



Baugenossenschaft Fridau
Egerkingen

Geschäftsbericht 2014

EINLADUNG ZUR 45. GENERALVERSAMMLUNG

Freitag, 8. Mai 2015, 19.30 Uhr im Gemeindesaal «Mühlematt», Egerkingen

Traktanden

1. Begrüssung durch den Genossenschaftspräsidenten
2. Protokoll und Präsenzliste
3. Entgegennahme der Jahresberichte
4. Abnahme der Bilanz und Jahresrechnung
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages
6. Entlastung des Vorstandes
7. Wahlen: a) Erweiterung Vorstand
 b) Revisionsstelle
8. Freie Aussprache

Sehr geehrte Genosschafterinnen und Genosschafter

Statutengemäss laden wir Sie zur 45. Generalversammlung recht herzlich ein. Es ist dem Vorstand ein Bedürfnis, Sie wiederum über die Arbeit der Genossenschaft zu orientieren.

Freundliche Grüsse

BAUGENOSSENSCHAFT FRIDAU EGERKINGEN

Der Präsident
Georg Fischer

Der Verwalter
Dieter Bitterli

RECHENSCHAFTSBERICHT

der BAUGENOSSENSCHAFT FRIDAU EGERKINGEN

über das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

Vorstand

Präsident	Georg Fischer, Egerkingen
Vizepräsident	Daniel von Arx, Egerkingen
Protokoll/Sekretariat	Karin Aeschbach, Egerkingen
Verwalter	Dieter Bitterli, Egerkingen
Vermietungen	Margrit Aeschbach, Egerkingen
Ressort Bau	Markus Studer, Egerkingen Rolf Kocher, Egerkingen
Ressort Behördenkontakte	Kurt Rütli, Egerkingen
Ressort Besondere Aufgaben und Rechtsfragen	Marc Finger, Neuendorf

Revisionsstelle	ST Schürmann Treuhand AG, Egerkingen
------------------------	---

Die Baugenossenschaft Fridau ist Mitglied bei WOHNEN SCHWEIZ, Verband der Baugenossenschaften.

An die Anteilscheininhaber der

BAUGENOSSENSCHAFT FRIDAU EGERKINGEN

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wir freuen uns, Ihnen die 45. Jahresrechnung vorlegen zu dürfen. Das Geschäftsjahr 2014 war erneut erfolgreich. Die ausgewiesenen Zahlen des Jahresabschlusses 2014 sind sehr gut und überzeugen.

1. Präsidialbericht

1.1. Allgemeines

Die weltgrösste Volkswirtschaft, jene der USA, ist im letzten Jahr um 2,4 Prozent gewachsen. 2013 waren es 2,2 Prozent gewesen. Gegen Ende des letzten Jahres hat die US-Wirtschaft jedoch deutlich an Schwung verloren. Der Konsum legte hingegen so kräftig zu wie seit 2006 nicht mehr, doch hielten sich Unternehmen mit Investitionen zurück. Das dürfte vor allem an den grossen Ölfirmen gelegen haben, die wegen des rapiden Preiszerfalls für den Rohstoff vorsichtiger geworden sind. In den USA treibt die Notenbank dank der anhaltenden Konjunkturerholung die geldpolitische Normalisierung voran. Wegen der robusten Konjunktur dürfte die US-Notenbank Fed im Laufe des Jahres 2015 ihren Leitzins sukzessive anheben. Seit Ende 2008 liegen die Zinsen in der Nähe von null Prozent.

Die Weltwirtschaft dreht auch fünf Jahre nach der tiefen Rezession der Finanzkrise noch nicht auf vollen Touren. In den USA ist die konjunkturelle Erholung am weitesten fortgeschritten. In Europa sind zwar zaghafte Vorboten eines Aufschwungs sichtbar, doch die strukturellen Probleme in verschiedenen Ländern sind noch immer gross. In China und Japan versuchen Regierung und Zentralbank mit Steuerungsmassnahmen die Wirtschaft in Schwung zu halten.

In Asien interessiert derzeit vor allem eine Frage: Wird es der chinesischen Führung gelingen, die sich abschwächende Wirtschaft soweit zu stabilisieren, dass das Wachstum nicht unter jene kritische Grösse von 6 bis 7 Prozent sinkt, bei der die Arbeitslosigkeit und damit das Risiko für soziale Unruhen zu stark ansteigen dürften. Auch die Abkühlung am überhitzten Immobilienmarkt ist mit Vorsicht zu beobachten. Allgemein geht man davon aus, dass es gelingt, das Wachstum in China mit gezielten und fein dosierten Massnahmen zu stabilisieren.

