WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
BAVARIABACH

Geschäftsbericht 2011

Stägeli uf... Stägeli ab...

Verwaltung
Zwinglistrasse 3
Postfach 624
9004 St.Gallen
Tel. 071 226 46 60
Fax 071 226 46 61

info@weber-verwaltungen.ch

weber
Verwaltungen AG

Geschäftsbericht 2011

Jahresbericht des Präsidenten Seiten 4-9

Liste der Vorstandsmitglieder Seite 12

Bilanz und Erfolgsrechnung Seiten 13-15

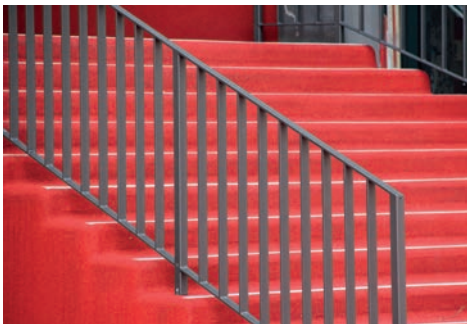
Anhang zur Jahresrechnung 2011 Seiten 16-18

Vorschlag des Vorstandes über die Ergebnisverwendung Seite 19

Bericht der Kontrollstelle Seite 20

Protokoll der 16. ordentlichen Generalversammlung Seiten 21-23

Jahresbericht des Präsidenten



zum Geschäftsjahr 2011 anlässlich der 17. ordentlichen Generalversammlung vom 6. Juli 2012

18 Jahre Bavariabach

Anlässlich der Gründung der WBG Bavariabach im Jahre 1994 habe ich nicht damit gerechnet, diese Genossenschaft beinahe 20 Jahre lang als Präsident zu führen. An möglichen fähigen Nachfolger(inne)n im Vorstand oder unter den Genossenschafter(inne)n hätte es nicht gefehlt. Aber die Aufgabe hat mir schlicht und einfach so lange Freude bereitet. Die engagierte Mitarbeit des gesamten Vorstandes – dieser hat sich in diesen 18 Jahren auch kaum verändert – hat es mir jeweils leicht gemacht, für eine weitere Amtsdauer zuzusagen. Und mit der Vergabe der gesamten Geschäftsführung an eine Verwaltungsfirma war das Arbeitspensum überschaubar. Aber gerade in dieser Situation war es wichtig, dass sich der gesamte Vorstand in den letzten Jahren bewusst mit der Nachfolgeplanung beschäftigt hat. Das gehört zu einer verantwortungsbewussten Vorstandsarbeit und garantiert Kontinuität. Die Generalversammlung am 6. Juli 2012 wird meine letzte als Präsident der WBG Bavariabach sein.

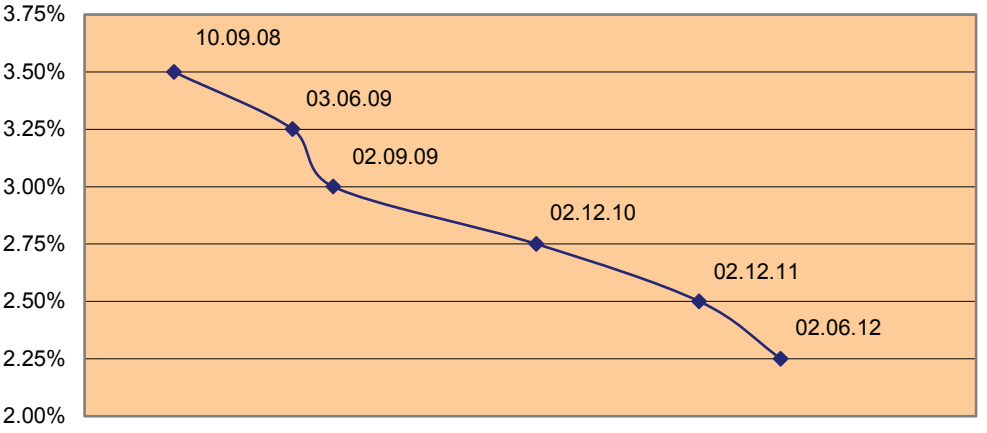
Die „Zepterübergabe“, so wie sie der Vorstand der Generalversammlung vorschlägt, soll in diesem Jahresbericht bereits zum Zuge kommen. So überlasse ich den Blick zurück, wie er in solchen Momenten üblich ist, dem Vizepräsidenten Konstantin Köberle. Die Zahlen zum zurückliegenden Geschäftsjahr kommentiere ich aber mit viel Freude und auch mit ein wenig Stolz sehr gerne noch einmal selber.

Tiefe Zinsen

Seit dem 10. September 2008 ist für Mietzinsanpassungen der vom Bund publizierte Referenzzinssatz massgebend. Dieser stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen. Am 2. Juni 2012 ist der Satz von 2.5% auf 2.25 % gesenkt worden. Am 10. September 2008 betrug er noch 3.5 %. Die Mieterschaft kann per 1. Oktober 2012 mit einer weiteren Mietzinssenkung rechnen. Die Genossenschaft gibt diese fristgerecht weiter. Ausgenommen sind die Liegenschaften Steingrüeblistrasse 38/40 sowie Blumenaustrasse 28. Hier basieren die Mieten auf dem WEG-Lastenplan.

