WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
BAVARIABACH

Geschäftsbericht 2012

Energie

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 2012

Jahresbericht des Präsidenten Seiten 4-7

Bericht der Geschäftsstelle Seiten 8-9

Liste der Vorstandsmitglieder Seite 12

Bilanz und Erfolgsrechnung Seiten 13-15

Anhang zur Jahresrechnung 2012 Seiten 16-18

Vorschlag des Vorstandes über die Ergebnisverwendung Seite 19

Bericht der Kontrollstelle Seite 20

Protokoll der 17. ordentlichen Generalversammlung Seiten 21-23

Jahresbericht des Präsidenten

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Ich freue mich, über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2012 berichten zu können. Erfolgreich deshalb, weil wir „kerngesund" sind, erfolgreich deshalb, weil sich der Vorstand intensiv mit möglichen Wegen auseinandergesetzt hat, die den Erfolg auch in Zukunft sichern sollen.

Unser Leitbild leben

Unser Ziel, bis im Jahre 2015 das Angebot auf 100 Wohnungen auszubauen, schien bisher kaum realisierbar. An der letzten GV erklärte ich deshalb, dass dieses Thema in erster Priorität angegangen werden soll. Der Vorstand hat im Berichtsjahr eine Auslegeordnung gemacht und Optionen diskutiert, wie die Genossenschaft weiter entwickelt werden könnte und sich dabei keinerlei Denkverbote auferlegt. Im Zentrum stand das Bestreben, die in meinem Präsidialwort ausgeführten drei Ziele in einer geeigneten Form zu verwirklichen:

1. Mehrwert für die Genossenschaft sowie die Genossenschafterinnen und Genossenschafter schaffen.

2. Unser Portfolio an Liegenschaften und Wohnungen erweitern, für zusätzlichen Risikoausgleich und noch mehr Sicherheit sorgen sowie unsere Position auf dem Finanzmarkt stärken.

3. Uns innerhalb der Wohnbaugenossenschaften in St. Gallen und Umgebung nach vorn zu arbeiten.

Bestätigung für unsere Absichten fand ich als Teilnehmer unserer Genossenschaft am Kongress anlässlich des Internationalen UNO-Jahres der Genossenschaften am 4. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften im KKL Luzern. Es stand unter dem Motto „Genossenschaften – innovativ in die Zukunft." Dabei konnte ich neue Eindrücke gewinnen, Kontakte knüpfen und dabei auch unser Leitbild auf den Prüfstand stellen. Fazit: wir liegen goldrichtig.

Drei mögliche Wege

Es zeigten sich rasch drei mögliche Vorgehensweisen: bestehende Liegenschaften kaufen, Grundstück für ein Bauprojekt suchen oder die Ziele gemeinsam mit einer anderen Genossenschaft erreichen.

Selber bauen oder kaufen

Heute im Markt ein geeignetes Grundstück für einen Neubau zu vertretbaren Bedingungen zu finden, gleicht der Suche nach einer Stecknadel im Heuhaufen.

Der Vorstand sah kaum eine Chance, auf diesem Wege weiter zu kommen.

Und eine Liegenschaft kaufen? Die Vorstandsmitglieder haben mehrere Kaufangebote geprüft. Dreimal waren wir dem Erfolg sehr nahe. Selbst am für einige heiligen Olma-Eröffnungstag traf sich der Vorstand am frühen Morgen, um in einem Fall den Spielraum für Verhandlungen neu festzulegen. Dreimal sind wir im „Entscheidungsspiel" ausgeschieden, weil wir als Genossenschaft keine unangemessenen Risiken eingehen und zu hohe Preise zahlen wollten.

Kooperieren oder fusionieren

Der dritte Weg war das Anstreben einer Kooperation oder einer Fusion mit einer Genossenschaft, die ähnliche Überlegungen macht wie wir. Gefragt war eine Partnerin in etwa der gleichen Grösse. Mit ihr zusammen sollte Nutzen für beide, also eine Win-win-Situation angestrebt werden.

Nach einem von unserem Geschäftsführer eingefädelten ersten unverbindlichen Kontakt zwischen dem Präsidenten der Genossenschaft für gesundes Wohnen, Ivo Osterwalder, und mir als Präsident der Wohnbaugenossenschaft Bavariabach, gingen beide Seiten mit dem Gefühl auseinander, dass wir gemeinsam etwas Neues wagen könnten.