Die Europäische Zentralbank (EZB) machte sich angesichts der über die vergangenen Quartale immer tiefer sinkenden Inflationsraten in der Eurozone zunehmend Sorgen über die Risiken einer Deflation. So waren anfangs Juni alle Augen auf EZB-Präsident Mario Draghi gerichtet, der schon an der Mai-Sitzung des EZB-Rates durchblicken

liess, dass er im Juni eine stärkere Medizin einsetzen werde, um ein noch weiteres Absinken der Teuerungsraten zu verhindern. In der Juni-Sitzung gab Draghi in etwa das bekannt, was die Finanzmärkte von ihm erwartet hatten. Eine Mini-Zinssenkung, bei welcher sowohl der Leitzinssatz wie auch der Einlagensatz von Banken bei der EZB um zehn Basispunkte gesenkt wurden. Der Einlagensatz wurde damit von der EZB erstmals in den negativen Bereich gedrückt. Ausserdem gab die EZB eine Reihe von Massnahmen bekannt, welche die Kreditvergabe der Banken in der Eurozone an die Firmen ankurbeln sollte. Zudem gab Draghi klar zu verstehen, dass die EZB, sollte die Situation es erfordern, noch weitergehende Massnahmen ergreifen würde. Wenn die Konjunktur in der Eurozone in den kommenden Monaten nicht weiter zulegt und vor allem die Inflation weiter nach unten tendiert, ist also nicht auszuschliessen, dass die EZB schon bald ein Programm zum Aufkauf von Staatsanleihen lancieren wird. Dies würde noch mehr Liquidität in die Märkte spülen, die Zinskurve noch weiter nach unten drücken und wohl auch den Euro weiter schwächen.

In Europa präsentiert sich die konjunkturelle Lage weiterhin sehr uneinheitlich. Während die Kernländer rund um Deutschland im ersten Quartal eine solide Wachstumsleistung ausweisen konnten, kamen aus einzelnen Peripherieländern enttäuschende Zahlen. Insbesondere die beiden Schwergewichte Frankreich und Italien wiesen mit Quartalswachstumsraten von 0,0 und -0,1 Prozent derart enttäuschende Zahlen aus, dass ernsthafte Zweifel am erst ansatzweise erkennbaren Konjunkturaufschwung aufkamen. Während diejenigen Peripherieländer, die unter den harten Vorgaben ihrer Stützungsprogramme Strukturreformen durchgepaukt hatten, inzwischen Erholungstendenzen zeigen, scheint sich die Reformunfähigkeit in Frankreich wie auch in Italien eher lähmend auf das Wirtschaftsgeschehen auszuwirken.

Die Schweizer Wirtschaft ist gut ins Jahr 2014 gestartet. Nach einer leichten Wachstumsverlangsamung gegen das Jahresende 2013 entwickelte sich das Bruttoinlandprodukt in den ersten drei Monaten des Berichtsjahres mit einem Anstieg von 0,5 Prozent zum Vorjahresquartal erfreulich. Die Schweiz muss auch den Vergleich mit den Wachstumswerten anderer Industrieländer wie der USA (-1,0 Prozent) oder der Eurozone (0,2 Prozent) nicht scheuen. Der Privatkonsum, der durch sein starkes Wachstum in den letzten beiden Jahren fast alleiniger Wachstumstreiber war, entwickelte sich zu Jahresbeginn schwächer. Zum Vorjahr nahm er nur um 1,2 Prozent zu und wuchs damit deutlich langsamer als die übrige Wirtschaft. Für die Zukunft wird wieder mit leicht höheren Wachstumsraten des Privatkonsums gerechnet. Durch eine weiterhin niedrige Arbeitslosigkeit und eine geringe Inflation dürften die Reallöhne und die Kaufkraft der hiesigen Bevölkerung weiter steigen. Zudem stärkt die vorerst noch hohe Zuwanderung von Arbeitskräften in die Schweiz die Konsumnachfrage.

Nach bereits sehr hohen Wachstumswerten in den beiden Vorjahren legten die Bauinvestitionen im Berichtsjahr nochmals deutlich zu. Durch den milden Winter konnten einige Bauvorhaben vorgezogen werden, was sich in einer kräftigen Bauaktivität widerspiegelte. Es ist möglich, dass die Bauinvestitionen in den nächsten Monaten daher etwas schwächer ausfallen werden. Dies vor allem in der Wohnbautätigkeit wegen der starken Zunahme der Leerwohnungen.