Die angesprochenen Mietzinssenkungen haben 2011 bei gleichem Wohnungsbestand zu einer Abnahme des Mietertrages um rund CHF 4‘500.- geführt, obwohl an einigen Orten nach Sanierungen die Mieten erhöht worden sind. Demgegenüber hat sich die Rechnung bei den Zinsaufwendungen um rund CHF 8‘600.- verbessert. Für Leerstände mussten rund CHF 7‘500.- mehr als

Entwicklung Referenzzinssatz



noch 2010 verbucht werden. Die Ursache dafür waren umfassende Sanierungsarbeiten in einzelnen Wohnungen. Die wechselbedingten Leerstände sind seit Jahren sehr tief. Das hat einerseits mit dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis unserer Wohnungen, andererseits mit der effizienten Verwaltungsarbeit zu tun.

Sanierungsarbeiten Linsebühlstrasse 47/47a

Für die Zunahme der Liquidität sind eine Aufstockung der Hypothek für die Liegenschaft Linsebühlstrasse 47/47a (CHF 225‘000.-) sowie ein Darlehen der Stiftung Solidaritätsfonds des SVW (CHF 180‘000.-) verantwortlich. Damit wurden 2011/2012 in diesem MFH Investitionen von rund CHF 600’000.- finanziert. Das Treppenhaus sowie eine Wohnung sind total saniert, eine Wohnung ist teilsaniert worden. Neu haben wir zudem einen Lift in das sechsgeschossige Haus eingebaut. Das erlaubt langjährigen Mieter(inne)n, auch dann im Haus wohnen zu bleiben, wenn das Treppensteigen einmal nicht mehr so leicht fällt.

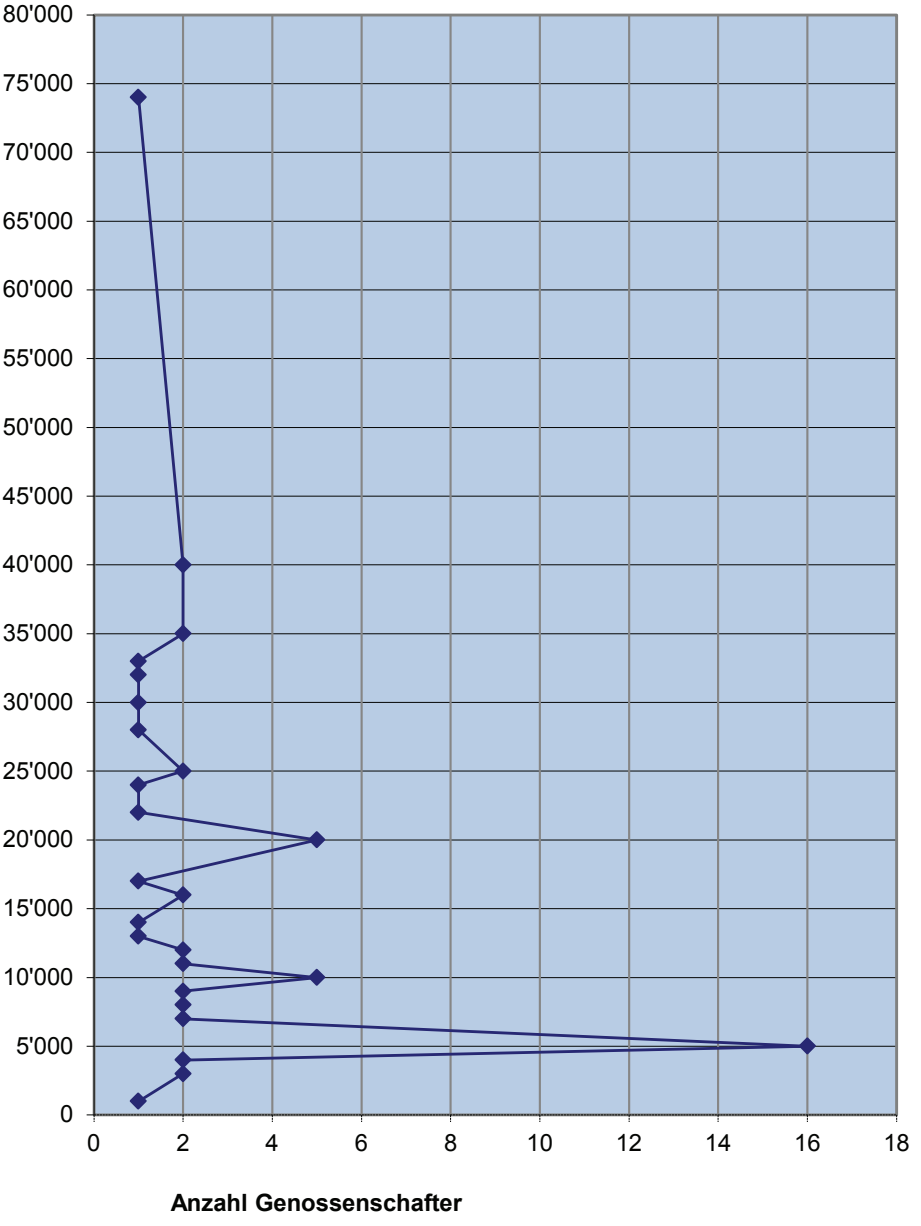
Der Rechnung 2011 sind für die oben genannten Arbeiten insgesamt CHF 331‘000.- belastet worden. Im Hinblick auf diese Ausgaben haben wir die Genossenschafter(innen) in der 2. Hälfte 2011 zur Zeichnung von weiterem Anteilscheinkapital eingeladen. Inklusive Agio sind mehr als CHF 80‘000.- zugesagt und bis Ende 2011 CHF 36‘000.- einbezahlt worden. Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern herzlich bedanken. Mit Ihrem Anteilscheinkapital und teilweise mit Darlehen haben Sie die positive Entwicklung der WBG Bavariabach erst ermöglicht.

