die Überwälzung des wertvermehrenden Anteils oben genannter Investitionen ist von der Mieterschaft in allen Fällen anstandslos akzeptiert worden. Dies hat zu rund CHF 40'000.- höheren Mieteinnahmen geführt.

Die Anlagekosten sind um rund ¼ Million höher als im Vorjahr. Die Hypotheken sind allerdings nur um knapp CHF 220'000.- angestiegen. Das hängt damit zusammen, dass ein Teil der Investitionen aus liquiden Mitteln finanziert werden konnte.

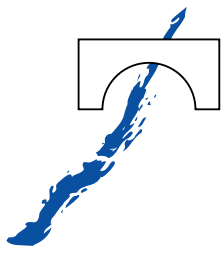
Markant zugenommen hat der Kapitalertrag. Dies bei einer tieferen Verzinsung. Ursache ist die Zunahme des Eigenkapitals um knapp CHF 250'000.-. Gestiegen sind aber auch die Verwaltungskosten. Der höhere Mietertrag ist die Ursache für das höhere Verwaltungshonorar. Zu Buche geschlagen haben hier auch die Kosten für zwei EGW-Umfinanzierungen sowie die damit verbundenen Prüfgebühren. Zudem werden erstmals Vorstandsentschädigungen ausbezahlt und offen ausgewiesen.

Das Eigenkapital gemessen an den Anlagekosten beträgt mittlerweile stolze 23.5 Prozent. Lediglich bei der Liegenschaft Wiesentalstrasse 6 a-c haben wir die Schwelle von 20 % noch nicht überschritten. Hauptursache dafür ist eine Änderung des Baurechtsvertrages im Jahre 2004. Damals wurde der Gebäudewert, welcher vorher im Baurecht enthalten war, aktiviert. Bei normalem Geschäftsverlauf ist dieser Schönheitsfehler 2011 aber behoben.

Entwicklung Eigenkapital



Vorausgesetzt wir können im gewohnten Masse amortisieren, wird spätestens 2019 die Verschuldung sämtlicher Liegenschaften 65% oder weniger betragen. Der Vorstand ist überzeugt, dass dieses Ziel bei einigermaßen normalen Rahmenbedingungen erreicht werden kann.



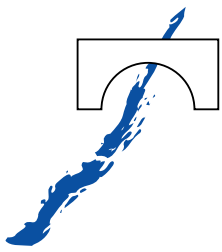
Vorstandsarbeit

Zu sechs Sitzungen und einem täglichen Workshop hat sich der Vorstand 2009 getroffen. Letzterer wurde ganz bewusst ohne Beteiligung der Verwaltung durchgeführt. Die tägliche Veranstaltung – vom Vizepräsidenten Konstantin Köberle vorbereitet und moderiert – bot Gelegenheit, Bilanz zu ziehen, die internen Strukturen kritisch zu hinterfragen sowie Szenarien für künftiges Wachstum zu diskutieren. Weitere Stichworte zu den Tagungsinhalten alphabetisch:



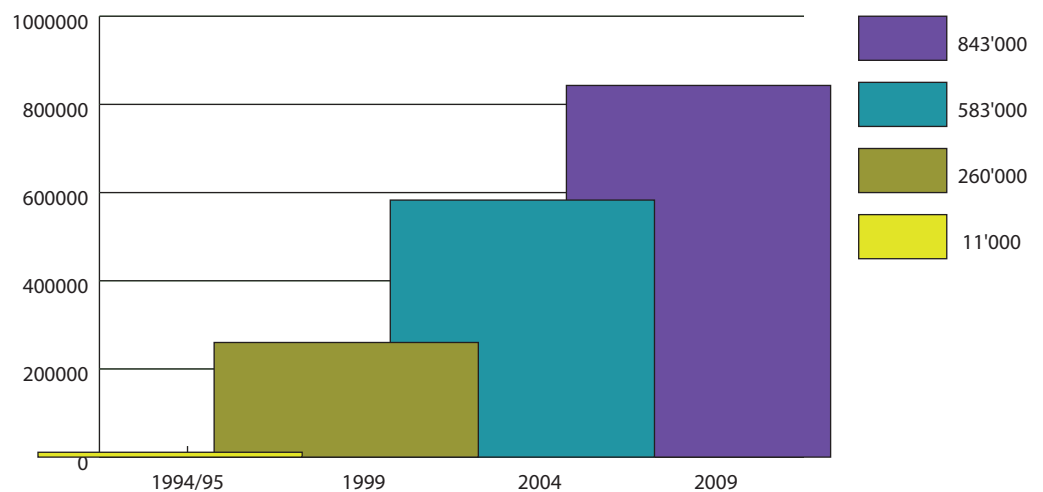
Aufgabenteilung–Bauabrechnungen–Controlling–Energie–Finanzkrise–Funktionen–Homepage–Honorierung der Vorstandstätigkeit–Kapitalbeschaffung–Kommunikation–Leitbild–Projekte–Renovationen–Statuten–Wirtschaftskrise–Zinsmarkt