Enttäuschend entwickelten sich die Ausrüstungsinvestitionen, die gegenüber dem Vorjahr relativ stark zurückgingen. Unter Umständen schlägt sich in der niedrigeren Investitionstätigkeit die Verunsicherung von Schweizer Unternehmen bezüg-

lich der jüngsten Abstimmungsresultate der wirtschaftlich brisanten Initiativen zur Masseneinwanderung und zum Mindestlohn durch. Die Ablehnung der Mindestlohninitiative wird für den Produktionsstandort Schweiz positiv beurteilt. Andererseits wird angenommen, dass die Annahme der Masseneinwanderungsinitiative sich mittel- und langfristig negativ auf die Schweizer Wirtschaft auswirken könnte. Kurzfristig dürften die negativen Effekte aber gering bleiben.

Die Zeichen verdichten sich, dass der Schweizer Immobilienmarkt seinen Zenit überschritten hat. Zwar steigen die Preise weiter, aber die Dynamik ist gebrochen, und die Wachstumsraten schwächen sich durchs Band ab. Die Goldgräberstimmung scheint allmählich zu Ende zu gehen. Die dynamischen Marktsegmente werden durch die verschärften Regulierungsmassnahmen zusehends in Schach gehalten. Andere Marktsegmente wie hochpreisiges Wohneigentum oder der Büroflächenmarkt sind bereits mit sinkenden Preisen bzw. Mieten konfrontiert. Auf dem Mietwohnungsmarkt limitiert das überraschende Ja zur Einwanderungsinitiative das Nachfragepotenzial mittelfristig. Wer nun aber einen steilen und unkontrollierten Abstieg erwartete, lag falsch. Ohne markanten Zinsanstieg oder unerwarteten Konjunkturereinbruch sind die Fundamentaldaten nach wie vor robust genug, um den Markt insgesamt mehrheitlich seitwärts tendieren zu lassen, eigentlich ein optimales Szenario für ein «Soft Landing». Der einzige Nachteil dabei ist, dass sich die über die letzten Jahre aufgebauten Risiken folglich nur langsam abschwächen werden. Der Wohnungsmarkt bleibt stabil. Das mittlerweile erreichte Preisniveau wirkt zunehmend als bremsende Kraft und sorgt für Verlagerungen der Nachfrage in Regionen mit günstigerem Wohneigentum. Bisher getroffene Regulierungsmassnahmen sowie die ersten Zinsanstiege haben ebenfalls mitgeholfen, das Wachstum der Eigenheimpreise und des Kreditvergabevolumens abzuflachen. Damit reduziert sich das Risiko eines Immobiliencrashs.

Der Leerwohnungsbestand lag im letzten Sommer im schweizerischen Durchschnitt bei 1,08 % (VJ 0,96 %), also erneut höher als im Vorjahr.

Die tiefsten Leerwohnungsziffern unter einem Prozent weisen die Kantone Baselstadt (0,23 %), Baselland (0,32 %), Zug (0,39 %), Genf (0,39 %), Obwalden (0,61 %), Waadt (0,68 %), Zürich (0,76 %), Freiburg (0,78 %), Uri (0,80 %), Luzern (0,80 %), Tessin (0,83 %) und Schwyz (0,87 %) auf. Der Kanton Solothurn steht mit 2,13 % (VJ 1,87 %) an zweitletzter Stelle der Leerwohnungstatistik. Schlechter ist noch der Kanton Jura (2,25 %). Eine Leerwohnungsziffer von über 1,50 % weisen die folgenden Kantone auf: Wallis (1,88 %), Appenzell a.Rh. (1,81 %), Aargau (1,67 %), St. Gallen (1,63 %), Glarus (1,57 %) und Thurgau (1,53 %). Die Leerwohnungsziffer ist in allen Kantonen angestiegen.

Mitte 2014 standen in der Gemeinde Egerkingen 143 (VJ 42) Wohneinheiten leer. Mit 8,6 % (VJ 2,6 %) hatte Egerkingen die höchste Leerwohnungsquote im Kanton Solothurn. Das war eine ungünstige Momentaufnahme, schwächte Markus Thommen, Bereichsleiter Bau der Gemeinde Egerkingen, damals ab. Zum Erhebungszeitpunkt sei die Überbauung der rund 70 Alterswohnungen «Sunnepark» beim Alterszentrum soeben fertiggestellt und erst zu einem kleinen Teil bezogen gewesen. Zudem seien an zwei Standorten Mehrfamilienhäuser, respektive ein Personalhaus komplett saniert und erst wieder mit der Neuvermietung begonnen worden. Auf Ende des Berichtsjahres 2014 ist der Leerwohnungsbestand wieder deutlich auf rund

80 Wohnungen gesunken. Wie lange der Abwärtstrend hingegen anhalten wird, bleibt ungewiss. Denn zwei weitere Überbauungen mit rund 90 Wohnungen sind im Planungsstadium und dürften ab 2015 sukzessive realisiert werden.