Gesunde Finanzen

Ich freue mich, anlässlich meiner letzten GV als Präsident eine intakte und bestens aufgestellte Genossenschaft mit einem starken Ergebnis präsentieren zu dürfen. Ausser bei der Liegenschaft Linsebühlstrasse 47/47a konnten überall die maximalen Abschreibungen getätigt werden. Insgesamt haben wir 2011 Abschreibungen in der Höhe von CHF 190‘000.- vorgenommen.

Beim MFH Linsebühlstrasse 47/47a wurde der wertvermehrende Anteil der Investitionen aktiviert. Entsprechend sind teilweise auch Mieten angepasst worden. Von den getätigten Investitionen haben wir einen schönen Teil aus Eigenmitteln finanziert. In der Höhe von CHF 125‘000.- haben wir zusätzlich Grundpfandschulden abgebaut. Und auch 2011 ist das Anteilscheinkapital wieder angewachsen, was auf die oben beschriebene Aktion im Berichtsjahr zurückzuführen ist. Die Eigenkapitalbasis ist damit ein weiteres Mal gestärkt worden.

Struktur Anteilscheikapital



Die Genossenschaft ist kerngesund und gut gerüstet für neue Projekte. Mit Interesse werde ich als einfacher Genossenschafter die weitere Entwicklung der WBG Bavariabach mit verfolgen. Dem neu zusammengesetzten Vorstand wünsche ich beim Bewahren des Bestehenden und bei der Realisierung neuer Projekte eine glückliche Hand und viel Erfolg. Für das grosse Vertrauen seit der Gründung 1994 bis heute bedanke ich mich bei allen aktuellen und ehemaligen Vorstandsmitgliedern sowie bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern!

Reto Antenen, Präsident

Gemeinsam etwas Bleibendes schaffen

Über Jahre hatten sie sich in der Lokalpolitik, teilweise auch kantonal und national engagiert. Die meisten von Ihnen im städtischen Landesring der Unabhängigen. Just in dem Moment, als sich die meisten von ihnen mehr oder weniger freiwillig aus der Lokalpolitik zurückzogen, bescherte das Schicksal der Gruppe eine neue Aufgabe:

An der Steingrüeblistrasse stand eine Liegenschaft zum Verkauf. Zur Eigentümerschaft bestanden persönliche Kontakte. Aus der politischen und teilweise beruflichen Tätigkeit mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau vertraut, beschlossen die 9 Kollegen, eine Wohnbaugenossenschaft zu gründen und die Liegenschaft an der Steingrüeblistrasse zu erwerben. Es waren dies Reto Antenen, Köbi Conrad, Bruno Eberle, Ludwig Gächter, Konstantin Köberle, Migg Oswald, Richard Ritter, Andreas Scherrer und Walter Sutter. Die WBG Bavariabach war gegründet. Es war der Beginn, gemeinsam etwas Bleibendes zu schaffen.

Die Gründungsmitglieder bildeten den ersten Vorstand der Genossenschaft. Mit seiner bereits grossen Erfahrung im genossenschaftlichen Wohnungsbau war Reto Antenen der logische Gründungspräsident. Bereits als Parlamentarier hatte er bessere Rahmenbedingungen für

den gemeinnützigen Wohnungsbau verlangt. Für die meisten Gründer bot die WBG Bavariabach die Chance, politische Postulate nun selber praktisch umzusetzen und das soziale Engagement auf einem neuen Feld fortzusetzen.

