



Baugenossenschaft Fridau
Egerkingen

Geschäftsbericht 2017

Einladung zur 48. Generalversammlung

Donnerstag, 24. Mai 2018, 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. Wahl der Revisionsstelle
8. Freie Aussprache

Sehr geehrte Genosschafterinnen und Genosschafter

Statutengemäss laden wir Sie zur 48. Generalversammlung recht herzlich ein. Es ist der Verwaltung ein Bedürfnis, Sie wiederum über die Arbeit der Genossenschaft zu orientieren.

Freundliche Grüsse

BAUGENOSSENSCHAFT FRIDAU EGERKINGEN

Der Präsident
Daniel von Arx

Der Verwalter
Dieter Bitterli

Rechenschaftsbericht

der BAUGENOSSENSCHAFT FRIDAU EGERKINGEN

über das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

Verwaltung

Präsident	Daniel von Arx, Egerkingen
Vizepräsident	Marc Finger, Neuendorf
Protokoll	Karin Aeschbach, Egerkingen
Verwalter	Dieter Bitterli, Egerkingen
Vermietungen	Claudia Bitterli, Egerkingen
Ressort Bau	Markus Studer, Egerkingen Rolf Kocher, Egerkingen
Ressort Finanzen	Daniel Schumacher, Egerkingen

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 Damen und Herren
Geschätzte Genossenschafte(r)innen und Genossenschafte(r)
Liebe Gäste

Die Verwaltung der BFE begrüsst Sie zur 48. Generalversammlung und freut sich, Ihnen die Jahresrechnung 2017 präsentieren zu dürfen. Das Geschäftsjahr 2017 ist – das darf ich vorweg nehmen – einmal mehr erfreulich verlaufen.

1. Präsidialbericht

1.1. Allgemeines

Nicht anders als letztes Jahr halte ich mich bei meinen Ausführungen zum politischen und wirtschaftlichen Umfeld, in welchem sich die BFE behaupten muss, kurz.

Politisch geht in der Welt so einiges drunter und drüber. Grauenhafte Kriegsbilder, vor allem aus dem Nahen Osten mit ausgebombten Städten, verletzten und fliehenden Zivilisten, gehören zur Routine in der Tagesschau. Drohungen zwischen den USA und Nordkorea, aber auch China, zwischen Israel und den arabischen Staaten, sogar zwischen Russland und dem übrigen Europa werden immer häufiger. In allen Staaten und an allen Fronten wird aufgerüstet. Wer geglaubt hat, dass nach dem Fall des eisernen Vorhangs eine Periode des Friedens und der Abrüstung folgen, muss seine Meinung revidieren. Nach einer ungezügelten Globalisierung der Wirtschaft zeichnen sich heute Handelskriege mit protektionistischen, der jeweils eigenen Wirtschaft dienenden Schutzzöllen ab. Die ganze Flüchtlingsproblematik hat sich zwar vom Umfang her etwas entschärft. Im Hintergrund schwelt aber die Problematik der ungenügenden Integration, der aus anderen Kulturkreisen stammenden Migranten und das ungelöste Thema des Familiennachzugs. Eine einheitliche Linie ist innerhalb der EU mit der Schweiz im Beiboot nicht im Ansatz zu erkennen.

In diesem schwierigen politischen Umfeld läuft die Weltwirtschaft auf allen Zylindern und insgesamt sehr solide. Dank der weiterhin moderaten Inflationsentwicklung gibt es für die Zentralbanken keine Gründe, den Aufschwung mit aggressiven Zinserhöhungen abzuwürgen. Trotzdem wird mit einer graduellen Erhöhung der Zinsen gerechnet. Als zentrale Unsicherheitsfaktoren bleiben die bereits erwähnten geopolitischen Risikoherde. Die Abschwächung des Schweizer Frankens seit Mitte 2017 und die robuste Eurozone-Konjunktur bescherten der Schweizer Wirtschaft einen guten Start ins 2018. Die demographische Entwicklung der letzten Jahrzehnte stellt Vorsorgesysteme weltweit vor Herausforderungen. Die Alterung der Bevölkerung schreitet voran und bedarf wichtiger Reformen. Die Erwartungen, welche wir alle bezüglich unserer wirtschaftlichen Situation im Alter gehegt haben, erfüllen sich nicht: Konstant bleibt zwar die AHV, wobei Änderungen mit Erhöhungen des Rentenalters auch kurzfristig kaum mehr zu vermeiden sind. Der Umwandlungssatz für BVG-Renten und damit auch die Rentenbeträge sind in einem ständigen Sink-