Intensiv hat sich der Vorstand mit der möglichen Übernahme von Liegenschaften aus dem Bestand der WOGENO St. Gallen beschäftigt. Die Stadt St.Gallen hat sämtliche Liegenschaften übernommen und den Grossteil im Rahmen des 12-Mio-Kredites an städtische Wohnbaugenossenschaften abgegeben. Die



WBG Bavariabach ist diesmal nicht zum Zuge gekommen. Das generelle Interesse an der Übernahme von Liegenschaften im Baurecht bleibt bei der Stadt aber deponiert.

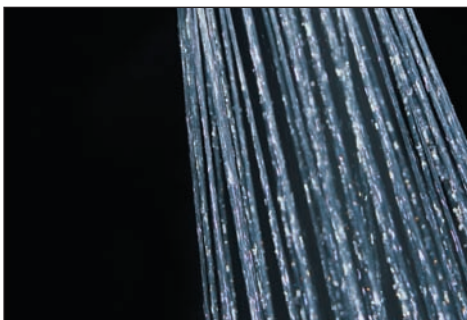
Entwicklung Anteilscheinkapital



Dank

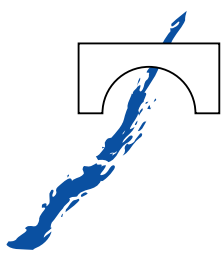
Auch dieses Jahr: keine Rücktritte aus den Vorstand! Präsident und Mitglieder stellen sich zur Wiederwahl. Die Zusammenarbeit im Vorstand und vom Vorstand mit der Verwaltung/Geschäftsführung funktioniert. Die gesteckten Ziele werden eigentlich immer erreicht, oft übertroffen. Sie als Genossenschafterinnen und Genossenschafter tragen sehr viel dazu bei.

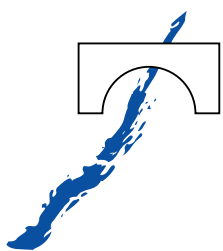
Allen, die zum erfolgreichen Geschäftsjahr beigetragen haben, danke ich herzlich: Den überaus treuen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, von denen hoffentlich viele an der Generalversammlung vom 18. Juni 2010 teilnehmen können, meinen kritisch-konstruktiv mitarbeitenden Vorstandskollegen, der Verwaltung und nicht zuletzt unseren Mieterinnen und Mietern.

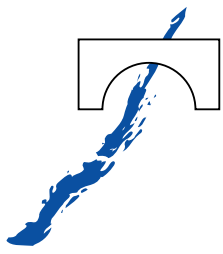


St. Gallen, 28. Mai 2010

Reto Antenen, Präsident







Präsident

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

Vizepräsident

Konstantin Köberle, Kolumbanstrasse 43, 9008 St.Gallen, kkoeberle@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

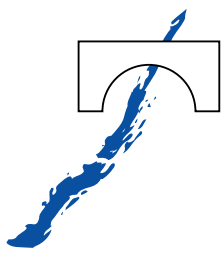
Michael Aebisegger, Mühlheim 13, 9323 Steinach, michael.aebisegger@helvetia.ch

