



Baugenossenschaft Fridau
Egerkingen

Geschäftsbericht 2020

Einladung zur 51. Generalversammlung

Traktanden

1. Protokoll der 50. Generalversammlung vom 12. Juni 2020
2. Jahresberichte 2020
3. Jahresrechnung 2020
4. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages
5. Entlastung der Verwaltung
6. Wahlen a) Verwaltung
 b) Revisionsstelle
7. Anregungen

Sehr geehrte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler

Es ist der Verwaltung ein Bedürfnis, Sie wiederum über die Arbeit der Genossenschaft zu orientieren.

Die gegenwärtige Pandemielage und der Schutz der Gesundheit unserer Mitglieder hat uns bewogen, gestützt auf Art. 27 Abs. 1 Lit. a COVID-19-Verordnung 3, die Stimmabgabe für die diesjährige Generalversammlung erneut auf dem Schriftweg durchzuführen.

Wir bitten Sie, die beiliegende Stellungnahme zu den Traktanden auszufüllen und fristgerecht zu retournieren.

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 2020

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 Daniel Vogel, Egerkingen
Ressort Finanzen	Daniel Schumacher, Egerkingen

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

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

Protokoll der 50. schriftlichen Generalversammlung (Covid 19)

Donnerstag, 12. Juni 2020, Restaurant von Arx, Egerkingen

Vorsitz: von Arx Daniel, Präsident

Protokoll: Dieter Bitterli

Anwesend: Bitterli Dieter, Finger Marc, Kocher Rolf, Schumacher Daniel,
von Arx Daniel

Entschuldigt: Aeschbach Karin, Studer Markus

Traktanden:

1. Begrüssung durch den Genossenschaftspräsidenten
2. Genehmigung der Jahresberichte
3. Genehmigung der Jahresrechnung
4. Genehmigung Verwendung des Reinertrages
5. Genehmigung Entlastung der Verwaltung
6. Neuwahl Daniel Vogel
7. Wahl der Revisionsstelle
8. Anmerkungen

1. Begrüssung / Rückmeldungen

Der Präsident von Arx Daniel heisst die Anwesenden recht herzlich willkommen. Dieter Bitterli gibt bekannt, dass 110 schriftliche Stellungnahmen per Post und 13 schriftliche Stellungnahmen per Mail eingegangen sind. Das heisst, mehr als die Hälfte der Genossenschafter hat die schriftliche Stellungnahme eingesandt (123 von 213).

2. Entgegennahme der Jahresberichte der Verwaltung

123 von 123 schriftlichen Stellungnahmen haben die Jahresberichte der Verwaltung einstimmig genehmigt

3. Abnahme der Jahresrechnung

123 von 123 schriftlichen Stellungnahmen haben die Bilanz und die Jahresrechnung 2019 einstimmig genehmigt

4. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Die Verwaltung schlägt vor den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden

Gewinnvortrag	Fr. 94'092.53
Jahresgewinn 2019	Fr. 146'309.18
Bilanzgewinn 31.12.2017	Fr. 240'401.71

Einlage in die gesetzliche Reserve	Fr. 8'000.00
Dividende 3 %	Fr. 140'157.00
Vortrag auf neue Rechnung	Fr. 92'244.71

123 von 123 schriftlichen Stellungnahmen stimmen dem Antrag der Verwaltung über die Verwendung des Bilanzgewinnes zu.

5. Entlastung der Verwaltung

Es gibt keine Anträge in den Zusendungen. 116 von 116 schriftlichen Stellungnahmen haben die Entlastung der Verwaltung einstimmig genehmigt.

6. Neuwahl Erweiterung Verwaltung

Dem Vorschlag, Daniel Vogel als Verstärkung im Bereich Bau in die Verwaltung aufzunehmen, stimmen 123 von 123 Stellungnahmen zu.

7. Wahl der Revisionsstelle

Die Wahl erfolgt jährlich. Zur Wiederwahl für ein Jahr beantragt die Verwaltung die Revisionsstelle für die eingeschränkte Revision der Baugenossenschaft Fridau Egerkingen die Revisionsgesellschaft ST Schürmann Treuhand AG, 4622 Egerkingen.