Beide Genossenschaften haben aktuell die gleiche Anzahl Wohnungen und sind finanziell kerngesund mit Rating 1. Beide haben ihren sehr gut unterhaltenen Liegenschaftenbestand in St. Gallen. Zudem ist es der Genossenschaft für gesundes Wohnen 2010 gelungen, ein Grundstück im Westen der Stadt zu erwerben. Darauf werden 3 Mehrfamilienhäuser mit maximal 72 Mietwohnungen erstellt. Das Projekt Sturzenegg befindet sich in der Phase Gestaltungsplan.

In meinem Neujahrsbrief vom 2. Januar 2013 „Auf ein spannendes 2013 - Aktiv und zukunftsgerichtet" habe ich versucht, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter auf ein Jahr mit neuen Herausforderungen einzustimmen. Darin bemerkte ich, dass der Vorstand neben dem Liegenschaftenmarkt auch die Entwicklung von anderen Genossenschaften in St. Gallen und Umgebung verfolge und dass sich vielleicht für die Zukunft Möglichkeiten der Zusammenarbeit ergeben könnten. Diese Chance bietet sich nun an und soll wahrgenommen werden.

2013 Wir wollen es wagen

Eigentlich ist die Berichterstattung 2012 mit dem Hinweis auf den Neujahrsbrief abgeschlossen. Aber ich möchte noch festhalten, was 2013 bisher geschah und weiter geschehen soll.

Für den Vorstand wurde ein Arbeitspapier erarbeitet. Antrag: Anstreben von Gesprächen für 2013 über eine Kooperation bis hin zu einer Fusion der beiden Genossenschaften, festlegen von für uns wichtigen Verhandlungspositionen. Delegation Bavariabach für gemeinsame Gespräche: Konstantin Köberle (Präsident), Michael Aebisegger (Vizepräsident), Bruno Eberle (Finanzchef).

Nach Austausch und Gegenüberstellung aller Daten der beiden Genossenschaften wurde in einem gemeinsamen Ausschuss unter der Moderation der Firma Weber Verwaltungen AG, welche für beide Genossenschaften das Verwaltungsmandat inne hat, am 15. Januar in einer ersten Sitzung intensiv über eine mögliche gemeinsame Zukunft diskutiert. Es zeigte sich rasch, dass sich beide Seiten ein Zusammengehen vorstellen können. Der gemeinsame Ausschuss traf sich deshalb am 18. März zu einer zweiten Sitzung, diesmal unter Beizug eines mit Fusionen von Genossenschaften versierten Anwaltes. Besprochen wurden dabei ein möglicher Fusionsablauf, rechtliche Fragen wie Fusionsbericht und Fusionsvertrag, Statutenfragen sowie verschiedene vorzunehmende buchhalterische Abklärungen.

Small ist nicht immer beautifull

Der Zeitpunkt war somit gekommen, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter beider Gesellschaften über unsere Absichten zu orientieren. Dies geschah in der Form eines gemeinsam erarbeiteten und von den beiden Präsidenten unterzeichneten Briefes.

Das Echo, das uns in den folgenden Tagen erreichte, war rundweg positiv. Am 1. Mai trafen sich die beiden Vorstände zu einer gemeinsamen Sitzung mit den beiden Hauptzielen, die bisher erarbeiteten Unterlagen vorzustellen und Anregungen entgegen zu nehmen. Ebenso wichtig war aber, dass sich die Vorstandsmitglieder persönlich kennenlernen konnten. Dies ist sehr gut gelungen, entwickelte sich doch eine eigentliche Aufbruchstimmung.

Die Arbeiten gehen zügig weiter. An unserer ordentlichen GV werden wir wieder einige neue Informationen geben können. Am 15. August werden beide Genossenschaften je eine Informationsveranstaltung durchführen und dabei die Einzelheiten des vorgesehenen Zusammenschlusses vorstellen. Das letzte Wort werden die Genossenschafterinnen und Genossenschafter beider Gesellschaften im Rahmen der Generalversammlungen 2014 haben. Wir sind zuversichtlich, dass Sie diesen grossen Schritt zusammen mit uns machen werden.