Der Präsident, Motor und Reisser

Reto Antenen interpretierte sein Präsidentenamt so, wie wir es alle erwartet hatten. Ständig hielt er Ausschau nach Liegenschaften, die zum Kauf standen, gleiste neue Projekte auf und warb neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Er nutzte dabei seine vielfältigen Kontakte sehr offensiv. Regelmässig unterbreitete er dem Vorstand Verkaufsdossiers. Er hielt uns wirklich auf Trab. Und wenn sein angeschlagenes Tempo für einmal zu hoch erschien, war es die Aufgabe und Pflicht des Vorstandes, auf die Bremse zu treten. Das taten wir auch. Sehr wahrscheinlich war genau dieses Zusammenspiel zwischen Präsident und Vorstand das Rezept für den Erfolg der noch jungen Genossenschaft.

Danke Reto

Als Präsident hat Reto einen grossen Anteil am guten Gedeihen der WBG Bavariabach in den letzten 18 Jahren. Beim Start des „Unternehmens Bavariabach" betrug das Eigenkapital CHF 11'000.-. Per Ende 2011 mehr als CHF 900'000.-. In neun Liegenschaften vermieten wir im Zentrum und im Osten der Stadt 69 Wohnungen. Die Bilanzsumme liegt knapp unter 12 Millionen Franken.

Mit Zahlen allein kann man die positive Entwicklung der Genossenschaft aber nicht umschreiben. Wichtig war und ist, dass wir unser eigentliches Ziel nicht aus den Augen verlieren. Wir wollen qualitativ guten Wohnraum preisgünstig zur Verfügung stellen. Das ist uns nachweislich gelungen! Der Bestand ist gut unterhalten. An zwei Standorten sind Solaranlagen installiert. Weitere Investitionen im energetischen Bereich befinden sich im Stadium der Prüfung. Reto darf stolz auf seine Zeit als Präsident zurückblicken.

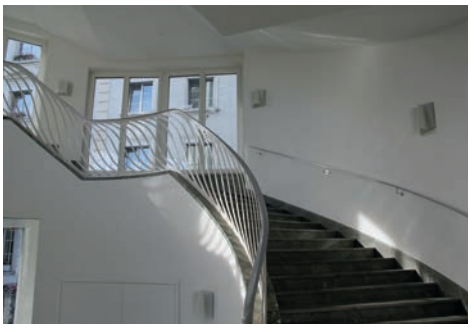
Rücktritt mit Ansage

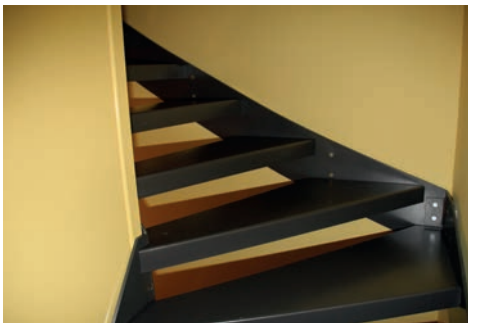
Reto wird den an der GV 2011 angekündigten Rücktritt als Präsident und Vorstandsmitglied an der kommenden GV vollziehen. Er kann dies im Bewusstsein tun, eine kerngesunde Genossenschaft zu übergeben. Für sein Engagement gebührt ihm unser aller Dank. Der Vorstand wird mit Stolz und Engagement die Wohnbaugenossenschaft Bavariabach weiter entwickeln, Bewährtes beibehalten und allenfalls notwendige neue Akzente setzten. Dies zum Wohle unserer Mieterinnen und Mieter und unseren treuen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die uns in eindrücklicher Weise immer wieder von neuem ihr Vertrauen schenken.