Der Bauboom ist eine Folge der extrem tiefen Hypothekarzinsen seit dem Ausbruch der Banken- und Finanzkrise im Jahre 2007. Die Hypozinsen haben sich im Berichtsjahr noch weiter zurückgebildet und lagen Ende des Jahres 2014 je nach Laufzeit bei oder sogar unter 1,00 %. Zur Bekämpfung des «starken» Schweizerfrankens und im Zusammenhang mit der Verteidigung der Euroungergrenze von 1.20 hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) auf Ende des Berichtsjahres Negativzinsen auf Giro-Guthaben eingeführt. Dies dürfte vor allem institutionelle Anleger wie Pensionskassen dazu animieren, sich noch stärker im Immobilienbereich zu engagieren.

1.2. Bauinvestitionen der BFE

Sanierungen am Mehrfamilienhaus Einschlagstrasse 46 mit 15 Wohnungen

Im Berichtsjahr haben wir am 15-Familienwohnhaus Einschlagstrasse 46 grössere Sanierungsarbeiten ausgeführt. Die fensterlosen Fassaden West und Ost sind mit einer wärmedämmenden Fassadenverkleidung versehen worden. Sämtliche Fenster aller 15 Wohneinheiten sind durch Kunststoff-Fenster ersetzt worden. Aus Sicherheitsgründen wurden gleichzeitig die 15 Wohnungsabschlusstüren ausgewechselt. Die Fassaden Nord und Süd sind zusammen mit dem ganzen Treppenhaus gestrichen worden. Auf der Eingangsseite wurden die Parkplätze saniert und die Umgebung erneuert.

Die abgerechneten Kosten betragen rund Fr. 418'000.00 und wurden aus flüssigen Mitteln bestritten. Sie sind zum kleineren Teil auf Unterhalt und Reparaturen belastet worden; der grössere Teilbetrag ist auf die Immobilie Einschlagstrasse 46 aktiviert worden.

Ich danke dem Bauteam Kocher/Fischer für die sehr gut geplanten, überwachten und mit den Unternehmern speditiv durchgeführten Sanierungsarbeiten.

Sanierungen an den Mehrfamilienhäusern Ramelenstrasse 3, 5 und 7

An den drei 6-Familienhäusern Ramelenstrasse 3, 5 und 7 haben wir im Berichtsjahr 2014 grössere Aussensanierungen vorgenommen. Die drei Fassaden sind gereinigt und gestrichen worden. Sämtliche Sonnenstoren bei den Balkonen haben wir ersetzt. Gleichzeitig wurden Hagelschäden an den Bedachungen durch Erneuerung und Umdecken der Ziegel repariert. Die Abschlüsse der Sitzplätze bei den sechs Parterre-Wohnungen haben wir neu gestaltet und die Umgebung der ganzen Überbauung wurde teilweise neu angelegt.

Die abgerechneten Kosten betragen rund Fr. 225'000.00 und wurden aus flüssigen Mitteln bezahlt. Der ganze Betrag ist auf die Immobilien Ramelenstrasse 3, 5 und 7 aktiviert worden.

Ich danke dem Bauteam Studer/Bitterli für die sehr gut geplanten, überwachten und mit den Unternehmern speditiv durchgeführten Sanierungsarbeiten.

1.3. Vorstand

Auf die letzte Generalversammlung vom 9. Mai 2014 hat **Erich Kamber** seine Demission als Vorstandsmitglied nach 21 Jahren bekanntgegeben. Bereits Mitte 2013 hat er seine Funktion als Kassier und Verwalter, die er seit 1993 innehatte, an das Vorstandsmitglied Dieter Bitterli übergeben. Für das starke Engagement, den grossen und langjährigen Einsatz zum Wohl der BFE gebührt Erich Kamber ein grosser Dank. Wir wünschen ihm im Namen der ganzen BFE Familie für die Zukunft alles Gute, ein langes Leben bei guter Gesundheit, Wohlergehen, viel Freude und Spass. Mit einem Weinpaket und einem Couvert mit Inhalt wurde Erich Kamber, als Anerkennung seiner grossen Leistungen, anlässlich der Generalversammlung beschenkt. Die Versammlung quittierte dies mit einem kräftigen Applaus.