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

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

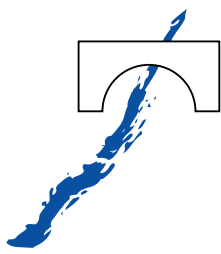
Geschäftsführung

Weber Verwaltungen AG, Zwinglistrasse 3, Postfach, 9004 St.Gallen,
info@weber-verwaltungen.ch



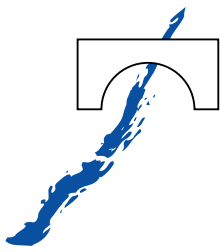
Bilanz

AKTIVEN		Laufendes Jahr 09	Vorjahr 08
Bankguthaben			
10200	SG KB 01 10 004.770-03 Genossenschaft	3'141.47	11'089.91
10210	SG KB 01 10 004.810-00 Steingübli 38/40	12'224.15	18'369.82
10220	SG KB 01 10 330.507-06 Blumenau 28	-	13'149.03
10230	SG KB 01 10 331.070-07 Linsebühl 47/47a	-	994.58
10240	SG KB 01 10 341.364-18 Blumenau 32	-	7'641.85
10250	Hypo 16 9.002.167.03 Metzgergasse 27	57'693.45	43'808.77
10260	Hypo 16 9.004.008.02 Klusstrasse 18	-	-
10270	Hypo 16 9.004.788.05 Wiesental 6a-c	-	12'668.10
10400	Wertschriften	1'931.60	1'931.60
Total Bankguthaben		74'990.67	109'653.66
Guthaben			
10500	Guthaben Mieter	38'338.80	44'854.15
10520	Guthaben Zusatzverbilligung	4'810.00	4'452.50
10550	nicht einbezahltes AS-Kapital	-	-
10560	Saldo Heiz- und Betriebskosten	25'322.39	16'693.88
10600	Guthaben Gächter Linsebühl 47a	-	-
10610	Guthaben Verrechnungssteuer	145.72	211.54
10690	Delkredere	-35'000.00	-38'000.00
Total Guthaben		33'616.91	28'212.07
Übriges Umlaufvermögen			
10700	Heizölverrat	2'378.95	4'031.40
10900	Transitorische Aktiven	17'627.10	15'874.95
Total Übriges Umlaufvermögen		20'006.05	19'906.35
Immobilien			
11010	Steingrüeblistrasse 38/40, SG	3'071'000.00	3'118'000.00
11020	Blumenaustrasse 28, SG	1'337'000.00	1'358'000.00
11030	Linsebühlstrasse 47/47a, SG	836'000.00	864'000.00
11040	Blumenaustrasse 32, SG	624'000.00	637'000.00
11050	Metzgergasse 27, SG	857'000.00	875'000.00
11060	Klusstrasse 18, SG	813'000.00	830'000.00
11070	Wiesentalstrasse 6a-c, SG	4'040'000.00	3'661'990.35
Total Immobilien		11'578'000.00	11'343'990.35
Mobilien			
11370	Hauswartgeräte Wiesental	330.00	500.00
Total Mobilien		330.00	500.00
Finanzanlagen			
11400	Anteilscheine EGW	5'000.00	5'000.00
Total Finanzanlagen		5'000.00	5'000.00
Immaterielles Anlagevermögen			
11520	Globalkosten EGW 15.1/02 Blumenau 32	-	500.00
11530	Globalkosten EGW 19/02 Steingrüebli	1'450.00	2'200.00
11540	Globalkosten EGW 20/03 Steingrüebli	7'100.00	9'450.00
11560	Globalkosten EGW 27/06 Blumenau 28	21'200.00	23'850.00
11570	Globalkosten EGW 27/06 Wiesental	31'840.00	35'820.00
11580	Globalkosten EGW 28/06 Linsenbühl	3'900.00	4'680.00
11590	Globalkosten EGW 28/06 Metzgergasse	3'900.00	4'680.00
11600	Globalkosten EGW 28/06 Klusstrasse	3'900.00	4'680.00
11610	Globalkosten EGW 36/09 Blumenau 32	8'600.00	-
11620	Globalkosten EGW 36/09 Wiesental	17'410.00	-
Total Finanzanlagen / Immaterielles AV		99'300.00	85'860.00
TOTAL AKTIVEN		11'811'243.63	11'593'122.43