123 von 123 schriftlichen Stellungnahmen haben Revisionsstelle für das Jahr 2020 einstimmig gewählt.

Die ST Schürmann Treuhand AG, Egerkingen, wird mit dem Revisionsmandat für ein weiteres Jahr beauftragt.

8. Freie Aussprache /Anregungen

Wyss Paul regt an, bei den Mieterwechseln die Gesamtwohnungszahlen der Liegen-schaften anzugeben

Der Präsident:
Daniel von Arx

Der Protokollführer:
Dieter Bitterli

An die Anteilscheininhaber der BAUGENOSSENSCHAFT FRIDAU EGERKINGEN

Sehr geehrte Damen und Herren
Geschätzte Genossenschafte(r)innen und Genossenschafte(r)

Ein weiteres – und hoffentlich letztes Mal – kann ich Sie zur 51. Generalversammlung nur auf schriftlichem Weg orientieren. Trotz sinkender Infektionszahlen und Lockerungen bezüglich der Covid19-Vorschriften wollen wir keine unnötigen Risiken eingehen. Ich hoffe aber doch sehr, dass die laufende Impfkampagne und die zunehmende Immunisierung der Bevölkerung es uns erlauben werden, Sie im kommenden Jahr in gewohntem Rahmen persönlich begrüßen zu dürfen.

1. Präsidialbericht

1.1. Allgemeines

Meine traditionellen Ausführungen zum politischen und wirtschaftlichen Umfeld, in welchem sich die BFE behaupten muss, halte ich kurz.

Neben dem Covid-Virus prägte der amerikanische Wahlkampf mit der Abwahl des Präsidenten Trump die internationalen Schlagzeilen. Für fette Buchstaben sorgten aber – leider meist im negativen Sinn – auch China und Russland mit ihrer repressiven Innenpolitik gegenüber Minderheiten und Oppositionellen und ihrer aggressiven Aussenpolitik gegenüber Nachbarländern. Weitgehend in den Hintergrund gedrängt wurde die Migrationsproblematik. Allerdings hat sich diese im laufenden Jahr wieder akzentuiert, wie die Vorfälle in der spanischen Exklave Ceuta anschaulich vor Augen geführt haben. Auf europäischer Ebene hat das astronomische Hilfspaket von 750 Milliarden Euro zur Belebung der coronageschwächten Wirtschaft die Schlagzeilen dominiert. Bleibt zu hoffen, dass die EU dieses Hilfsvorhaben besser bewältigt als den gemeinsamen Einkauf der Impfdosen gegen das Covid-Virus. In der Schweiz wurden heftige Abstimmungskämpfe zur Begrenzungs- und zur Konzernverantwortlichkeitsinitiative, zur Beschaffung von neuen Kampfflugzeugen sowie – erstaunlich – zum neuen Jagdgesetz geführt. Dauerbrenner der eidgenössischen Politik waren das Rahmenabkommen mit der EU und der Klimawandel. Die Verhandlungen zum Rahmenabkommen sind vom Bundesrat vor kurzem als gescheitert erklärt wurden und zum Klimawandel steht ein wichtiger Entscheid im Zusammenhang mit dem Referendum zum CO²-Gestz unmittelbar bevor. Unabhängig von der aktuellen Situation werden uns diese beiden Themen aber zweifellos noch über Jahre hinaus beschäftigen.

Die Corona-Pandemie führt beim Bund zu tieferen Einnahmen und umfangreichen Mehrausgaben. Im Jahr 2020 resultierte deshalb ein rekordhohes Finanzierungsdefizit von 15,8 Milliarden. Die wirtschaftliche Entwicklung wurde 2020 durch die

Corona-Pandemie und die Massnahmen zu ihrer Eindämmung stark gebremst. Anstatt des im Voranschlag erwarteten nominalen Wirtschaftswachstums von 2,3 Prozent des Bruttoinlandprodukts, resultierte schliesslich ein Rückgang von 3,4 Prozent.