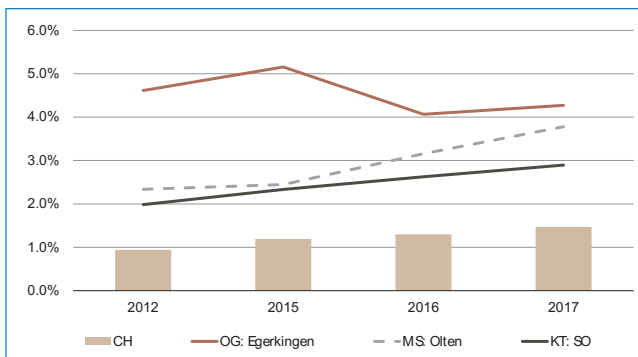
flug. Auf den privaten Ersparnissen darf nicht mehr mit einem Zinsertrag als Zuspuf gerechnet werden; vielmehr müssen wir froh sein, wenn wir für unsere Ersparnisse nicht noch Strafzinsen bezahlen müssen.

Die BFE muss sich gottlob nicht mit den Unwägbarkeiten der Weltwirtschaft, wohl aber mit dem Teilaspekt Wohnungsmarkt beschäftigen. Der Konkurrenzkampf auf dem Mietwohnungsmarkt verschärft sich weiter. Per Mitte 2017 standen 2.4% aller Mietwohnungen in der Schweiz leer. Eine höhere Leerstandsquote bei Mietwohnungen wurde letztmals 1998 mit 2.8% verzeichnet. Doch Investoren lassen sich vom höheren Leerstand, vor allem wegen der Nullzinsen, bisher nicht abschrecken; die Zahl der bewilligten Neubauwohnungen sank in den vergangenen Quartalen kaum. Der Wohnungsbestand dürfte in diesem Jahr somit um rund 1.1% zulegen.

Der praktisch gleichbleibenden Wohnbautätigkeit steht eine tiefere Zusatznachfrage gegenüber. Die Nettozuwanderung in die Schweiz dürfte dieses Jahr knapp 60 000 Personen betragen, sodass voraussichtlich rund 10 000 Wohnungen weniger zusätzlich nachgefragt werden als noch 2013. Der Rückgang ist der geringeren Nettozuwanderung aus EU-Ländern zuzuschreiben, die in den letzten vier Jahren von 75% auf 60% der Gesamtzuwanderung schrumpfte. Verschiedene Faktoren zeichnen dafür verantwortlich: primär die ökonomische Erholung in der Eurozone, insbesondere auf der iberischen Halbinsel. Doch auch der schwächelnde Arbeitsmarkt der Schweiz verlor an Sogwirkung. Bei anhaltenden Trends für Wohnbau und Bevölkerung dürfte die Leerstandsquote also spätestens 2019 ein neues Rekordniveau erreichen.

Die rege Bautätigkeit in der Region hat in den letzten Jahren auch in Egerkingen zu einem überdurchschnittlichen Leerstand bei Wohnliegenschaften im schweizweiten und kantonalen Vergleich geführt. Wer durch Egerkingen wandert, sieht die Mehrfamilienhäuser geradezu aus dem Boden schiessen.

**Leerwohnungsbestand
Miet- und Eigenheimmarkt**



Leerwohnungsquote	2012	2015	2016	2017
Egerkingen	4.6%	5.2%	4.1%	4.3%
Region Olten	2.3%	2.4%	3.2%	3.8%
Kanton Solothurn	2.0%	2.3%	2.6%	2.9%
Schweiz	0.9%	1.2%	1.3%	1.5%