Bilanz

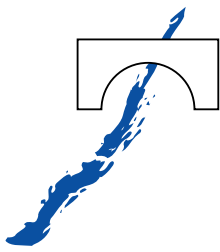
PASSIVEN		Laufendes Jahr 09	Vorjahr 08
Kurzfristiges Fremdkapital			
20000	Kreditoren	75'893.50	33'346.25
20010	Vorausbezahlte Mietzinsen	73'868.95	69'046.80
20030	Saldo Heiz- und Betriebskosten	-	10'100.18
20100	Depot Handsender Wiesentalstrasse	2'915.20	2'000.00
20400	Transitorische Passiven	44'448.10	48'604.45
Total Kurzfristiges Fremdkapital		197'125.75	163'097.68
Darlehen mit Rangrücktritt			
20500	Darlehen Genossenschafter	164'780.75	133'164.95
Total Darlehen mit Rangrücktritt		164'780.75	133'164.95
Baukredite			
20610	Hypo Baukredit Wiesentalstrasse	-95.50	44.35
Total Handwerkerdarlehen mit Rangrücktritt		-95.50	44.35
Grundpfandschulden			
20800	SG KB 1. Hypothek Steingr, variabel	60'000.00	105'280.00
20801	EGW Serie 19/02 Steingr, 2.875% - 2011	1'600'000.00	1'600'000.00
20802	EGW Serie 20.1/03 Steingr, 2.25% -2012	1'100'000.00	1'100'000.00
20805	SG KB 1. Hypothek Blumenau 28, variabel	287'080.00	306'360.00
20807	EGW Serie 27/06 Blumenau 28, 2.375% - 2018	1'000'000.00	1'000'000.00
20810	SG KB 1. Hypothek Linsebühl, 3.55% - 30.06.09	150'000.00	120'000.00
20811	SG KB 1. Hypothek Linsebühl, variabel	150'000.00	145'000.00
20814	EGW Serie 28/06 Linsenbühl, 3.0% - 2015	500'000.00	500'000.00
20815	EGW S.15.1/02 Blumenau 32, 3.875% - 2009	-	500'000.00
20816	SVW Darlehen FdR Blumenau 32	-	13'000.00
20817	EGW Darl. Serie 36 Blumenau 32	500'000.00	-
20820	Hypobank Metzgergasse 27, variabel	76'250.00	81'250.00
20821	EGW Serie 28/06 Metzgergasse, 3.0% - 2015	500'000.00	500'000.00
20822	SVW Darlehen Metzgergasse 27	10'000.00	15'000.00
20823	Darlehen UNI Metzgergasse - 2022	50'000.00	50'000.00
20825	Hypobank Klusstrasse 18, variabel	164'000.00	170'000.00
20826	EGW Serie 28/06 Klusstrasse, 3.0% - 2015	500'000.00	500'000.00
20827	SVW Darlehen Solidaritätsfonds Klusstr. 18	63'350.00	70'010.00
20830	Darlehen Stadt SG Wiesental, variabel	-	680'000.00
20831	Hypobank Wiesental 6a-c, variabel	605'000.00	640'000.00
20832	SVW Darlehen FdR Wiesental	720'000.00	720'000.00
20833	EGW Serie 27/06 Wiesental, 2.375% - 2018	1'500'000.00	1'500'000.00
20834	EGW Serlie 36/09 Wiesental	1'000'000.00	
Total Grundpfandschulden		10'535'680.00	10'315'900.00
Rückstellungen			
20900	Rückstellungen Tankrevision	1'710.00	1'510.00
20910	Rückstellungen Balkon-/Wohnerw. Wiesental	-	70'000.00
Total Rückstellungen		1'710.00	71'510.00
Eigenkapital / Reserven			
21000	Anteilscheinkapital	843'000.00	843'000.00
21200	Allgemeine Reserven	31'600.00	29'800.00
21270	Bilanzgewinn-Vortrag	2'063.55	1'143.48
21280	Jahresgewinn	35'379.08	35'461.97
Total Eigenkapital		912'042.63	909'405.45
TOTAL PASSIVEN		11'811'243.63	11'593'122.43