Die Einnahmen blieben infolge des Wirtschaftseinbruchs unter dem Vorjahr (-4,0% oder -3,0 Mrd.) und unter dem Budget (-3,6 Mrd.). Die Ausgaben waren um 16,4 Milliarden (+23 %) höher als im Vorjahr und lagen auch über dem Voranschlag 2020 (+12,5 Mrd.). Ganz überwiegend ist dieses Defizit auf die Corona-Massnahmen 2020 in Höhe von etwas mehr als 15 Milliarden zurückzuführen. Im laufenden Jahr wurden bis anhin weitere Massnahmen im Betrag von rund 25 Milliarden beschlossen. Zwar zeigt sich die Schweizer Wirtschaft im Jahr 2021 erstaunlich widerstandsfähig und stabil. Trotzdem wird im laufenden Jahr wohl ein neues Rekorddefizit resultieren. Dies umso mehr, als die konjunkturbedingten Steuerausfälle erst im laufenden Jahr anfallen werden. So erfreulich es ist, dass die Schweiz in der Lage war und ist, der coronageschädigten Wirtschaft unter die Arme zu greifen, so befremdend ist, dass sich die Politik bis anhin wenig Gedanken zu machen scheint, wie die mit den Defiziten verbundene Verschuldung künftig bewältigt werden soll. Statt sich darüber Gedanken zu machen, ziehen es die im letzten Herbst weitgehend ohne eigentliche Berufserfahrung ins Parlament gespülten Jungberufspolitiker vor, neue Ausgaben für den Sozialstaat, die Umweltpolitik etc. auszuhecken.

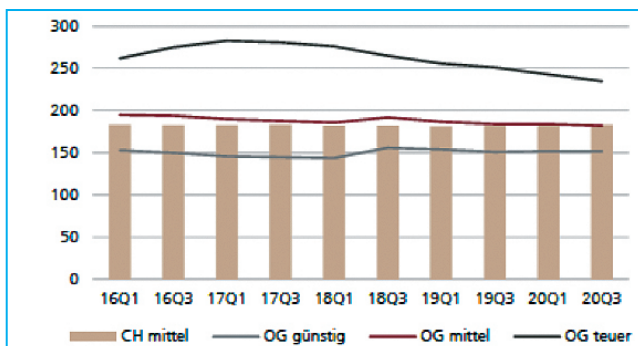
Die Preise für Schweizer Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sind wegen des festgestellten Wunsches nach zusätzlicher Wohnfläche (Homeoffice) im vergangenen Jahr um durchschnittlich rund 3 Prozent gestiegen. Auch wenn es deutliche regionale Unterschiede gibt, wird dieser Trend vorerst anhalten.

Demgegenüber stieg das Überangebot bei den Mietwohnungen. Rund 3% der Wohnungen standen Ende 2020 leer und als logische Konsequenz daraus sanken die Marktmieten um rund 2% gegenüber dem Vorjahr. Den höchsten Leerwohnungsbestand weist nach dem Bundesamt für Statistik der Kanton Solothurn auf. Der Preisdruck wird anhalten, denn die pandemiebedingte Rezession wird sich auch künftig auf die Nachfrage auswirken. In den urbanen Zentren und Agglomerationen bleiben die Nachfrage nach Wohnraum gross und die Neubauaktivität weiterhin hoch. Diese gute Marktlage widerspiegelt sich auch in den effektiven Mietpreisen, welche im Schnitt 40% höher als in der restlichen Schweiz sind. Es ist aber davon auszugehen, dass dieses Preisgefälle in den nächsten Jahren abflachen wird. Der Trend zum Homeoffice und dem benötigten Extrarohraum wird sich positiv auf die weiter von den Zentren liegenden Gemeinden auswirken. Wer bereit ist, einen 20 Minuten längeren Arbeitsweg in Kauf zu nehmen, kann sich heute für die gleiche Miete ein zusätzliches Zimmer leisten. Daher ist davon auszugehen, dass sich ein Teil der Nachfrage nach Mietwohnungen in die erweiterten Agglomerationsräume verschiebt.