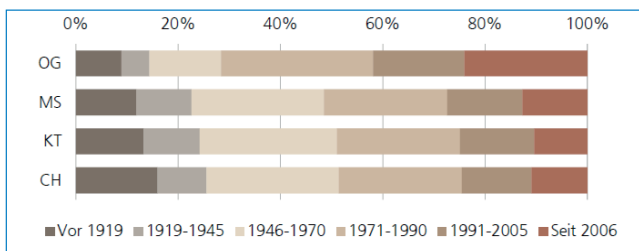
Betrachtet man die eingereichten Baugesuche und die erteilten Baubewilligungen in der Region, ist zwar 2017 eine Abschwächung gegenüber den Vorjahren sichtbar. Trotzdem liegen die Gesuche über den Durchschnitten von Kanton und der Schweiz. Interessant ist auch die Übersicht der Baujahre im regionalen Vergleich: 40 % aller Wohnungen in Egerkingen wurden in den letzten 25 Jahren gebaut. Ein Wert, der deutlich höher ist als z. B. im Kanton Solothurn oder in der Schweiz. Ein Trend, der vor allem in den 70er Jahren – mit dem Bau der Autobahn – seinen Anfang nahm und sich in den letzten Jahren weiter akzentuierte. Die Quote an Mehrfamilienhauswohnungen, im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand, ist in Egerkingen – wie in Grafik «Wohnungen nach Gebäudekategorie» ersichtlich – erwartungsgemäss und unverändert überdurchschnittlich.

Baugesuche und Baubewilligungen

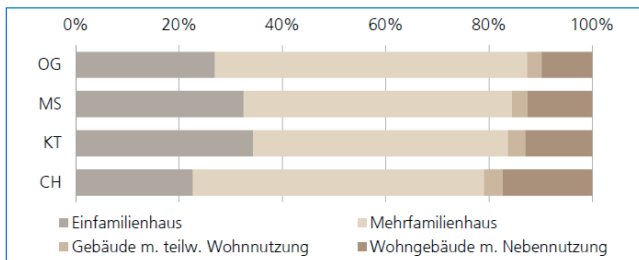
Eingereichte Baugesuche Wohnungen	Am Bestand annualisiert	2015	2016	2017
	Egerkingen		4.6%	5.1%
Region Olten		1.4%	1.1%	1.6%
Kanton Solothurn		1.2%	1.3%	1.3%
Schweiz		1.3%	1.4%	1.0%

Erteilte Baubewilligungen Wohnungen	Am Bestand annualisiert	2015	2016	2017
	Egerkingen		2.2%	0.8%
Region Olten		1.1%	1.2%	0.7%
Kanton Solothurn		1.0%	1.3%	1.0%
Schweiz		1.2%	1.2%	1.0%

Wohnungen nach Bauperiode (2015)

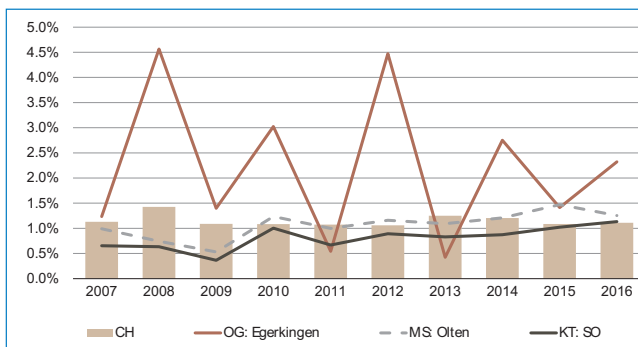


Wohnungen nach Gebäudekategorie (2015)



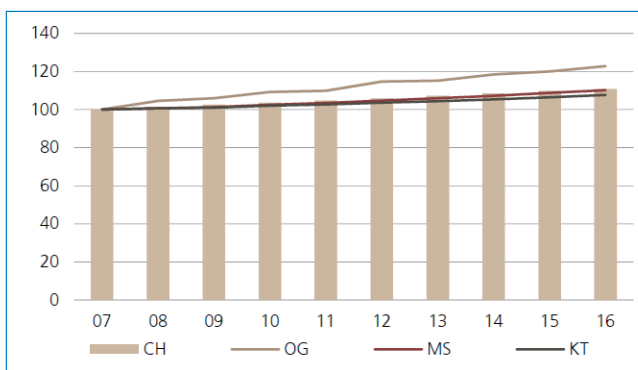
Das starke regionale Wirtschaftswachstum der letzten 10 Jahre hat auch zu einem überdurchschnittlichen Wachstum der Bevölkerung in Egerkingen geführt. Dies verdeutlicht die Graphik «Bevölkerungswachstum», bei der das überdurchschnittliche Wachstum gegenüber der Region Olten, dem Kanton Solothurn und der gesamten Schweiz verdeutlicht wird.