Erfolgsrechnung

ERFOLGSRECHNUNG		Laufendes Jahr 09	Vorjahr 08
Liegenschaftsertrag			
30000	Mietzinseinnahmen	886'334.00	837'397.00
30020	Beiträge Zusatzverbilligung	34'091.00	32'717.80
30030	Beiträge 12-Mio-Kredit	40'836.00	56'604.00
30050	Mietzinsverluste / Leerstände	-8'526.95	-13'685.40
30060	Wohnrecht Metzgergasse	-	
Total Liegenschaftsertrag		952'734.05	913'033.40
Liegenschaftsaufwand			
31000	Hypothekarzinsen	245'457.15	259'455.45
31010	Übrige Schuldzinsen	88'071.00	108'889.80
31020	Baurechtszinsen	54'320.70	66'096.20
31030	Darlehenszins Stadt SG	17'783.90	23'516.70
31050	Rückzahlung Grundverbilligung	-	71'110.30
31300	Ordentlicher Unterhalt	326'303.82	218'332.90
361320	Service Garagentor	457.30	-
31340	Versicherungen / Abgaben	15'839.85	16'084.35
31600	Verwaltungskosten	77'754.25	70'900.00
31610	Inseraterechnungen	731.55	1'626.25
31660	RS GV-Rückzlg. Steingrüebli	-	-59'000.00
31700	Abschreibungen	138'030.57	179'261.90
Total Liegenschaftsaufwand		964'750.09	956'273.85
Verwaltungsertrag			
70000	Kapitalertrag	88'487.33	105'163.25
70030	Verwaltungsertrag	76'772.19	72'873.35
Total Verwaltungsertrag		165'259.52	178'036.60
Verwaltungsaufwand			
71100	Zinsaufwand/Bankspesen	6'194.05	1'932.13
71200	Revisions- und Beratungsaufwand	4'217.90	3'723.30
71300	Büro- und Verwaltungsaufwand	92'429.20	85'068.20
71350	Vorstandsentschädigung	6'500.00	-
71500	Direkte Steuern	8'523.25	8'610.55
Total Verwaltungsaufwand		117'864.40	99'334.18
Jahresgewinn		35'379.08	35'461.97




ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2009
Laufendes Jahr 09
Vorjahr 08

Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

Liegenschaft Steingrüblistrasse 38/40, St. Gallen
Grundstück Nr. 1601

Buchwert	3'071'000.00	3'118'000.00
Total Grundpfandtitel	3'586'000.00	3'586'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	3'586'000.00	3'586'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, EGW-Anleihe)	2'760'000.00	2'805'280.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-

Anmerkung:

Zweckentfremdungsverbot, Veräusserungsbeschränkung, Kaufs- und Vorkaufsrecht
gemäss WEG.

Liegenschaft Blumenaustrasse 28, St. Gallen
Grundstück Nr. 1504

Buchwert	1'337'000.00	1'358'000.00
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)	1'287'080.00	1'306'360.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-

Anmerkung:

Zweckentfremdungsverbot, Veräusserungsbeschränkung, Kaufs- und Vorkaufsrecht
gemäss WEG.

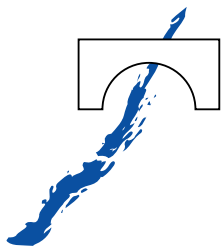
Liegenschaft Linsebühlstrasse 47/47a, St. Gallen im Baurecht bis 2097
Grundstück Nr. 1289, Baurecht Nr. 4892

Buchwert	836'000.00	864'000.00
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, EGW)	800'000.00	765'000.00
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 2009
Laufendes Jahr 09
Vorjahr 08
Liegenschaft Blumenaustrasse 32, St. Gallen im Baurecht bis 2098
Grundstück Nr. 1506, Baurecht Nr. 4912

Buchwert	624'000.00	637'000.00
Total Grundpfandtitel	763'000.00	763'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	130'000.00	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	600'000.00	730'000.00
beanspruchte Kredite (EGW, SVW)	500'000.00	513'000.00
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. 279, Baurecht Nr. 4925

Buchwert	857'000.00	875'000.00
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, EGW, SVW, Stiftung)	636'250.00	646'250.00
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.