Konstantin Köberle, Präsident

Bericht der Geschäftsstelle

Am 2. Dezember 2011 ist der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen von 2.75% auf 2.50% und am 2. Juni 2012 um weitere 0.25% auf den immer noch gültigen Satz von 2.25% gesenkt worden. Die Mieterschaft (ausser WEG-Liegenschaften!) durfte sich über Mietzinssenkungen freuen. Bereits im Rechnungsjahr 2011 ist eine Senkung des Referenzzinssatzes an die Mieterschaft weitergegeben worden. Diese Senkung kommt im Rechnungsjahr 2012 voll zum Tragen, die anderen erst teilweise. Gegenüber dem Vorjahr werden daher bei der Position Mietertrag Mindereinnahmen von CHF 15‘437.10 ausgewiesen.

Treue Mieterschaft

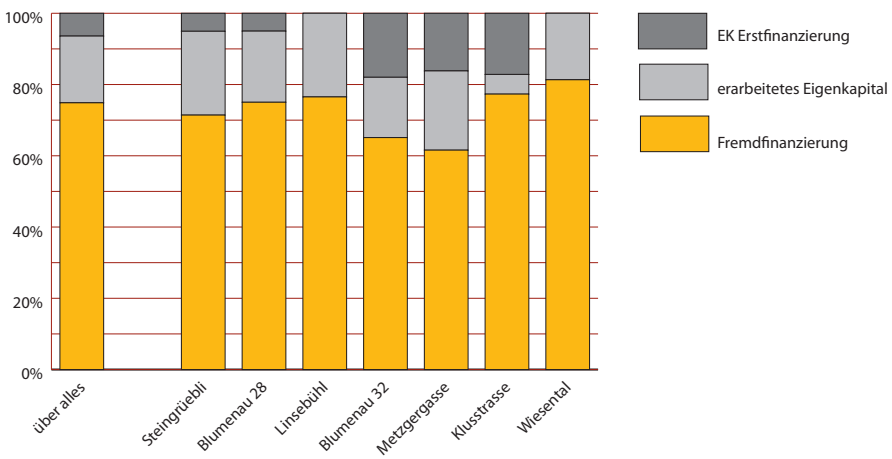
8 Mieterwechsel in einem Jahr sind nicht wenig bei 69 Wohnungen. Studienabschlüsse, ein altersbedingter Umzug in eine Pflegeeinrichtung sowie veränderte Familiensituationen waren die Gründe. So betrachtet hat die WBG Bavariabach trotzdem eine sehr treue und grossteils zufriedene Mieterschaft.

Im Rahmen der meisten Mieterwechsel wurden Renovationsarbeiten ausgeführt. Trotzdem ist die Leerstandsquote mit lediglich 0.65% praktisch halbiert worden. Das bedeutet faktisch Vollvermietung und muss auch für 2013 wieder das Ziel sein.

Liquidität

Die massive Abnahme der Liquidität gegenüber dem Vorjahr ist nicht die Folge unvorhergesehener Ereignisse. Sie ist ganz bewusst in Kauf genommen worden. Ein ansehnlicher Teil der Investitionen in die Liegenschaft Linsebühlstrasse 47/47a ist aus liquiden Mitteln finanziert worden.