In Egerkingen blieben die Mietpreise in 2020 trotz hohem Neubauvolumen mehrheitlich stabil. Einzig die hochpreisigen Mieten (d.h. Mieten von über CHF 200.00 pro m²/Jahr) waren deutlich rückläufig. Die Anzahl an registrierten Wohnungen stieg in 2019 um 68 auf insgesamt 1834. Die neu erstellten Wohnungen fanden dank überdurchschnittlichem Bevölkerungswachstum und attraktiven Bauten ihre Mieter und die Leerwohnungsquote hat sich weiter reduziert. Diese Quote sank in 2020 auf 2.9% und damit auf den tiefsten Wert seit 2013.

Auffällig ist, dass in den letzten Jahren nicht nur die Bevölkerung im regionalen, kantonalen und schweizweiten Vergleich überproportional anstieg, sondern auch die Anzahl der Beschäftigten im Dienstleistungssektor. Die Altersverteilung der Einwohner zeigt dabei deutlich, dass die Egerkingener Bevölkerung jünger als in den Vergleichsregionen ist und damit auch das Nachfragesegment für Mietwohnungen im Quervergleich grösser ist.

Egerkingen – Mieten in CHF / m² / Jahr



(OG = Egerkingen)

Egerkingen – 2020-Q3 für Quantile

	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF / m ² / Jahr	152	170	182	207	235
Mietänderung 1 Jahr	0.7%	0.0%	-1.1%	-2.8%	-6.4%
Mietänderung 3 Jahre p.a.	1.6%	-0.2%	-1.1%	-2.0%	-5.8%

Farblegende: Werte verglichen mit andern Gemeinden der Schweiz: **hoch** **mittel** **tief**

Anzahl Wohnungen

	2017	2018	2019
OG Egerkingen	1'755	1'766	1'834
MS Olten	50'079	50'748	51'324
KT Solothurn	135'837	137'518	139'410
CH Schweiz	4'469'498	4'528'902	4'582'272

Leerwohnungsquote

	2015	2018	2019	2020
OG Egerkingen	5.2%	4.3%	3.4%	2.9%
MS Olten	2.4%	3.6%	4.1%	3.9%
KT Solothurn	2.3%	3.0%	3.4%	3.2%
CH Schweiz	1.2%	1.6%	1.7%	1.7%

Bevölkerungswachstum

	2017	2018	2019
OG Egerkingen	-0.2%	4.6%	3.0%
MS Olten	1.0%	0.8%	0.6%
KT Solothurn	0.7%	0.6%	0.8%
CH Schweiz	0.8%	0.7%	0.7%

Alterstruktur		0–29	30–49	50–69	70+
2019, nach Altersgruppen	OG Egerkingen	35.2%	28.0%	25.1%	11.7%
	MS Olten	31.9%	27.7%	27.2%	13.2%
	KT Solothurn	30.8%	26.6%	28.3%	14.3%
	CH Schweiz	32.1%	28.2%	26.0%	13.7%

Bezüglich der aktuellen und künftigen Bautätigkeit kann festgestellt werden, dass die eingereichten und bewilligten Baugesuche für Wohnungen seit Mitte 2019 deutlich zurückgegangen sind und daher die aktuelle Neubautätigkeit nicht mehr an die Vorjahre anknüpfen kann. Dies wird zur Folge haben, dass aufgrund der regionalen Zentrumsfrage und der vergleichsweise intakten Beschäftigungslage in der Region der Leerwohnungsbestand tief bleiben wird. Ein weiterer Faktor, der diesen Trend unterstützen wird, ist das nach wie vor attraktive Mietpreisniveau in der Region im Vergleich zur Agglomeration von Zentren sowie der durch Homeoffice schwindende Nachteil der Pendlerdistanzen zu den Zentren Basel, Bern oder Zürich

Eingereichte Baugesuche Wohnungen		2018	2019	2020*
Am Bestand annualisiert	OG Egerkingen	2.3%	0.2%	0.4%
	MS Olten	1.2%	0.6%	1.6%
	KT Solothurn	1.3%	0.9%	1.0%
	CH Schweiz	1.2%	1.1%	0.7%

Erteilte Baubewilligungen Wohnungen		2018	2019	2020*
Am Bestand annualisiert	OG Egerkingen	2.7%	2.4%	0.1%
	MS Olten	1.3%	0.6%	0.9%
	KT Solothurn	1.4%	1.0%	0.9%
	CH Schweiz	1.1%	1.0%	0.7%

* annualisiert, basierend auf Zahlen bis 3Q.