Bevölkerungswachstum



Bevölkerungsentwicklung

Index 2007 = 100



Quellenangaben:

BfS, Wüest Partner, UBS

Die BFE zieht aus diesem Umfeld folgende Schlüsse: Die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum in Egerkingen ist weiterhin intakt. Trotz gestiegenem Angebot an Wohnungen in Egerkingen und der Region können die Wohnungen der Baugenossenschaft Fridau ungeachtet der erwähnten hohen Leerstandquote weiterhin gut vermietet werden. Die BFE verfolgt weiterhin eine defensive Strategie bezüglich Neubauinvestitionen, da sich der skizzierte Trend mit Leerständen eher verschärfen wird. Statt neu zu bauen, sind wir bestrebt, unsere bestehenden Bauten mit substantiellen Erneuerungsinvestitionen zeitgemäss zu renovieren und attraktiv zu halten.

1.2. Bauinvestitionen der BFE

Nach den im letzten Bericht erwähnten, umfassenden Renovationen der Gebäudehüllen am MFH Einschlagstrasse 52 mit 21 Wohnungen und am MFH Bachmattstrasse

5 konnten inzwischen auch alle Küchen in der Überbauung Ramelen ersetzt werden. Die Mieter verfügen heute über komplett neue Küchengeräte, zweckgerechte Schränke und eine solide Marmorabdeckung. Ergänzen darf ich, dass die ganzen Renovationen und Verbesserungen für die Mieterschaft keine Mietzinserhöhungen nach sich gezogen haben.

An der Einschlagstrasse mussten in der Umgebung mehrere Gefahrenbäume gefällt werden. Aufgegriffen wurde auch die Anregung der letzten Generalversammlung, die Umgebung gegenüber dem Spazierweg besser abzugrenzen.

Aktuell läuft das Ersetzen aller Küchen in der Einschlagstrasse 46. Auch in diese Wohnungen werden moderne Küchen mit Marmorarbeitsflächen eingebaut. In Planung ist die Sanierung der Dachflächenfenster in der Überbauung Ramelen. In dieser Überbauung werden wir auch zwei Gasheizungen ersetzen müssen. In der Bachmattstrasse steht eine Sanierung der Bäder an. Vorgesehen ist auch der schrittweise Einbau von Wasserenthärtungsanlagen in allen MFH. Die Arbeit wird uns also nicht so rasch ausgehen.

Erste Gedanken machen wir uns auch zum anstehenden 50-Jahr-Jubiläum. Für originelle Ideen und Anregungen aus Ihrem Kreis zur Gestaltung dieses Anlasses sind wir dankbar.

1.3. Verwaltung

Die Verwaltung konnte in sieben Sitzungen die angefallenen Geschäfte erledigen. Im zweiten Geschäftsjahr mit der stark dezimierten Verwaltung haben wir an Routine und Erfahrung gewonnen. Die schon bisher sehr gute Zusammenarbeit unter den Mitgliedern hat sich gefestigt und in gewissem Grad auch eingeschliffen. Zunehmend klären sich Kompetenzen und schälen sich besondere Fähigkeiten und Kenntnisse heraus, was es uns erlaubt, die Sitzungen immer speditiver und damit kürzer zu gestalten. Wie Ihnen Dieter Bitterli zeigen wird, hat die gute Zusammenarbeit in der Verwaltung einmal mehr zu einem erfreulichen Geschäftsergebnis geführt. Ich zweifle nicht daran, dass auch das laufende Geschäftsjahr für die BFE erfolgreich gestaltet werden kann.

Meinen Kollegen und meiner Kollegin in der Verwaltung danke ich an dieser Stelle erneut persönlich, aber auch im Namen aller Genossenschaftsmitglieder und Mieter, für ihren Einsatz und ihre Arbeit herzlich. Ein Einsatz in dieser Form zu einem sozialen Zweck ist in der heute zunehmend individualistischen, ja egoistischen Zeit nicht selbstverständlich.

1.4. Dank des Präsidenten

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Liebe Mieterinnen und Mieter

Danken darf ich auch Ihnen als Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für die Treue, welche Sie der BFE auch im vergangenen Jahr wieder erwiesen haben. Zwar kommt dem Anteilscheinkapital im heutigen wirtschaftlichen Umfeld nicht

mehr die grosse Bedeutung wie früher zu. Aber auch heute gilt immer noch, dass die BFE ohne Ihre Investition und Ihr Vertrauen in die BFE heute nicht wäre, was sie ist: Ein finanziell gesundes Unternehmen mit einer Bilanzsumme von rund CHF 16.5 Mio., welches der Bevölkerung von Egerkingen moderne Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen anbieten kann. Für Sie als Anteilscheininhaber hat der Geschäftserfolg der BFE die angenehme Nebenwirkung, dass auch für das vergangene Geschäftsjahr eine unveränderte, im heutigen Zinsumfeld ansehnliche Verzinsung des Anteilscheinkapitals in Höhe von 3% zur Ausschüttung beantragt werden kann.