Finanzierung in % der Anlagekosten

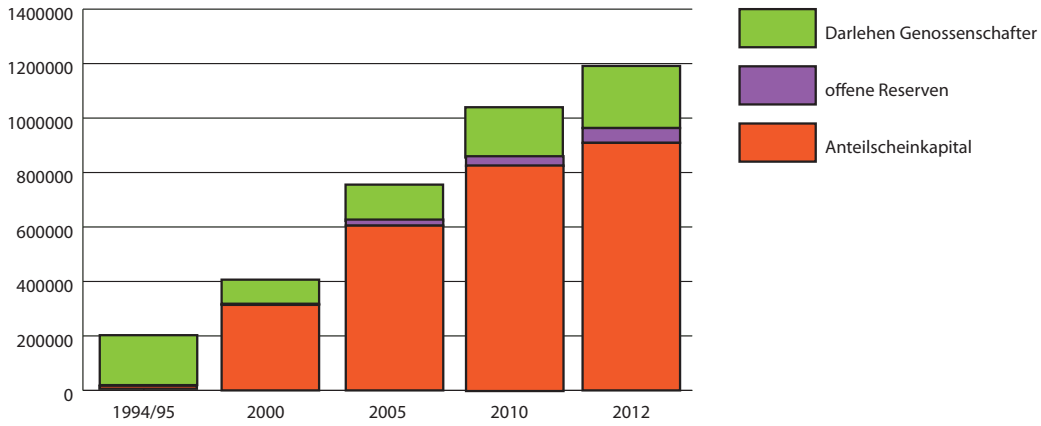


Dem Bestandeskonto der Liegenschaft können Sie entnehmen, dass ein Teil davon aktiviert worden ist. Im Rahmen einer Anschlussfinanzierung für die Liegenschaft Steingrüeblistrasse 38/40 ist zudem eine ausserordentliche Amortisation von CHF 200‘000.- geleistet worden. Zusätzlich schlagen der Ersatz von Fenstern sowie der Haustüre an der Klusstrasse 18 zu Buche.