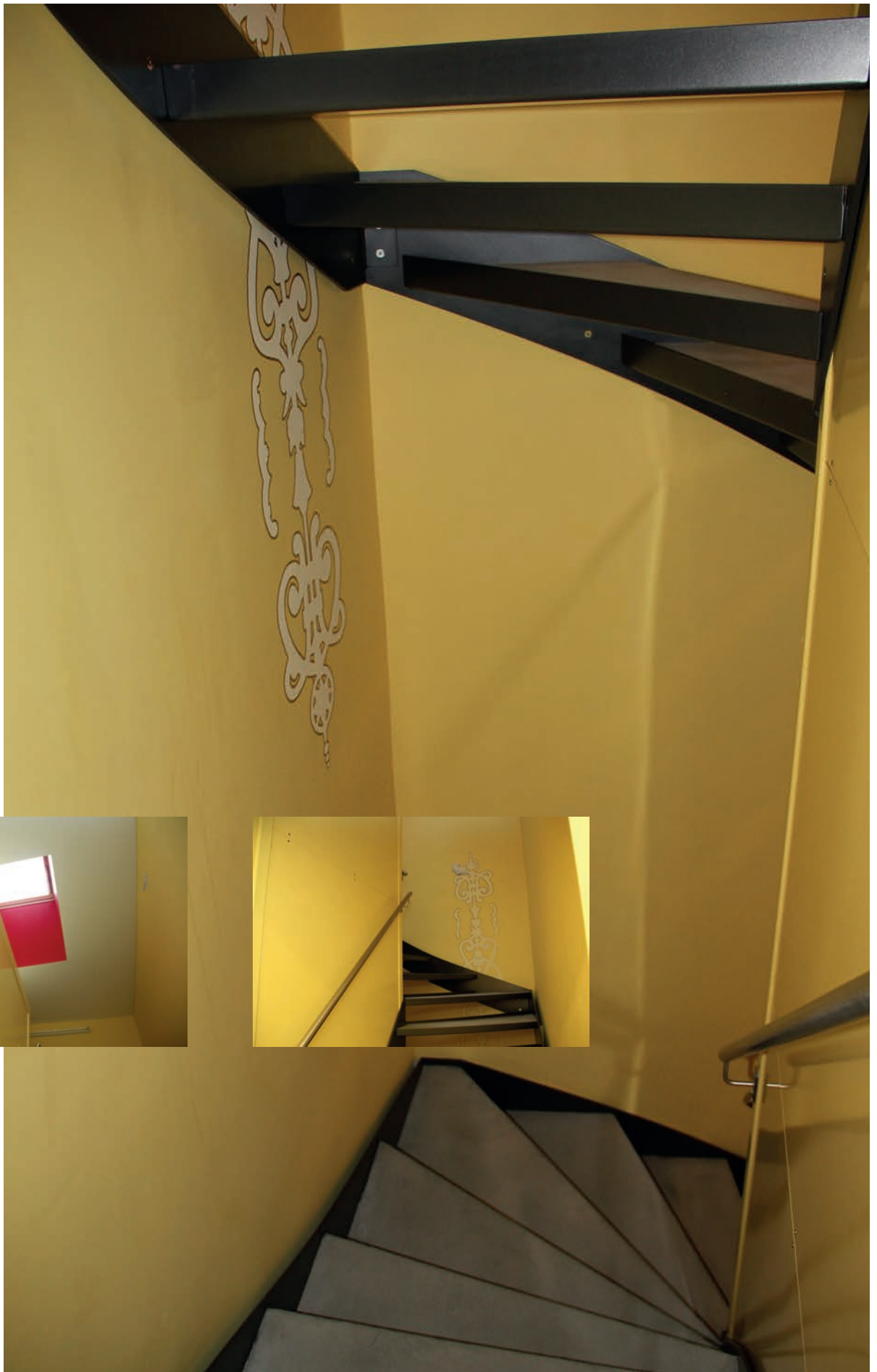
Es ist der Wunsch des Vorstandes, dass ich vom Amt des Vizepräsidenten in jenes des Präsidenten wechsle. Sollte die Generalversammlung vom 6. Juli 2012 zustimmen, werde ich die Leitung mit Freude und Engagement übernehmen.

Es gilt in den nächsten Jahren, kontinuierlich an unseren Zielen, wie sie im Leitbild festgehalten sind, zu arbeiten. Insbesondere werden wir anstreben, unseren Bestand auf mindestens 100 Wohnungen zu erhöhen. Zudem gilt es, den Vorstand für die Anforderungen der Zukunft qualitativ und personell weiter zu entwickeln. Für die Verwaltung unserer Wohnungen wollen wir die Zusammenarbeit mit der Weber Verwaltungen AG fortsetzen. Sie bietet Gewähr dafür, dass wir uns weiterhin über eine minimale Leerstandsquote freuen können.

Konstantin Köberle, Vizepräsident







Präsident

Reto Antenen, Steingrüeblistrasse 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, Steingrüeblistrasse 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, andysha89@ovi.com

Ludwig Gächter, Steingrüeblistrasse 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 11	Vorjahr 10
Bankguthaben			
10200	SG KB 01 10 004.770-03	205'926.73	11'359.51
10250	Hypo 16 9.002.167.03	124'626.10	29'941.95
10400	Wertschriften	1'931.60	1'931.60
Total Bankguthaben		**332'484.43**	**43'233.06**
Guthaben			
10500	Guthaben Mieter	50'920.65	43'746.80
10520	Guthaben Zusatzverbilligung	12'227.50	4'842.50
10550	nicht einbezahltes AS-Kapital	-	-
10560	Saldo Heiz- und Betriebskosten	25'631.27	7'235.90
10610	Guthaben Verrechnungssteuer	221.08	273.87
10690	Delkredere	-35'000.00	-35'000.00
Total Guthaben		**54'000.50**	**21'099.07**
Übriges Umlaufvermögen			
10900	Transitorische Aktiven	3'905.55	18'514.45
Total Übriges Umlaufvermögen		**3'905.55**	**18'514.45**
Immobilien			
11010	Steingrüeblistrasse 38/40, SG	2'980'500.00	3'025'000.00
11020	Blumenaustrasse 28, SG	1'329'000.00	1'349'000.00
11030	Linsebühlstrasse 47/47a, SG	1'047'000.00	828'000.00
11040	Blumenaustrasse 32, SG	599'000.00	611'000.00
11050	Metzgergasse 27, SG	858'000.00	876'000.00
11060	Klusstrasse 18, SG	781'000.00	797'000.00
11070	Wiesentalstrasse 6a-c, SG	3'884'000.00	3'963'000.00
Total Immobilien		**11'478'500.00**	**11'449'000.00**
Mobilien			
11310	Hauswartgeräte Steingrüebli	580.00	770.00
11370	Hauswartgeräte Wiesental	-	160.00
Total Mobilien		**580.00**	**930.00**
Finanzanlagen			
11400	Anteilscheine EGW	5'000.00	5'000.00
Total Finanzanlagen		**5'000.00**	**5'000.00**
Immaterielles Anlagevermögen			
11530	Globalkosten EGW 19/02 Steingrüebli	-	700.00
11540	Globalkosten EGW 20/03 Steingrüebli	2'400.00	4'750.00
11560	Globalkosten EGW 27/06 Blumenau 28	15'900.00	18'550.00
11570	Globalkosten EGW 27/06 Wiesental	23'880.00	27'860.00
11580	Globalkosten EGW 28/06 Linsenbühl	2'340.00	3'120.00
11590	Globlakosten EGW 28/06 Metzgergasse	2'340.00	3'120.00
11600	Globalkosten EGW 28/06 Klusstrasse	2'340.00	3'120.00
11610	Globalkosten EGW 36/09 Blumenau 32	6'800.00	7'700.00
11620	Globalkosten EGW 36/09 Wiesental	13'800.00	15'550.00
Total Finanzanlagen / Immaterielles AV		**69'800.00**	**84'470.00**
TOTAL AKTIVEN		**11'944'270.48**	**11'622'246.58**