Danken darf ich zudem unseren Mieterinnen und Mietern für die meist langjährige und vor allem problemlose Benutzung unserer Wohnungen. Wenn unsere Mieter nach langer Benutzung ihre Wohnungen kündigen und verlassen, treffen wir nicht wie andere Vermieter ein Schlachtfeld mit einer nahezu zerstörten Wohnung an, sondern bestens gepflegte Wohnungen, denen man die lange Benutzung häufig gar nicht ansieht. Zum guten Zusammenwirken und zum angenehmen Wohnklima tragen massgeblich unsere Hauswarte und Funktionäre mit ihrer Arbeit bei, die häufig unauffällig im Hintergrund und im Alltag erbracht wird. Diese Zufriedenheit hat dazu geführt, dass wir die seit Langem unveränderten Entschädigungen für die Hauswartsarbeiten moderat nach oben angepasst haben.

Besonderen Dank schulde ich unserem Verwalterehepaar Dieter und Claudia Bitterli für die gewissenhafte Tätigkeit und die korrekte Buchführung. Häufig müssen sie bei Problemen wie Kinderlärm oder andern als störend empfundenen Vorfällen an der Front eingreifen. Die Tatsache, dass sich die Verwaltung als Ganzes sozusagen nie mit solchen Alltagsproblemen befassen muss, zeigt, dass unser Verwalterehepaar im Umgang mit den Mietern die richtige Mischung zwischen Fingerspitzengefühl und entschiedenem Auftreten findet.

Abschliessend danke ich den leitenden Revisoren unserer Revisionsstelle, der ST Schürmann Treuhand AG, Egerkingen, für die namentlich im Zusammenhang mit den Details der Gestaltung des Jahresabschlusses wertvollen Anregungen und Hilfen und für die seit Jahren zuverlässige Kontrolle unserer Buchhaltungszahlen.

Daniel von Arx, Präsident

2. Verwaltungsbericht

2.1. Liegenschaften

Bei der Liegenschaft Einschlagstrasse 50/52 wurde die Umgebung erneuert. Die Gartenwegverbindung Parkplatz, Sandkasten und Eingang wurde neu erstellt, Gefahrenbäume, welche die Parkplätze des angrenzenden Grundstückes überragten, gefällt und durch neue ersetzt. Ebenso wurde das Grundstück Einschlagstrasse 52 mit einer Hecke an der Südseite besser abgegrenzt. Die Kosten für die Erneuerung der Umgebung beliefen sich auf rund Fr. 28'500.00.

Bei der Überbauung Ramelenstrasse wurden im Geschäftsjahr 2017 sämtliche Küchen ersetzt, was zu einer erheblichen Attraktivitätssteigerung der Wohnungen führte. Die Kosten für diese Sanierung belaufen sich auf Fr. 341'639.10. Davon wurden rund 60% Fr. 201'726.55 auf die Liegenschaft aktiviert; Fr. 139'912.55 sind dem ordentlichen Unterhalt und den Reparaturen belastet worden.

Diese Arbeiten konnten alle aus eigenen Mitteln finanziert werden.

Die gesamten Kosten für den ordentlichen Unterhalt und Reparaturen beliefen sich auf rund Fr. 302'173.00.

2.2 Vermietung/Mieter/Hauswarte

Vermietungen

Überbauung Einschlagstrasse	Block 46	2 Mieterwechsel
	Block 50	1 Mieterwechsel
	Block 52	1 Mieterwechsel
Überbauung Ramelenstrasse	Block 3	1 Mieterwechsel
	Block 5	1 Mieterwechsel
MFH Niederdorfstrasse 2		2 Mieterwechsel
MFH Bachmattstrasse 5		1 Mieterwechsel

Mieter

Im Vorfeld der Sanierungsarbeiten der Liegenschaft Ramelenstrasse 3 – 7 fand am 22.5.2017 im Gasthof von Arx eine Mieter-Orientierungsversammlung statt. Die Mieter zeigten grosses Interesse und waren erfreut über die angekündigten Erneuerungen in «ihrem» Haus. Sie zeigten während der Arbeiten viel Verständnis und Kooperationsbereitschaft.