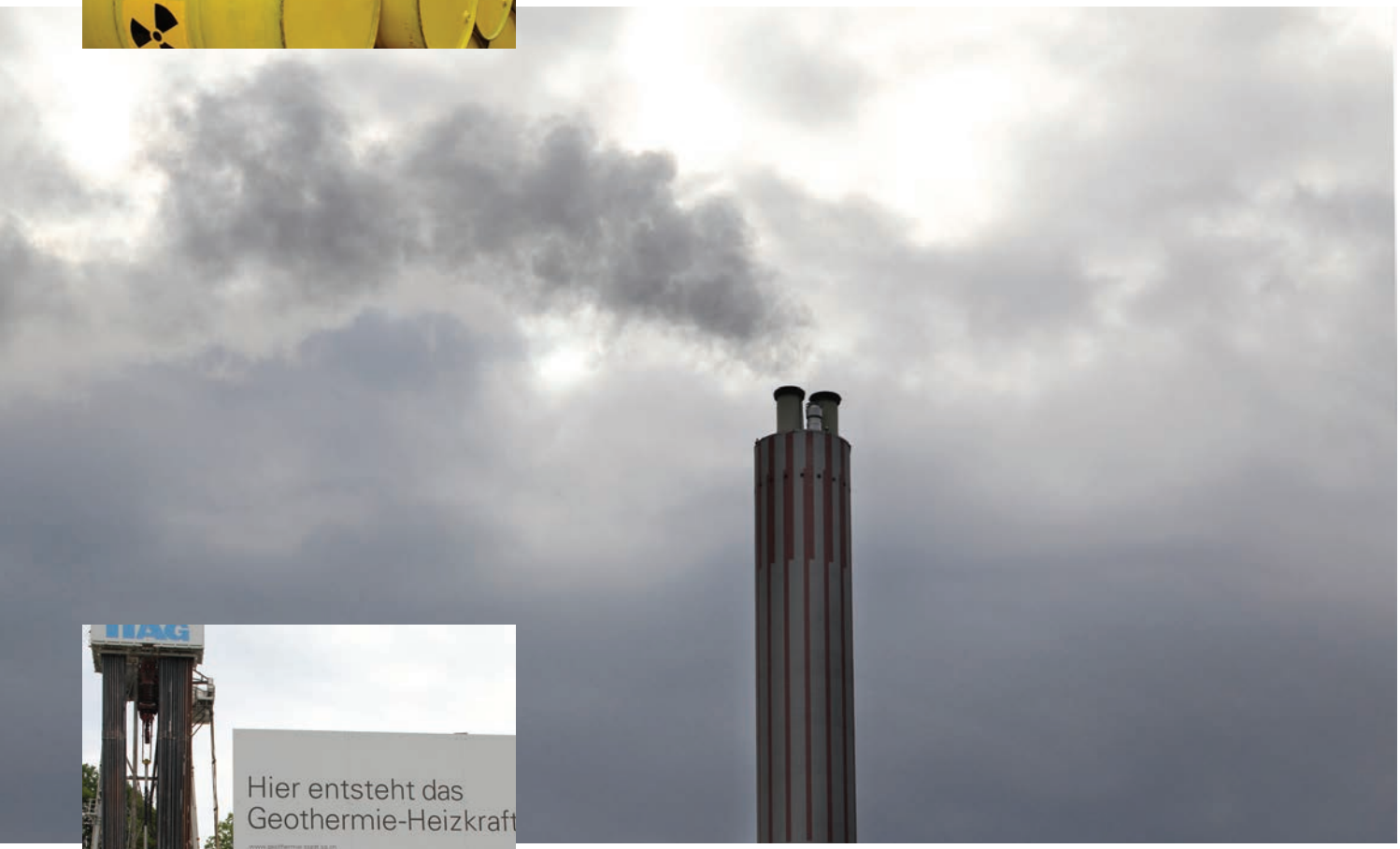
Gesunde Finanzen

Ausser bei der Liegenschaft Linsebühlstrasse 47/47a sind bei sämtlichen Liegenschaften auch 2012 die steuerlich maximal möglichen Abschreibungen in der Höhe von CHF 188‘363.80 vorgenommen worden. Und neben der oben erwähnten, ausserordentlichen Amortisation bei der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) in der Höhe von CHF 200‘000.- haben wir zusätzlich Grundpfandschulden im Betrag von CHF 131‘440.- abgebaut.

Entwicklung Eigenkapital



Erfreulicherweise sind im Rechnungsjahr 51 neue Anteilscheine mit Agio gezeichnet worden. Das verbessert die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft um CHF 61‘200.-. Schon heute ist klar, dass im Jahr 2013 das Anteilscheinkapital der Genossenschaft die Millionengrenze überschreiten wird. Die WBG Bavariabach ist kerngesund und gerüstet für neue Projekte.



Hier entsteht das
Geothermie-Heizkraft

Vorstand der WBG Bavariabach

Präsident

Konstantin Köberle, Langgasse 12, 9008 St.Gallen, kkoeberle@bluewin.ch

Vizepräsident

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

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

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 624, 9004 St.Gallen,
info@weber-verwaltungen.ch

Bilanz

AKTIVEN		Laufendes Jahr 12	Vorjahr 11
Bankguthaben			
10200	SG KB 01 10 004.770-03	16'502.32	205'926.73
10250	Hypo 16 9.002.167.03	7'352.70	124'626.10
10400	Wertschriften	1'931.60	1'931.60
Total Bankguthaben		**25'786.62**	**332'484.43**
Guthaben			
10500	Guthaben Mieter	41'729.00	50'920.65
10520	Guthaben Zusatzverbilligung	9'110.00	12'227.50
10550	nicht einbezahltes AS-Kapital	-	-
10560	Saldo Heiz- und Betriebskosten	33'373.20	25'631.27
10610	Guthaben Verrechnungssteuer	65.55	221.08
10690	Delkredere	-35'000.00	-35'000.00
Total Guthaben		**49'277.75**	**54'000.50**
Übriges Umlaufvermögen			
10900	Transitorische Aktiven	4'252.72	3'905.55
Total Übriges Umlaufvermögen		**4'252.72**	**3'905.55**
Immobilien			
11010	Steingrüeblistrasse 38/40, SG	2'935'500.00	2'980'500.00
11020	Blumenaustrasse 28, SG	1'309'000.00	1'329'000.00
11030	Linsebühlstrasse 47/47a, SG	1'290'000.00	1'047'000.00
11040	Blumenaustrasse 32, SG	587'000.00	599'000.00
11050	Metzgergasse 27, SG	841'000.00	858'000.00
11060	Klusstrasse 18, SG	769'000.00	781'000.00
11070	Wiesentalstrasse 6a-c, SG	3'806'000.00	3'884'000.00
Total Immobilien		**11'537'500.00**	**11'478'500.00**
Mobilien			
11310	Hauswartgeräte Steingrüebli	390.00	580.00
Total Mobilien		**390.00**	**580.00**
Finanzanlagen			
11400	Anteilscheine EGW	5'000.00	5'000.00
Total Finanzanlagen		**5'000.00**	**5'000.00**
Immaterielles Anlagevermögen			
11540	Globalkosten EGW 20/03 Steingrüebli	-	2'400.00
11560	Globalkosten EGW 27/06 Blumenau 28	13'250.00	15'900.00
11570	Globalkosten EGW 27/06 Wiesental	19'900.00	23'880.00
11580	Globalkosten EGW 28/06 Linsenbühl	1'560.00	2'340.00
11590	Globlakosten EGW 28/06 Metzgergasse	1'560.00	2'340.00
11600	Globalkosten EGW 28/06 Klusstrasse	1'560.00	2'340.00
11610	Globalkosten EGW 36/09 Blumenau 32	5'900.00	6'800.00
11620	Globalkosten EGW 36/09 Wiesental	12'050.00	13'800.00
11630	Globalkosten EGW 44/12 Steingrüebli	6'500.00	-
Total Finanzanlagen / Immaterielles AV		**62'280.00**	**69'800.00**
TOTAL AKTIVEN		**11'684'487.09**	**11'944'270.48**