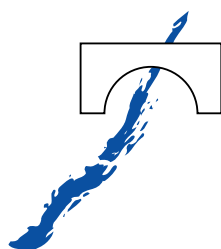
Liegenschaft Klusstrasse 18, St. Gallen im Baurecht bis 2102
Grundstück Nr. 1789, Baurecht Nr. 4932

Buchwert	813'000.00	830'000.00
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, EGW, SVW)	727'350.00	740'010.00
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 2009
Laufendes Jahr 09
Vorjahr 08
Liegenschaft Wiesentalstrasse 6a-c, St. Gallen im Baurecht bis 2104
Grundstück Nr. 3387, Baurecht Nr. 6036

Buchwert	4'040'000.00	3'661'990.35
Total Grundpfandtitel	4'275'000.00	4'275'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	4'100'000.00	4'100'000.00
beanspruchte Kredite (Darlehen Stadt SG, Hypothek, EGW)	3'825'000.00	3'540'000.00
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	3'330'700.00	3'330'700.00
Blumenaustrasse 28, St. Gallen, Neuwert	1'892'100.00	1'892'100.00
Linsebühlstrasse 47/47a, St.Gallen, Neuwert	1'663'800.00	1'663'800.00
Blumenaustrasse 32, St.Gallen, Neuwert	1'032'000.00	1'036'400.00
Metzgergasse 27, St.Gallen, Neuwert	1'327'400.00	1'327'400.00
Klusstrasse 18, St.Gallen, Neuwert	802'600.00	802'600.00
Wiesentalstrasse 6a-c, St.Gallen, Neuwert	5'411'000.00	4'115'600.00

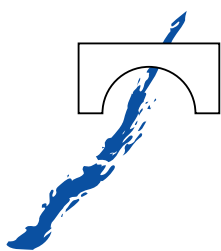
Total Liegenschaften

Buchwert	11'578'000.00	11'343'990.35
Total Grundpfandtitel	12'831'350.00	12'831'350.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	713'000.00	583'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	11'759'250.00	11'889'250.00
beanspruchte Kredite (Darlehen Stadt SG, Hypothek, EGW, SVW)	10'535'680.00	10'315'900.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-
Sicherstellung Baurechtszins	359'100.00	359'100.00
Brandversicherungswerte	15'459'600.00	14'168'600.00

Gebäudewert nicht aktiviert, im Baurecht enthalten

Blumenaustrasse 32	130'000.00	130'000.00
--------------------	------------	------------

Anhang



VORSCHLAG DES VORSTANDES ZUR ERGEBNISVERWENDUNG

	Laufendes Jahr 2009	Vorjahr 2008
Bilanzgewinn-Vortrag	2'063.55	1'143.48
Jahresgewinn	35'379.08	35'461.97
Total Bilanzgewinn	37'442.63	36'605.45

Vortrag auf neue Rechnung	1'844.98	2'063.55
Anteilscheinverzinsung	33'797.65	32'741.90
Allgemeine Reserve	1'800.00	1'800.00
	37'442.63	36'605.45

Vorschlag

ANTRAG AN DIE GENERALVERSAMMLUNG

Der Vorstand beantragt das Anteilscheinkapital mit 4% zu verzinsen.