Dank intensiver Kontaktpflege mit der Mieterschaft waren bei den übrigen Liegenschaften keine Mieterversammlungen notwendig.

Hauswarte

Im Geschäftsjahr 2017 waren keine Hauswartwechsel zu verzeichnen.

2.3. Mietzinse

Es erfolgten keine Mietzinsanpassungen im Geschäftsjahr 2017.

2.4. Genossenschaftskapital

Im Jahre 2017 sind 2 Mitglieder aus der Genossenschaft ausgetreten. Es ist ein Anteilscheinkapital von Fr. 11'000.00 zurückbezahlt worden. Auf Grund des Zeichnungsstopps konnte kein neues Anteilscheinkapital einbezahlt werden. Die Bilanz per 31.12.2017 weist somit ein Genossenschaftskapital von Fr. 4'810'900.00 aus. Die Genossenschaft zählt neu 220 Mitglieder.

2.5. Erfolgsrechnung

Die ausgewiesene Ertragslage hat dazu geführt, dass die Abschreibungen auf den Immobilien mit Fr. 473'726.55 zu Buche stehen. Dies sind Fr. 52'175.25 mehr als im Vorjahr.

2.6. Verwendung des Reinertrages

Mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres stehen somit der Generalversammlung total Fr. 238'831.43 zur Verfügung. Der Vorstand und die Verwaltung beantragen eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals pro 2017 von 3,0%. Dies ergibt brutto einen Betrag von Fr. 144'327.00 und eine Zuweisung an die gesetzlichen Reserven von Fr. 12'000.00. Der Rest von Fr. 84'793.18 wird auf die neue Rechnung vorgetragen.

Verwaltung

D. Bitterli

Vermietung

C. Bitterli

Antrag des Vorstandes

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

Egerkingen, 27. März 2018

Der Vorstand

Bilanz auf den 31. Dezember 2017

AKTIVEN	2017 Fr.	2016 Fr.
<i>Umlaufvermögen</i>		
Flüssige Mittel	1'095'250.98	851'490.69
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59'772.50	47'503.40
Übrige kurzfristige Forderungen	420.00	1'311.26
Heizölvorräte	6'820.30	7'053.70
Aktive Rechnungsabgrenzungen	10'268.90	2'590.65
<i>Total Umlaufvermögen</i>	<i>1'172'532.68</i>	<i>909'949.70</i>
<i>Anlagevermögen</i>		
Finanzanlagen	24'500.00	24'500.00
Mobile Sachanlagen	1.00	1.00
Immobilien Sachanlagen	15'282'000.00	15'554'000.00
<i>Total Anlagevermögen</i>	<i>15'306'501.00</i>	<i>15'578'501.00</i>
TOTAL AKTIVEN	16'479'033.68	16'488'450.70

PASSIVEN	2017 Fr.	2016 Fr.
<i>Fremdkapital</i>		
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	111'761.65	116'152.60
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	121'030.00	121'030.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	113'111.75	77'488.30
<i>Total kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>345'903.40</i>	<i>314'670.90</i>
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten	10'169'995.00	10'291'025.00
– gegenüber Genossenschafter	650'000.00	650'000.00
– gegenüber Mieter	109'115.10	111'909.05
<i>Total langfristiges Fremdkapital</i>	<i>10'929'110.10</i>	<i>11'052'934.05</i>
<i>Total Fremdkapital</i>	<i>11'275'013.50</i>	<i>11'367'604.95</i>
<i>Eigenkapital</i>		
Genossenschaftskapital	4'810'900.00	4'821'900.00
Gesetzliche Gewinnreserve	152'000.00	144'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
– Gewinnvortrag	2'288.75	1'085.89
– Jahresgewinn	238'831.43	153'859.86
<i>Total Eigenkapital</i>	<i>5'204'020.18</i>	<i>5'120'845.75</i>
TOTAL PASSIVEN	16'479'033.68	16'488'450.70