1.2. Bauinvestitionen der BFE

Länger beschäftigt wurde die Verwaltung durch mehrere Wasserschäden an den Gebäuden der Einschlagstrasse. Die Behebung gestaltete sich aufwändig und kostspielig. Erneuert wurden am Gebäude Einschlagstrasse 46 die Liftanlage und die Balkone wurden mit einer Verglasung versehen.

1.3. Verwaltung

Die Verwaltung konnte in sieben, zum Teil virtuellen Sitzungen die angefallenen Geschäfte erledigen. An der ersten Sitzung konnte dank der tiefen Hypothekarzinsen eine generelle Mietzinsreduktion von 3% gewährt werden. Festzustellen war, dass sich im abgelaufenen Jahr die Fluktuation der Mieter erhöht hat.

Die Buchhaltung wurde während des Jahres auf eine neue Software umgestellt.

Der Jahresgewinn 2020 ist, wie der Jahresrechnung entnommen werden kann, ungewöhnlich hoch ausgefallen. Der Grund ist eine von den Steuerbehörden angeordnete Halbierung der für die Altersentwertung von Gebäuden zulässigen Abschreibungssätze. Im Ergebnis konnten im Rechnungsjahr 2020 CHF 230'000.00 weniger als Altersentwertung abgeschrieben werden, was gerade in etwa der Erhöhung des Jahresgewinns entspricht. Ärgerlich ist, dass sich durch diese Anordnung der Steuerbehörden auch die anfallenden Steuern mehr als verdoppelt haben. Die Verwaltung wird auf diese veränderte Ausgangslage zu reagieren wissen, indem noch stärker als bis anhin direkt in den Unterhalt der Gebäude investiert wird.

Meinen Kollegen und meiner Kollegin in der Verwaltung danke ich an dieser Stelle einmal mehr persönlich, aber auch im Namen aller Genossenschaftsmitglieder und Mieter, für ihren Einsatz und ihre Arbeit herzlich. In der heutigen Besetzung ergänzen sich die Mitglieder mit ihrem Finanz- und Bauwissen ideal.

1.4. Dank des Präsidenten

Danken darf ich auch Ihnen als Genosseschafterinnen und Genosseschafter und damit eigentliche Besitzer der BFE für das Interesse und Engagement, welches Sie unserer Genossenschaft langjährig entgegenbringen. Es freut uns, dass wir dieses Engagement finanziell mit einer unveränderten Dividende von 3% auf dem Anteilsscheinkapital honorieren können.

Danken darf ich auch unseren Mieterinnen und Mietern für ihre regelmässigen Mietzinszahlungen und die problemlose Nutzung unserer Wohnungen. Zum angenehmen Wohnumfeld tragen unsere Hauswarte und Funktionäre mit ihrer Arbeit einen wichtigen Teil bei. Auch ihnen deshalb ein herzliches Dankeschön.

Dank schulde ich weiter unserem Verwalterehepaar Dieter und Claudia Bitterli für ihren Einsatz im Zusammenhang mit den Alltagsproblemen. Ihre Arbeit wird in einem schwierigen Umfeld mit zunehmender Hektik, häufigeren Mieterwechseln und manchmal etwas ungeduldigen oder empfindlichen Mietern zunehmend anspruchsvoller.

Abschliessend danke ich den leitenden Revisoren unserer Revisionsstelle, der ST Schürmann Treuhand AG, Egerkingen, für die namentlich wertvolle Hilfe bei der Einführung der neuen Buchhaltungssoftware sowie die Anregungen und Hilfen bei der Erstellung der Jahresrechnung und für die seit Jahren zuverlässige Kontrolle unserer Buchhaltungszahlen.

Daniel von Arx, Präsident

2. Verwaltungsbericht

2.1. Liegenschaften

Einschlagstrasse 46: Im Geschäftsjahr 2020 wurden in der Liegenschaft Einschlagstrasse 46 die Balkone mit COVER-Verglasungen versehen. Diese Verglasungen erhöhen die Lebensdauer der Balkonfensterfronten und die Nutzungsdauer der Balkone für die Bewohner um ein Vielfaches.