Bilanz

PASSIVEN		Laufendes Jahr 12	Vorjahr 11
Kurzfristiges Fremdkapital			
20000	Kreditoren	68'458.94	82'857.55
20010	Vorausbezahlte Mietzinsen	47'196.80	55'841.55
20030	Saldo Heiz- und Betriebskosten	14'095.02	14'956.92
20100	Depot Handsender Wiesentalstrasse	2'700.00	2'706.90
20200	Transitorische Passiven	20'046.00	23'224.45
Total Kurzfristiges Fremdkapital		**152'496.76**	**179'587.37**
Darlehen mit Rangrücktritt			
20500	Darlehen Genossenschafter	227'935.70	195'810.25
Total Darlehen mit Rangrücktritt		**227'935.70**	**195'810.25**
Grundpfandschulden			
20801	EGW Serie 19/02 Steingr, 2.875% - 2012	-	1'600'000.00
20802	EGW Serie 20.1/03 Steingr, 2.25% -2013	1'100'000.00	1'100'000.00
20804	EGW Serie 44/12 Steingr, 1.375% - 2028	1'400'000.00	-
20805	SG KB 1. Hypothek Blumenau 28, variabel	193'960.00	235'240.00
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	97'500.00	120'000.00
20812	Solifonds SVW Darlehen Linsenbühl	175'000.00	180'000.00
20814	EGW Serie 28/06 Linsenbühl, 3.0% - 2015	500'000.00	500'000.00
20817	EGW Serie 36/09 Blumenau 32, 2.5% - 2019	500'000.00	500'000.00
20820	Hypobank Metzgergasse 27, variabel	61'250.00	66'250.00
20821	EGW Serie 28/06 Metzgergasse, 3.0% - 2015	500'000.00	500'000.00
20823	Darlehen UNI Metzgergasse - 2022	50'000.00	50'000.00
20825	Hypobank Klusstrasse 18, variabel	146'000.00	152'000.00
20826	EGW Serie 28/06 Klusstrasse, 3.0% - 2015	500'000.00	500'000.00
20827	SVW Darlehen Solidaritätsfonds Klusstr. 18	43'370.00	50'030.00
20831	Hypobank Wiesental 6a-c, 1.6% - 24.8.16	800'000.00	800'000.00
20832	SVW Darlehen FdR Wiesental	585'000.00	630'000.00
20833	EGW Serie 27/06 Wiesental, 2.375% - 2018	1'500'000.00	1'500'000.00
20834	EGW Serlie 36/09 Wiesental, 2.5% - 2019	1'000'000.00	1'000'000.00
Total Grundpfandschulden		**10'302'080.00**	**10'633'520.00**
Rückstellungen			
20910	Rückstellungen	-	-
Total Rückstellungen		**-**	**-**
Eigenkapital / Reserven			
21000	Anteilscheinkapital	909'000.00	858'000.00
21200	Allgemeine Reserven	19'500.00	17'800.00
21220	Reserve aus Kapitaleinlagen/Agio	34'000.00	23'800.00
21270	Bilanzgewinn-Vortrag	932.86	1'201.14
21280	Jahresgewinn	38'541.77	34'551.72
Total Eigenkapital		**1'001'974.63**	**935'352.86**
TOTAL PASSIVEN		**11'684'487.09**	**11'944'270.48**