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017 Fr.	2016 Fr.
Erlöse		
Erlöse aus Mieten	1'389'787.00	1'383'399.40
Übrige Erlöse	3'445.00	4'010.00
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1'393'232.00	1'387'409.40
Personalaufwand		
Löhne	74'467.10	86'510.35
Sozialversicherungen	14'090.25	14'946.80
	88'557.35	101'457.15
Übriger betrieblicher Aufwand		
Unterhalt und Reparaturen	302'173.35	405'762.93
Sachversicherungen und Gebühren	27'922.10	29'423.00
Verwaltungsaufwand	32'020.29	27'970.60
	362'115.74	463'156.53
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern	942'558.91	822'795.72
Abschreibungen und Wertberichtigungen		
Abschreibungen auf Immobile Sachanlagen	– 473'726.55	– 421'551.30
	– 473'726.55	– 421'551.30
Finanzaufwand		
Bankzinsen, -spesen	– 1'503.72	– 1'780.06
Hypothekar-, Darlehenszinsen	– 169'255.35	– 211'286.45
Pachtzins	– 4'320.00	– 4'320.00
	– 175'079.07	– 217'386.51
Finanzertrag		
Zinsertrag Bank, Wertschriftenertrag	1'349.29	1'180.25
	1'349.29	1'180.25
Direkte Steuern	– 56'271.15	– 31'178.30
Jahresgewinn	238'831.43	153'859.86

Anhang zur Jahresrechnung 2017

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957 bis 962 OR) erstellt.

2. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Sachanlagen

Objekt	Buchwert 1.1.2017 Fr.	Zugänge/ Abgänge Fr.	Buchwert vor Abschreibung Fr.	Abschreibung		Buchwert 31.12.2017 Fr.
				%	2017 Fr.	
Mobilien	1.00	0.00	1.00	0.0	0.00	1.00
Liegenschaft 50	2'156'000.00	0.00	2'156'000.00	3.0	65'000.00	2'091'000.00
Liegenschaft 52	2'270'000.00	0.00	2'270'000.00	3.0	68'000.00	2'202'000.00
Liegenschaft 46	2'040'000.00	0.00	2'040'000.00	3.0	61'000.00	1'979'000.00
Liegenschaft 5	1'069'000.00	0.00	1'069'000.00	3.0	32'000.00	1'037'000.00
Einstellhalle 7a	143'000.00	0.00	143'000.00	3.5	5'000.00	138'000.00
Überbauung Ramelen	3'573'000.00	201'726.55	3'774'726.55	3.0	113'726.55	3'661'000.00
Überbauung Niederdorf	4'303'000.00	0.00	4'303'000.00	3.0	129'000.00	4'174'000.00
Total	15'554'001.00	201'726.55	15'755'727.55		473'726.55	15'282'001.00

3. Anzahl Mitarbeiter

Die Gesellschaft hat per Stichtag 31.12. des Geschäftsjahres und des Vorjahres weniger als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

4. Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Immobilie Sachanlagen

2017
Fr.

15'282'000

2016
Fr.

15'554'000

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Die Verwaltung schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	2017 Fr.	2016 Fr.
Gewinnvortrag	2'288.75	1'085.89
Jahresgewinn	238'831.43	153'859.86
Bilanzgewinn 31.12.	241'120.18	154'945.75
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven	12'000.00	8'000.00
Dividende 3.0%	144'327.00	144'657.00
Vortrag auf neue Rechnung	84'793.18	2'288.75

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 2017

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Fridau Egerkingen (BFE) für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

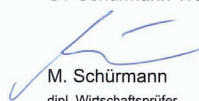
Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

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, 27. März 2018

ST Schürmann Treuhand AG



M. Schürmann

dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



J. Schürmann

dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Finanzentwicklung der BFE seit der Gründung

Jahr	Mitglieder	AS-Kapital	Verzinsung	Bilanzsumme
1969	34	45'400.00	0.00	–
1970	33	80'000.00	0.00	635'000.00
1971	80	160'000.00	4.25	1'498'486.00
1972	80	331'100.00	4.25	2'985'258.30
1973	90	415'500.00	4.25	3'777'089.30
1974	90	415'500.00	5.00	3'824'858.85
1975	90	415'500.00	5.00	3'768'822.50
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

Jahr	Mitglieder	AS-Kapital	Verzinsung	Bilanzsumme
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	207	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
2015	225	4'870'200.00	3.00	16'601'824.94
2016	222	4'821'900.00	3.00	16'488'450.70
2017	220	4'810'900.00	3.00	16'479'033.68

* 1 % Jubiläumszins