Anlässlich der Generalversammlung 2014 wurde **Kurt Rütli** zum **45-jährigen Vorstands jubiläum** mit einem Weinpaket geehrt.

Vorstandsarbeit

Der Vorstand hat im vergangenen Jahr 9 Vorstandssitzungen abgehalten. Wir befassten uns mit anstehenden Pendenzen und mit Sanierungs- und weiteren Routinearbeiten.

Das Bauteam Kocher/Fischer hat die unter dem Abschnitt «1.2. Bauinvestitionen der BFE» erwähnten Sanierungsarbeiten am Mehrfamilienhaus Einschlagstrasse 46 geplant, überwacht und mit den Unternehmern zügig durchgeführt. Dafür gebührt den beiden Vorstandsmitgliedern ein herzliches Dankeschön.

Das Bauteam Studer/Bitterli hat die unter dem Abschnitt «1.2. Bauinvestitionen der BFE» aufgeführten Sanierungsarbeiten an den Mehrfamilienhäusern Ramelenstrasse 3, 5 und 7 geplant, überwacht und mit den Unternehmern speditiv durchgeführt. Dafür gebührt den beiden Vorstandsmitgliedern ein grosser Dank.

Der Ausschuss «Neue Internetseite (Homepage)» unter dem Vorsitz von Daniel von Arx hat die im Vorjahr begonnene Erneuerung des Internet-Auftritts der BFE im Berichtsjahr abgeschlossen. Mitte 2014 konnte die neue und moderne Internet-Seite aufgeschaltet werden (gleiche Adresse wie bisher www.bfegerkingen.ch). Für das sehr gut gelungene Werk gebührt den Verantwortlichen ein herzlicher Dank.

Vorläufiger Zeichnungs- und Einzahlungsstopp für Anteilscheinkapital

Mitte 2013 hat der Vorstand beschlossen, einen sofortigen Zeichnungs- und Einzahlungsstopp für neues Anteilscheinkapital zu erlassen. Der Vorstand begründete diese Massnahme mit der sehr hohen Liquidität (flüssige Mittel) bei der BFE. Der

Zeichnungs- und Einzahlungsstopp war auch 2014 in Kraft und gilt solange, bis die BFE wieder ein grösseres Immobilien-Bauprojekt geplant bzw. ausführungsfähig hat. Das Genossenschaftskapital hat im Berichtsjahr die 5 Mio. Grenze nie unterschritten (Fr. 5'011'200.00 Stand 31.12.2014 / Vorjahr Fr. 5'084'700.00).

1.4. Dank des Genossenschaftspräsidenten

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Geschätzte Vorstandsmitglieder und Funktionäre
Liebe Mieterinnen und Mieter

Danken möchte ich Ihnen allen für die Treue, welche Sie der Baugenossenschaft Fridau im vergangenen Jahr erwiesen haben. Dieser Dank gilt insbesondere unseren Mieterinnen und Mietern für die grösstenteils langjährige Belegung unserer Wohnungen und die grossartige Anpassungsfähigkeit und Rücksichtnahme. Danken möchte ich aber auch unseren Hauswarten und Funktionären für die sauber geleisteten Arbeiten und die gute Zusammenarbeit. Den Vorstandsmitgliedern danke ich für die hervorragende und kollegiale Mit- und Zusammenarbeit im Berichtsjahr. Dies trifft zu für die Vorstandssitzungen sowie die korrekte Erledigung von Spezialaufgaben.

Besonders danken möchte ich unserem Verwalterehepaar Dieter und Claudia Bitterli für die gewissenhafte Geschäftsabwicklung und die korrekte Buchführung. Ein Dank gebührt auch den leitenden Revisoren unserer Revisionsstelle, der ST Schürmann Treuhand AG, Egerkingen, für ihre seriösen Kontrollarbeiten. Speziell danken möchte ich auch unserem Vorstandsmitglied Margrit Aeschbach als Vermietungsverantwortliche für die umsichtige und speditive Vermietungsabwicklung zum Wohl unserer Mieter, aber auch zum Wohl unserer Genossenschaft.

Das Berichtsjahr 2014 darf als erfreuliches Geschäftsjahr bezeichnet werden und das finanzielle Ergebnis ist ausgezeichnet. Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, wir beantragen für das Jahr 2014 eine unveränderte Zinsausschüttung von 3,00 %.

Im Namen des Vorstandes verbleibe ich mit den besten Wünschen an alle Mitglieder der Baugenossenschaft Fridau.