Bilanz

PASSIVEN		Laufendes Jahr 11	Vorjahr 10
Kurzfristiges Fremdkapital			
20000	Kreditoren	82'857.55	50'828.50
20010	Vorausbezahlte Mietzinsen	55'841.55	62'089.20
20030	Saldo Heiz- und Betriebskosten	14'956.92	7'889.84
20060	Verrechnungssteuer	-	11'829.20
20100	Depot Handsender Wiesentalstrasse	2'706.90	2'600.00
20400	Transitorische Passiven	23'224.45	49'992.20
Total Kurzfristiges Fremdkapital		**179'587.37**	**185'228.94**
Darlehen mit Rangrücktritt			
20500	Darlehen Genossenschafter	195'810.25	184'556.50
Total Darlehen mit Rangrücktritt		**195'810.25**	**184'556.50**
Grundpfandschulden			
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	235'240.00	267'800.00
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	150'000.00
20811	SG KB 1. Hypothek Linsebühl, variabel	120'000.00	135'000.00
20812	Solifonds SVW Darlehen Linsenbühl	180'000.00	-
20814	EGW Serie 28/06 Linsenbühl, 3.0% - 2015	500'000.00	500'000.00
20817	EGW Darl. Serie 36 Blumenau 32	500'000.00	500'000.00
20820	Hypobank Metzgergasse 27, variabel	66'250.00	71'250.00
20821	EGW Serie 28/06 Metzgergasse, 3.0% - 2015	500'000.00	500'000.00
20822	SVW Darlehen Metzgergasse 27	-	5'000.00
20823	Darlehen UNI Metzgergasse - 2022	50'000.00	50'000.00
20825	Hypobank Klusstrasse 18, variabel	152'000.00	158'000.00
20826	EGW Serie 28/06 Klusstrasse, 3.0% - 2015	500'000.00	500'000.00
20827	SVW Darlehen Solidaritätsfonds Klusstr. 18	50'030.00	56'690.00
20831	Hypobank Wiesental 6a-c, variabel	800'000.00	585'000.00
20832	SVW Darlehen FdR Wiesental	630'000.00	675'000.00
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	1'000'000.00
Total Grundpfandschulden		**10'633'520.00**	**10'353'740.00**
Rückstellungen			
20910	Rückstellungen	-	-
Total Rückstellungen		-	-
Eigenkapital / Reserven			
21000	Anteilscheinkapital	858'000.00	828'000.00
21200	Allgemeine Reserven	17'800.00	33'800.00
21220	Reserve aus Kapitaleinlagen/Agio	23'800.00	-
21270	Bilanzgewinn-Vortrag	1'201.14	1'844.98
21280	Jahresgewinn	34'551.72	35'076.16
Total Eigenkapital		**935'352.86**	**898'721.14**
TOTAL PASSIVEN		**11'944'270.48**	**11'622'246.58**