Erfolgsrechnung

ERFOLGSRECHNUNG		Laufendes Jahr 12	Vorjahr 11
Liegenschaftsertrag			
30000	Mietzinseinnahmen	833'809.00	873'680.00
30020	Beiträge Zusatzverbilligung	66'637.40	42'203.50
30030	Beiträge 12-Mio-Kredit	29'336.00	29'336.00
30050	Mietzinsverluste / Leerstände	-6'046.20	-11'488.35
Total Liegenschaftsertrag		**923'736.20**	**933'731.15**
Liegenschaftsaufwand			
31000	Hypothekarzinsen	32'347.50	26'614.55
31010	EGW-Zinsen	224'519.35	236'134.00
31020	SVW-Zinsen	12'706.75	15'050.50
31030	Übrige Schuldzinsen	110'782.00	94'312.60
31040	Baurechtszins	53'352.50	53'269.90
31300	Ordentlicher Unterhalt	215'106.40	250'146.00
31320	Service Garagentor	459.00	459.00
31340	Versicherungen / Abgaben	16'027.60	15'970.65
31500	Verwaltungskosten	79'956.10	79'210.15
31510	Inseraterechnungen	823.99	1'383.05
31700	Abschreibungen	188'363.80	190'548.00
Total Liegenschaftsaufwand		**934'444.99**	**963'098.40**
Verwaltungsertrag			
70000	Kapitalertrag	111'278.47	92'217.48
70030	Verwaltungsertrag	80'938.45	79'788.64
Total Verwaltungsertrag		**192'216.92**	**172'006.12**
Verwaltungsaufwand			
71100	Zinsaufwand/Bankspesen	7'214.91	4'799.40
71200	Revisions- und Beratungsaufwand	4'249.80	4'058.45
71300	Büro- und Verwaltungsaufwand	116'147.85	87'620.80
71350	Vorstandsentschädigung	6'250.00	6'500.00
71390	Fusionsaufwand	1'296.00	-
71500	Direkte Steuern	7'807.80	5'108.50
Total Verwaltungsaufwand		**142'966.36**	**108'087.15**
Jahresgewinn		**38'541.77**	**34'551.72**

Anhang

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2012	Laufendes Jahr 12	Vorjahr 11
Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen		
Liegenschaft Steingrüblistrasse 38/40, St. Gallen		
Grundstück Nr. 1601		
Buchwert	2'935'500.00	2'980'500.00
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)	2'500'000.00	2'700'000.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-
Anmerkung: Zweckentfremdungsverbot, Veräusserungsbeschränkung, Kaufs- und Vorkaufsrecht gemäss WEG.		
Liegenschaft Blumenaustrasse 28, St. Gallen		
Grundstück Nr. 1504		
Buchwert	1'309'000.00	1'329'000.00
Total Grundpfandtitel	2'165'000.00	2'165'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	2'165'000.00	2'165'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, EGW-Anleihe)	1'193'960.00	1'235'240.00
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	1'290'000.00	1'047'000.00
Total Grundpfandtitel	1'030'100.00	1'030'100.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	1'000'000.00	1'000'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, SVW, Darlehen Stadt SG, EGW)	922'500.00	950'000.00
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 2012	Laufendes Jahr 12	Vorjahr 11
Liegenschaft Blumenaustrasse 32, St. Gallen im Baurecht bis 2098		
Grundstück Nr. 1506, Baurecht Nr. 4912		
Buchwert	587'000.00	599'000.00
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	841'000.00	858'000.00
Total Grundpfandtitel	719'000.00	719'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	50'000.00	50'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	645'000.00	645'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, EGW, SVW, Stiftung)	611'250.00	616'250.00
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	769'000.00	781'000.00
Total Grundpfandtitel	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)	689'370.00	702'030.00
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 2012	Laufendes Jahr 12	Vorjahr 11
Liegenschaft Wiesentalstrasse 6a-c, St. Gallen im Baurecht bis 2104		
Grundstück Nr. 3387, Baurecht Nr. 6036		
Buchwert	3'806'000.00	3'884'000.00
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)	3'885'000.00	3'930'000.00
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	1'811'000.00	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	11'537'500.00	11'478'500.00
Total Grundpfandtitel	13'319'600.00	13'319'600.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	180'000.00	180'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	12'862'500.00	12'862'500.00
beanspruchte Kredite (Darlehen Stadt SG, Hypothek, EGW, SVW)	10'302'080.00	10'633'520.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-
Sicherstellung Baurechtszins	277'100.00	277'100.00
Brandversicherungswerte	15'606'800.00	15'459'600.00

Gebäudewert nicht aktiviert, im Baurecht enthalten		
Blumenaustrasse 32	130'000.00	130'000.00

Vorschlag

VORSCHLAG DES VORSTANDES ZUR ERGEBNISVERWENDUNG

	Laufendes Jahr 2012	Vorjahr 2011
Bilanzgewinn-Vortrag	932.86	1201.14
Jahresgewinn	38‘541.77	34‘551.72
Total Bilanzgewinn	**39‘474.63**	**35‘752.86**

Vortrag auf neue Rechnung	1‘677.38	932.86
Anteilscheinverzinsung	35‘897.25	33‘120.00
Allgemeine Reserve	1‘900.00	1‘700.00
	39‘474.63	**35‘752.86**