Euer Georg Fischer, Präsident

2. Verwaltungsbericht

2.1. Liegenschaften

Bei den Liegenschaften Ramelen 3, 5 und 7 wurden im Geschäftsjahr 2014 die Hagel-schäden der Bedachungen repariert, die Fassaden renoviert, die Marquisen erneuert, die Sitzplätze der Parterrewohnungen neu eingezäunt sowie die Umgebung neu gestaltet, was Kosten von Fr. 225'732.45 verursachte.

Bei der Liegenschaft Einschlagstrasse 46 wurden die Ost- und Westfassade isoliert, die Fenster und die Wohnungseingangstüren ersetzt, was zu erheblich besseren Schallschutz- und Wärmedämmungswerten führte. Die Kosten für diese umfassende Sanierung belaufen sich auf Fr. 418'896.45.

Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 2014 die Wohnungseingangstüren in der Liegenschaft Bachmatt 5 ersetzt. Die Kosten für die Wohnungstüren beliefen sich auf total Fr.12'856.60.

Sämtliche Beträge von total rund Fr. 658'000 konnten aus eigenen Mitteln finanziert werden. Rund Fr. 545'000.00 wurden auf die Bauten aktiviert; rund Fr. 113'000.00 sind dem ordentlichen Unterhalt und den Reparaturen belastet worden.

Die Kosten für den ordentlichen Unterhalt und Reparaturen beliefen sich auf rund Fr. 276'000.00.

2.2 Vermietung/Mieter/Hauswarte

Vermietungen

Überbauung Einschlagstrasse	Block 50	4 Mieterwechsel
	Block 52	1 Mieterwechsel
Überbauung Ramelenstrasse	Block 5	2 Mieterwechsel
	Block 7	1 Mieterwechsel
Liegenschaft Niederdorfstrasse 2		1 Mieterwechsel

Mieter

Im Zusammenhang mit den Sanierungen am Mehrfamilienhaus Einschlagstrasse 46 wurde die Mieterschaft zu einer Orientierungsversammlung auf Montag, 5. Mai 2014 in den Gasthof von Arx eingeladen. Die Anwesenden waren sehr interessiert und erfreut über die Erneuerungen in «ihrem» Haus.

Zur Vororientierung über die Sanierungen bei der Überbauung Ramelenstrasse 3, 5 und 7 wurden die Mieter und Mieterinnen zu einer Information auf Dienstag, 25. März 2014 in den Gasthof von Arx eingeladen. Zu diesem Anlass erschienen 20 Personen.

Sonst waren im Geschäftsjahr keine Mieterversammlungen notwendig.

Hauswarte

Im Geschäftsjahr 2014 sind keine Hauswartwechsel zu verzeichnen.

2.3. Mietzinse

Es erfolgten keine Mietzinsanpassungen im Geschäftsjahr 2014.

2.4. Genossenschaftskapital

Im Jahre 2014 sind 6 Mitglieder aus der Genossenschaft ausgetreten. Es ist ein Anteilscheinkapital von Fr. 73'500.00 zurückbezahlt worden. Auf Grund des Zeichnungsstopps konnte kein neues Anteilscheinkapital einbezahlt werden. Die Bilanz per 31.12.2014 weist somit ein Genossenschaftskapital von Fr. 5'011'200.00 aus. Die Genossenschaft zählt neu 231 Mitglieder.

2.5. Erfolgsrechnung

Die ausgewiesene Ertragslage hat dazu geführt, dass die Abschreibungen auf den Immobilien mit Fr. 496'628.90 zu Buche stehen. Dies sind Fr. 43'313.55 mehr als im Vorjahr.

2.6. Verwendung des Reinertrages

Mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres stehen der Generalversammlung total Fr. 159'117.28. zur Verfügung. Der Vorstand und die Verwaltung beantragen eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals pro 2014 von 3,0%. Dies ergibt brutto einen Betrag von Fr. 150'336.00 und eine Zuweisung an die gesetzlichen Reserven von Fr. 8'000.00. Der Rest von Fr. 781.28 wird auf die neue Rechnung vorgetragen.

Verwaltung	Vermietung
<i>D. Bitterli</i>	<i>M. Aeschbach</i>

Antrag des Vorstandes

Der Vorstand der Baugenossenschaft Fridau beantragt der Generalversammlung den Präsidentialbericht und den Verwaltungsbericht zu genehmigen.