BONFIDA TREUHAND AG

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

Robert Ritter
lic. oec. HSG

Wirtschaftsprüfung
Steuerberatung
Betriebsberatung
Buchhaltung / Treuhand

Bericht der Revisionsstelle
zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung
der Wohnbaugenossenschaft Bavariabach
Scheffelstrasse 1
9004 St. Gallen

St. Gallen, 1. Juni 2010

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft Bavariabach für das am 31. Dezember 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

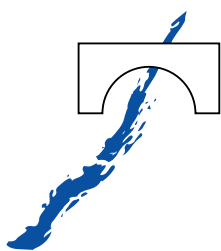
Freundliche Grüsse

Bonfida Treuhand AG



Robert Ritter
zugelassener Revisionsexperte

- Jahresrechnung bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

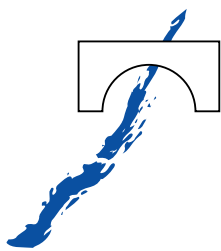


Protokoll der 14. Generalversammlung

Datum: Freitag, 19. Juni 2009
Zeit: 19 Uhr
Ort: Hotel Dom,
Webergasse 22, 9000 St.Gallen

Protokoll

- Traktanden:**
1. Begrüssung / Präsenz / Traktandenliste
 2. Wahl eines Stimmzählers
 3. Protokoll der 13. Generalversammlung
 4. Berichte Jahresbericht des Präsidenten
 Finanzbericht
 Bericht der Kontrollstelle
 5. Abnahme der Betriebsrechnung 2008
 Beschluss über die Verwendung des
 Betriebsergebnisses
 Entlastung der Verwaltung
 6. Wahlen
 7. Anträge Antrag des Vorstandes:
 Statutenänderung – Anpassung an
 das neue Revisionsrecht
 8. Varia / Allgemeine Umfrage



Protokoll

1. Begrüssung

Reto Antenen begrüsst die Anwesenden zur 14. Generalversammlung.

Der Präsident hält fest, dass die Einladung fristgerecht zugestellt worden ist.

Präsenz (27) gemäss separater Liste.

Die Traktandenliste wird genehmigt.

D. Weber Conrad wird als Protokollführerin bestimmt.

2. Wahl eines Stimmenzählers

Walter Eberle wird einstimmig als Stimmenzähler gewählt.

3. Protokoll der 13. Generalversammlung

Das Protokoll der 13. Generalversammlung, welches im Geschäftsbericht auf den Seiten 21-23 zu finden ist, wird genehmigt.

4. Berichte

Jahresbericht des Präsidenten

Der Bericht liegt schriftlich vor und ist im Geschäftsbericht auf den Seite 4-11 zu finden. R. Antenen ergänzt.

Der Jahresbericht des Präsidenten wird einstimmig genehmigt.

Finanzbericht

Bruno Eberle erläutert die Jahresrechnung (Seite 13-15) an Hand einiger Kennzahlen.

Bericht der Revisionsstelle

R. Ritter verweist auf den schriftlichen Bericht der Revisionsstelle (Seite 20) und beantragt, die Jahresrechnung so zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

5. Abnahme der Betriebsrechnung 2008

Beschluss über Verwendung des Betriebsergebnisses

Der Vorschlag des Vorstandes (Seite 19) wird einstimmig genehmigt. Die Anteilscheine werden zu einem Satz von 4 % verzinst.

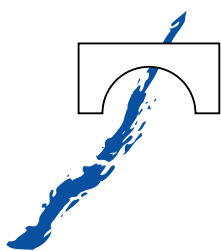
Entlastung der Verwaltung

Der Verwaltung wird einstimmig mit Applaus Entlastung erteilt.

6. Wahlen

Vorstand

(letzte Vorstandswahl 12. GV 15.06.07)



Revisionsstelle

Die Bonfida Treuhand AG wird einstimmig für ein weiteres Jahr gewählt.

7. Anträge

Antrag des Vorstandes

Der Antrag des Vorstandes zur Teilrevision der Statuten wird einstimmig genehmigt.

8. Varia / Allgemeine Umfrage

Nach den Umbauarbeiten an der Wiesentalstrasse findet voraussichtlich im September ein Apéro für alle MieterInnen und GenosschafterInnen statt.

Nächste Generalversammlung: Freitag, 18. Juni 2010

Protokoll

St. Gallen, 19.06.2009

Der Präsident:

Die Geschäftsführerin:

Reto Antenen

Daniela Weber Conrad