Weil bei Starkregen in der Tiefgarage und in den Parterrewohnungen immer wieder Feuchtigkeit auftrat, mussten die Sitzplätze der Wohnungen freigelegt, die alten Sarnafilabdichtungen entfernt und erneuert werden. Im Zuge dieser Arbeiten wurden die Sitzplätze der Parterrewohnungen vergrössert und die Tiefgarage mit einem elektrischen Garagentor versehen.

Da der Hersteller den Unterhalt der 35-jährigen Liftanlage nicht weiter garantieren konnte, wurde die Anlage saniert und modernisiert.

Die Kosten der Arbeiten beliefen sich auf Fr. 206'322.25, welche dem Unterhalt und den Reparaturen belastet worden sind.

Niederdorfstrasse 2: Im Januar fiel die Heizung der Liegenschaft Niederdorf 2 aus. Es musste eine Notheizung installiert werden und die technischen Abklärungen ergaben, dass die Kompressoren vor Ort deinstalliert und neue Kompressoren eingelötet sowie die Steuerungsanlage erneuert werden mussten. Die Kosten der Heizungsreparatur beliefen sich auf Fr 9'794.55, welche dem Unterhalt und den Reparaturen belastet worden sind.

Diese Arbeiten konnten alle aus eigenen Mitteln finanziert werden. Die gesamten Kosten für den ordentlichen Unterhalt und Reparaturen beliefen sich im Jahr 2020 auf Fr. 421'485.21.

2.2 Vermietung/Mieter/Hauswarte

Vermietungen

Einschlagstrasse 50	21 Wohnungen	1 Mieterwechsel	3 ½ Zi.-Whg
Einschlagstrasse 52	21 Wohnungen	2 Mieterwechsel	4 ½ Zi.-Whg 3 ½ Zi.-Whg
Einschlagstrasse 46	15 Wohnungen	1 Mieterwechsel	4 ½ Zi.-Whg
Ramelenstrasse 3	6 Wohnungen	3 Mieterwechsel	4 ½ Zi.-Whg 4 ½ Zi.-Whg 5 ½ Zi.-Whg
Ramelenstrasse 5	6 Wohnungen	1 Mieterwechsel	3 ½ Zi.-Whg
Ramelenstrasse 7	6 Wohnungen	2 Mieterwechsel	4 ½ Zi.-Whg 4 ½ Zi.-Whg
Bachmattstrasse 5	6 Wohnungen	1 Mieterwechsel	3 ½ Zi.-Whg
Niederdorfstrasse 2	13 Wohnungen	2 Mieterwechsel	3 ½ Zi.-Whg 3 ½ Zi.-Whg

Mieter: Trotz Corona konnten die diversen Anliegen der Mieter zum Wohlwollen der Mieter geregelt werden. Die vermehrte Präsenzzeit der Mieter und sich daraus ergebende Probleme im Bereich Zusammenleben konnten bilateral ohne Mieterversammlungen gelöst werden.

Hauswarte: An der Ramelenstrasse 3 hat Frau Doris Studer – infolge Wegzug aus Egerkingen – ihre Funktion per 30.9.2020 abgetreten. Wir danken Frau Studer für ihre sehr engagierte und geschätzte Arbeit zum Wohle der Mieterschaft recht herzlich und wünschen ihr weiterhin alles Gute. Die Nachfolge ist an Frau Elena von Arx übergeben worden. Wir wünschen Frau von Arx bei ihrer Tätigkeit viel Erfolg und Befriedigung.

2.3. Mietzinse

Auf Grund der Senkung des Referenzzinssatzes hat die Verwaltung der BFE auf 1. Juli 2020 die Mietzinse in allen Liegenschaften gesenkt.

2.4. Genossenschaftskapital

Im Jahre 2020 sind 5 Mitglieder aus der Genossenschaft ausgetreten. Das führte zu einer Rückzahlung von Anteilscheinkapital in der Höhe von Fr. 170'000.00. Auf Grund des Zeichnungsstopps konnte kein neues Anteilscheinkapital einbezahlt werden. Die Bilanz per 31.12.2020 weist somit ein Genossenschaftskapital von Fr. 4'501'900.00 aus. Die Genossenschaft zählt 208 Mitglieder.