Egerkingen, 5. März 2015

Der Vorstand

Bilanz auf den 31. Dezember 2014

AKTIVEN	2014 Fr.	2013 Fr.
<i>Umlaufvermögen</i>		
Flüssige Mittel	811'613.61	2'362'361.93
Forderungen gegenüber Mieter	51'380.35	66'387.95
Forderungen Verrechnungssteuer	689.15	481.80
Heizölvorräte	8'195.85	2'056.25
Aktive Rechnungsabgrenzungen	18'601.40	21'294.50
<i>Total Umlaufvermögen</i>	890'480.36	2'452'582.43
<i>Anlagevermögen</i>		
Mobilien	1.00	1.00
Wertschriften	24'500.00	24'500.00
Liegenschaft 50 (mit Einstellhalle)	2'165'000.00	2'231'000.00
Liegenschaft 52	2'412'000.00	2'486'000.00
Liegenschaft 46 (mit Einstellhalle)	2'168'000.00	1'916'000.00
Liegenschaft 5	1'009'000.00	1'040'000.00
Einstellhalle 7a	153'000.00	158'000.00
Überbauung Ramelen	3'797'000.00	3'687'000.00
Überbauung Niederdorf	4'511'000.00	4'649'000.00
<i>Total Anlagevermögen</i>	16'239'501.00	16'191'501.00
TOTAL AKTIVEN	17'129'981.36	18'644'083.43

PASSIVEN	2014 Fr.	2013 Fr.
<i>Fremdkapital</i>		
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Mieter	124'581.40	118'596.95
Passive Rechnungsabgrenzungen	98'542.78	118'278.20
<i>Total kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>223'124.18</i>	<i>236'875.15</i>
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>		
Hypothekendarlehen	10'859'115.00	12'300'145.00
Darlehen Genossenschafter	650'000.00	650'000.00
Mieterdepots	99'424.90	99'665.15
<i>Total langfristiges Fremdkapital</i>	<i>11'608'539.90</i>	<i>13'049'810.15</i>
<i>Total Fremdkapital</i>	<i>11'831'664.08</i>	<i>13'286'685.30</i>
<i>Eigenkapital</i>		
Genossenschaftskapital	5'011'200.00	5'084'700.00
Gesetzliche Reserven	128'000.00	120'000.00
Gewinnvortrag 1.1.	842.13	400.51
Jahresergebnis	158'275.15	152'297.62
<i>Total Eigenkapital</i>	<i>5'298'317.28</i>	<i>5'357'398.13</i>
TOTAL PASSIVEN	17'129'981.36	18'644'083.43

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	2014 Fr.	2013 Fr.
Ertrag		
Mietzinsertrag Netto	1'387'167.00	1'355'507.05
Diverser Ertrag	4'545.00	4'041.70
Finanzertrag	2'593.10	1'768.65
Total Ertrag	1'394'305.10	1'361'317.40
Aufwand		
Finanzaufwand	283'911.52	316'608.03
Unterhalt und Reparaturen	275'926.30	251'057.05
Pachtzins	4'320.00	4'320.00
Haftpflicht- und Sachversicherungen	28'321.95	29'558.50
Porti, Spesen, Gebühren	2'540.75	3'161.25
Büromaterial, Inserate	3'504.75	6'679.35
Allgemeiner Verwaltungsaufwand, neue Website	108'662.78	113'719.30
Total Aufwand	707'188.05	725'103.48
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Steuern	687'117.05	636'213.92
Abschreibungen		
Immobilien	496'628.90	453'315.35
	496'628.90	453'315.35
Steuern	32'213.00	30'600.95
Jahresergebnis	158'275.15	152'297.62

Anhang zur Jahresrechnung 2014

1. Anlagespiegel

Objekt	Buchwert 1.1.2014 Fr.	Zugänge/ Abgänge Fr.	Buchwert vor Abschreibung Fr.	Abschreibung 2014		Buchwert 31.12.2014 Fr.
				%	Fr.	
Mobilien	1.00	0.00	1.00	0.0	0.00	1.00
Liegenschaft 50	2'231'000.00	0.00	2'231'000.00	3.0	66'000.00	2'165'000.00
Liegenschaft 52	2'486'000.00	0.00	2'486'000.00	3.0	74'000.00	2'412'000.00
Liegenschaft 46	1'916'000.00	318'896.45	2'234'896.45	3.0	66'896.45	2'168'000.00
Liegenschaft 5	1'040'000.00	0.00	1'040'000.00	3.0	31'000.00	1'009'000.00
Einstellhalle 7a	158'000.00	0.00	158'000.00	3.2	5'000.00	153'000.00
Überbauung Ramelen	3'687'000.00	225'732.45	3'912'732.45	3.0	115'732.45	3'797'000.00
Überbauung Niederdorf	4'649'000.00	0.00	4'649'000.00	3.0	138'000.00	4'511'000.00
Total	16'167'001.00	544'628.90	16'711'629.90		496'628.90	16'215'001.00