Erfolgsrechnung

ERFOLGSRECHNUNG		Laufendes Jahr 11	Vorjahr 10
Liegenschaftsertrag			
30000	Mietzinseinnahmen	873'680.00	889'176.80
30020	Beiträge Zusatzverbilligung	42'203.50	30'766.50
30030	Beiträge 12-Mio-Kredit	29'336.00	29'702.00
30050	Mietzinsverluste / Leerstände	-11'488.35	-3'991.60
Total Liegenschaftsertrag		**933'731.15**	**945'653.70**
Liegenschaftsaufwand			
31000	Hypothekarzinsen	26'614.55	286'452.90
31010	EGW-Zinsen	236'134.00	-
31020	SVW-Zinsen	15'050.50	-
31030	Übrige Schuldzinsen	94'312.60	93'793.00
31040	Baurechtszins	53'269.90	53'182.85
31300	Ordentlicher Unterhalt	250'146.00	228'122.60
361320	Service Garagentor	459.00	457.30
31340	Versicherungen / Abgaben	15'970.65	16'159.70
31600	Verwaltungskosten	79'210.15	75'974.95
31610	Inseraterechnungen	1'383.05	1'016.55
31700	Abschreibungen	190'548.00	209'850.35
Total Liegenschaftsaufwand		**963'098.40**	**965'010.20**
Verwaltungsertrag			
70000	Kapitalertrag	92'217.48	94'159.14
70030	Verwaltungsertrag	79'788.64	77'980.92
Total Verwaltungsertrag		**172'006.12**	**172'140.06**
Verwaltungsaufwand			
71100	Zinsaufwand/Bankspesen	4'799.40	6'974.75
71200	Revisions- und Beratungsaufwand	4'058.45	4'280.35
71300	Büro- und Verwaltungsaufwand	87'620.80	93'401.95
71350	Vorstandsentschädigung	6'500.00	6'500.00
71500	Direkte Steuern	5'108.50	6'550.35
Total Verwaltungsaufwand		**108'087.15**	**117'707.40**
Jahresgewinn		**34'551.72**	**35'076.16**

Anhang

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2011	**Laufendes Jahr 11**	**Vorjahr 10**
Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen		
Liegenschaft Steingrüblistrasse 38/40, St. Gallen		
Grundstück Nr. 1601		
Buchwert	2'980'500.00	3'025'000.00
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)	2'700'000.00	2'700'000.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-
Anmerkung: Zweckentfremdungsverbot, Veräusserungsbeschränkung, Kaufs- und Vorkaufsrecht gemäss WEG.		
Liegenschaft Blumenaustrasse 28, St. Gallen		
Grundstück Nr. 1504		
Buchwert	1'329'000.00	1'349'000.00
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)	1'235'240.00	1'267'800.00
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	1'047'000.00	828'000.00
Total Grundpfandtitel	1'030'100.00	830'100.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	1'000'000.00	800'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, SVW, Darlehen Stadt SG, EGW)	950'000.00	785'000.00
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 2011	Laufendes Jahr 11	Vorjahr 10
Liegenschaft Blumenaustrasse 32, St. Gallen im Baurecht bis 2098		
Grundstück Nr. 1506, Baurecht Nr. 4912		
Buchwert	599'000.00	611'000.00
Total Grundpfandtitel	763'000.00	763'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	130'000.00	130'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	600'000.00	600'000.00
beanspruchte Kredite (EGW, SVW)	500'000.00	500'000.00
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	858'000.00	876'000.00
Total Grundpfandtitel	719'000.00	719'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	50'000.00	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	645'000.00	695'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, EGW, SVW, Stiftung)	616'250.00	626'250.00
Sicherstellung Baurechtszins	24'000.00	24'000.00
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	781'000.00	797'000.00
071 228 85 10#Unbekannt	781'500.00	781'500.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	766'500.00	766'500.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, EGW, SVW)	702'030.00	714'690.00
Sicherstellung Baurechtszins	15'000.00	15'000.00
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 2011	Laufendes Jahr 11	Vorjahr 10
Liegenschaft Wiesentalstrasse 6a-c, St. Gallen im Baurecht bis 2104		
Grundstück Nr. 3387, Baurecht Nr. 6036		
Buchwert	3'884'000.00	3'963'000.00
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)	3'930'000.00	3'760'000.00
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	1'032'000.00
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	5'411'000.00
Total Liegenschaften		
Buchwert	11'478'500.00	11'449'000.00
Total Grundpfandtitel	13'319'600.00	13'119'600.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	763'000.00	713'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	12'279'500.00	12'129'500.00
beanspruchte Kredite (Darlehen Stadt SG, Hypothek, EGW, SVW)	10'633'520.00	10'353'740.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-
Sicherstellung Baurechtszins	277'100.00	277'100.00
Brandversicherungswerte	15'459'600.00	15'459'600.00
Gebäudewert nicht aktiviert, im Baurecht enthalten		
Blumenaustrasse 32	130'000.00	130'000.00

VORSCHLAG DES VORSTANDES ZUR ERGEBNISVERWENDUNG

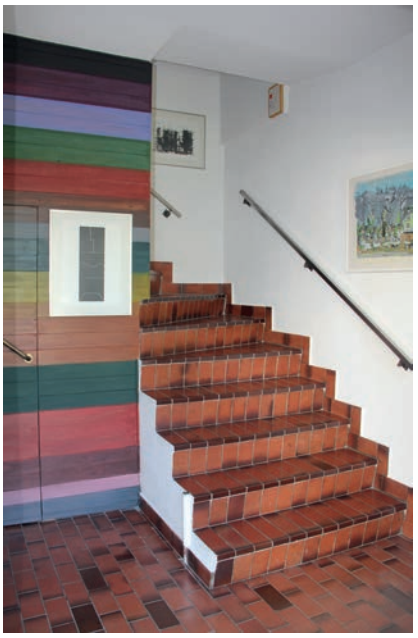
	Laufendes Jahr 2011	Vorjahr 2010
Bilanzgewinn-Vortrag	1‘201.14	1‘844.98
Jahresgewinn	34‘551.72	35‘076.16
Total Bilanzgewinn	**35‘752.86**	**36‘921.14**