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, 29. Mai 2013

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft Bavariabach für das am 31. Dezember 2012 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

Eduardo Noser
zugelassener Revisor

Robert Ritter
zugelassener Revisionsexperte

Leitender Revisor

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

Mitglied der Treuhandkammer

Protokoll der 17. Generalversammlung

Datum: Freitag, 6. Juli 2012

Zeit: 19 Uhr

Ort: Restaurant Schlössli
Zeughausstrasse 17, 9000 St. Gallen

Protokoll

Traktanden:

1. Begrüssung / Präsenz / Traktandenliste
2. Wahl eines Stimmenzählers
3. Protokoll der 16. Generalversammlung
4. Berichte
   - Jahresbericht des Präsidenten
   - Finanzbericht
   - Bericht der Revisionsstelle
5. Abnahme der Betriebsrechnung 2011
   - Beschluss über die Verwendung des Betriebsergebnisses
   - Entlastung der Verwaltung
6. Wahlen
   - Wahl des Präsidenten
   - Wahl der Revisionsstelle
7. Anträge
   - keine Anträge
8. Varia
   - Allgemeine Umfrage

Protokoll

Begrüssung

Reto Antenen begrüsst die Anwesenden zur 17. Generalversammlung.

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

Präsenz (37) gemäss separater Liste.

Die Traktandenliste wird genehmigt.

Daniela Weber Conrad wird als Protokollführerin bestimmt.

Wahl eines Stimmenzählers

Ruedi Rüegg wird einstimmig als Stimmenzähler gewählt.

Protokoll der 16. Generalversammlung

Das Protokoll der 16. Generalversammlung, welches im Geschäftsbericht auf den Seiten 21-23 zu finden ist, wird genehmigt.

Berichte

Jahresbericht des Präsidenten

Der Bericht liegt schriftlich vor und ist im Geschäftsbericht auf den Seite 4-7 zu finden.

Reto Antenen ergänzt seinen Jahresbericht mit einigen mündliche Erklärungen zum UNO-Jahr der Genossenschaften.

Der Jahresbericht des Präsidenten wird einstimmig genehmigt.

Finanzbericht

Bruno Eberle erläutert die Jahresrechnung (Seite 13-15) und erklärt, dass die Mieteinnahmen mehr gesunken sind als die Hypothekarzinsen, weil ein Grossteil der Gelder langfristig finanziert ist.

Bericht der Revisionsstelle

R. Antenen verweist auf den schriftlichen Bericht der Revisionsstelle (Seite 20).

Abnahme der Betriebsrechnung 2011

R. Ritter beantragt, die Jahresrechnung so zu genehmigen, dem Vorschlag des Vorstandes für die Gewinnverwendung zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

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.

Protokoll

Entlastung der Verwaltung

Der Verwaltung wird einstimmig und mit Applaus Entlastung erteilt.

Wahlen

Präsident

Reto Antenen erklärt noch einmal seinen Rücktritt. Er skizziert kurz das Erreichte in den letzten 18 Jahren und dankt den Genossenschafter(inne)n für das grosse Vertrauen sowie dem Vorstand und der Geschäftsführung für die gute Zusammenarbeit.

Reto Antenen schlägt im Namen des Vorstandes Konstantin Köberle als seinen Nachfolger vor. Konstantin Köberle wird einstimmig gewählt.

Konstantin Köberle dankt Reto Antenen für sein Engagement für die WBG Bavariabach seit der Gründung bis heute. Er nimmt die Wahl gerne an und macht sich mit Freude und Begeisterung an die Arbeit. Er stellt zudem Michael Aebisegger (seit 2007 im Vorstand) als designierten Vizepräsidenten vor. Zuletzt erinnert er an das Leitbild (siehe www.wbg-bavariabach.ch !) und hält fest, dass das Ziel von 100 Wohnungen noch nicht erreicht ist.

Revisionsstelle

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

Anträge

Es sind keine Anträge eingegangen.

Varia / Allgemeine Umfrage

Die nächste GV findet am 5. Juli 2013 statt.

St. Gallen, 06. Juli 2012

Der Präsident:	Die Geschäftsführerin:
Reto Antenen	Daniela Weber Conrad

Achtung!
Kraftwerkbereich
Aufenthalt im
Wasser verboten