2. Brandversicherungswerte der Sachanlagen

2014
Fr.

2013
Fr.

Liegenschaft 50	5'581'800.00	5'581'800.00
Liegenschaft 52	4'473'980.00	4'473'980.00
Liegenschaft 46	3'931'760.00	3'931'760.00
Liegenschaft 5	2'002'700.00	2'002'700.00
Einstellhalle 7a	742'000.00	742'000.00
Niederdorfstrasse 2	4'275'040.00	4'275'040.00
Überbauung Ramelen	6'370'980.00	6'370'980.00
Total	27'378'260.00	27'378'260.00

3. Verpfändete oder abgetretene Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

Liegenschaften	16'215'000.00	16'167'000.00
----------------	---------------	---------------

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	2014 Fr.	2013 Fr.
Vortrag 1.1.	842.13	400.51
Jahresergebnis	158'275.15	152'297.62
Bilanzgewinn 31.12.	159'117.28	152'698.13
Zuweisung gesetzliche Reserven	8'000.00	8'000.00
Dividende 3.0%	150'336.00	143'856.00
Vortrag auf neue Rechnung	781.28	842.13

Wir danken allen Mitgliedern für Ihre Treue zu unserer BFE!

An die Generalversammlung
der Baugenossenschaft Fridau
Egerkingen (BFE)
4622 Egerkingen

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2014

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Fridau Egerkingen (BFE) für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung 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 Gesetzesverstösse 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 Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Egerkingen, 23. März 2015

ST Schürmann Treuhand AG



M. Schürmann
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



J. Schürmann
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte

Finanzentwicklung der BFE seit 1975

Jahr	Mitglieder	AS-Kapital	Verzinsung	Bilanzsumme
1975	90	415'500.00	5.00	3'768'822.50
1976	89	410'500.00	4.00	3'788'622.50
1977	85	401'500.00	3.50	3'767'245.50
1978	87	404'000.00	3.50	3'764'490.30
1979	87	404'000.00	3.50	3'698'345.90
1980	80	352'000.00	5.50	3'666'610.50
1981	80	352'000.00	5.00	3'664'949.40
1982	80	352'000.00	5.00	3'610'935.25
1983	80	352'000.00	5.00	3'619'648.30
1984	85	365'000.00	5.00	4'148'089.20
1985	105	660'900.00	5.00	3'783'790.45
1986	115	851'400.00	4.50	5'991'062.80
1987	133	1'050'900.00	4.50	7'331'278.75
1988	133	1'163'400.00	4.50	8'352'145.75
1989	147	1'211'900.00	4.50	9'781'058.70
1990	149	1'386'400.00	5.50	13'185'703.05
1991	155	1'494'400.00	5.50	8'128'060.25
1992	154	1'518'900.00	5.00	8'872'082.49
1993	155	1'485'900.00	5.00	10'533'593.07
1994	166	1'686'400.00	4.50	13'311'675.40
1995	166	1'704'300.00	3.50	13'864'242.51
1996	162	1'686'700.00	3.50	13'756'565.25
1997	159	1'768'700.00	3.50	14'017'306.13
1998	162	1'768'700.00	3.50	13'989'827.84
1999	176	1'855'200.00	3.50	13'756'842.59
2000	180	1'888'700.00	3.50	13'704'708.34
2001	183	1'881'700.00	3.50	13'437'911.89
2002	182	1'785'900.00	3.50	13'249'476.74
2003	182	1'815'900.00	3.50	13'167'252.94
2004	196	2'044'400.00	3.50	13'282'492.09
2005	206	2'396'400.00	3.50	13'484'069.04
2006	202	2'421'900.00	3.50	13'386'847.54
2007	202	2'620'400.00	3.50	13'880'741.55
2008	196	2'794'100.00	4.50 *	13'987'524.06
2009	211	3'089'600.00	3.50	14'119'741.77
2010	220	3'668'600.00	3.50	14'611'974.03
2011	224	4'117'600.00	3.50	16'938'869.65
2012	230	4'641'600.00	3.00	18'343'880.61
2013	237	5'084'700.00	3.00	18'644'083.43
2014	231	5'011'200.00	3.00	17'129'981.36

* 1 % Jubiläumzins