Vortrag auf neue Rechnung	932.86	1‘201.14
Anteilscheinverzinsung	33‘120.00	33‘920.00
Allgemeine Reserve	1‘700.00	1‘800.00
	35‘752.86	**36‘921.14**

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

Eduardo Noser
Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen

Wirtschaftsprüfung
Steuerberatung
Betriebsberatung
Buchhaltung/Treuhand

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

St. Gallen, 19. Juni 2012

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft Bavariabach für das am 31. Dezember 2011 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

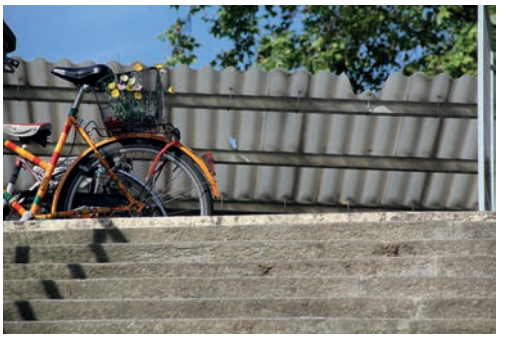
Robert Ritter
zugelassener Revisionsexperte

Eduardo Noser
Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen

Leitender Revisor

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

Mitglied der Treuhandkammer



Protokoll der 16. Generalversammlung

Datum: Freitag, 8. Juli 2011

Zeit: 19 Uhr

Ort: Hotel Einstein
Berneggstrasse 2, 9000 St.Gallen

Protokoll

Traktanden:

1. Begrüssung / Präsenz / Traktandenliste
2. Wahl eines Stimmenzählers
3. Protokoll der 15. Generalversammlung
4. Berichte
   - Jahresbericht des Präsidenten
   - Finanzbericht
   - Bericht der Kontrollstelle
5. Abnahme der Betriebsrechnung 2011
   - Beschluss über die Verwendung des Betriebsergebnisses
   - Entlastung der Verwaltung
6. Wahlen
   - Wahl der Revisionsstelle
7. Anträge
   - keine Anträge
8. Varia
   - Allgemeine Umfrage

Protokoll

1. Begrüssung

Reto Antenen begrüsst die Anwesenden zur 16. Generalversammlung.

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

Präsenz (28) gemäss separater Liste.

Die Traktandenliste wird genehmigt.

Daniela Weber Conrad wird als Protokollführerin bestimmt.

2. Wahl eines Stimmenzählers

Hanspeter Trütsch wird einstimmig als Stimmenzähler gewählt.

3. Protokoll der 15. Generalversammlung

Das Protokoll der 15. 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 4-9 zu finden.
Rerto Antenen macht einige mündliche Ergänzungen und informiert, dass er 2012 zurücktreten wird.

Der Jahresbericht des Präsidenten wird einstimmig genehmigt.

Finanzbericht

Bruno Eberle erläutert die Jahresrechnung (Seite 13-15) und erklärt die Differenzen zum Vorjahr.

Bericht der Revisionsstelle

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

5. Abnahme der Betriebsrechnung 2010

Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

Beschluss über Verwendung des Betriebsergebnisses

Der Vorschlag des Vorstandes (Seite 19) wird einstimmig genehmigt. Die Anteilscheine werden zu einem Satz von 4.00 % verzinst.

Entlastung der Verwaltung

Der Verwaltung wird einstimmig mit Applaus Entlastung erteilt.

6. Wahlen.

Revisionsstelle

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

7. Anträge

Es sind keine Anträge eingegangen.

8. Varia / Allgemeine Umfrage

R. Antenen verweist nochmals auf die gute Verzinsung und macht auf die mögliche Anteilscheinzeichnung inkl. Agio aufmerksam.

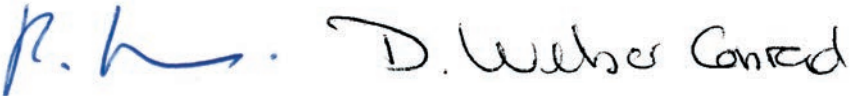
Hanspeter Trütsch erkundigt sich, wie der Hypothekenmarkt beurteilt wird und wie sich die Genossenschaft auf kommende Entwicklungen einstellt. Da die Genossenschaft einen Grossteil mit langfristigen EGW-Anleihen finanziert hat, ist das Risiko von steigenden Zinsen abschätzbar.

Die nächste GV findet am 6. Juli 2012 statt.

Protokoll

St. Gallen, 08. Juli 2011

Der Präsident: Die Geschäftsführerin:



Reto Antenen Daniela Weber Conrad

finden statt
071 222