2.5. Erfolgsrechnung

Die ausgewiesene Ertragslage hat dazu geführt, dass die Abschreibungen auf den Immobilien mit Fr. 226'000.00 zu Buche stehen. Aufgrund der Steuergesetzesrevision STAF hat das Steueramt Solothurn die Abschreibungssätze an die Regelungen der ESTV angepasst. Das heisst, dass nur noch die Hälfte bei den Liegenschaften vom Vorjahr abgeschrieben werden können, also 1.5% anstatt 3%.

2.6. Verwendung des Reinertrages

Mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres stehen der Generalversammlung insgesamt Fr. 378'707.43 zur Verfügung. Die Verwaltung beantragt eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals pro 2020 von 3.0%. Dies ergibt einen Bruttobetrag von Fr. 135'057.00 und eine Zuweisung an die gesetzlichen Reserven von Fr. 19'000.00. Der Restbetrag in der Höhe von Fr. 316'895.14 wird auf die neue Rechnung vorgetragen.

Verwaltung

Dieter Bitterli

Vermietung

Claudia Bitterli

Antrag der Verwaltung

Die Verwaltung der Baugenossenschaft Fridau beantragt der Generalversammlung den Präsidialbericht und den Verwaltungsbericht zu genehmigen.

Egerkingen, 2. Juni 2021

Die Verwaltung

Bilanz auf den 31. Dezember 2020

AKTIVEN	2020 Fr.	2019 Fr.
<i>Umlaufvermögen</i>		
Flüssige Mittel	1'041'039.10	783'770.07
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44'519.70	63'225.95
Pauschalwertberichtigungen	– 4'500.00	– 6'300.00
Übrige kurzfristige Forderungen	980.00	0.00
Heizölvorräte	6'252.41	5'826.87
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7'174.80	7'064.25
<i>Total Umlaufvermögen</i>	<i>1'095'466.01</i>	<i>853'587.14</i>
<i>Anlagevermögen</i>		
Finanzanlagen	424'500.00	424'500.00
Mobile Sachanlagen	1.00	1.00
Immobilien Sachanlagen	14'522'800.00	14'748'800.00
<i>Total Anlagevermögen</i>	<i>14'947'301.00</i>	<i>15'173'301.00</i>
TOTAL AKTIVEN	16'042'767.01	16'026'888.14

PASSIVEN	2020 Fr.	2019 Fr.
<i>Fremdkapital</i>		
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	111'753.50	108'350.25
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	61'030.00	121'030.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	144'378.99	68'968.80
<i>Total kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>317'162.49</i>	<i>298'349.05</i>
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten	9'836'905.00	9'897'935.00
– gegenüber Genossenschafter	650'000.00	650'000.00
– gegenüber Mieter	85'847.38	96'302.38
<i>Total langfristiges Fremdkapital</i>	<i>10'572'752.38</i>	<i>10'644'237.38</i>
<i>Total Fremdkapital</i>	<i>10'889'914.87</i>	<i>10'942'586.43</i>
<i>Eigenkapital</i>		
Genossenschaftskapital	4'501'900.00	4'671'900.00
Gesetzliche Gewinnreserve	180'000.00	172'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
– Gewinnvortrag	92'244.71	94'092.53
– Jahresgewinn	378'707.43	146'309.18
<i>Total Eigenkapital</i>	<i>5'152'852.14</i>	<i>5'084'301.71</i>
TOTAL PASSIVEN	16'042'767.01	16'026'888.14

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020 Fr.	2019 Fr.
<i>Erlöse</i>		
Erlöse aus Mieten	1'349'748.55	1'382'160.05
Übrige Erlöse	3'030.00	3'370.00
Erlösminderungen	128.55	- 7'606.20
<i>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</i>	1'352'907.10	1'377'923.85
<i>Personalaufwand</i>		
Löhne	81'715.80	76'048.90
Sozialversicherungen	11'242.00	12'506.50
	92'957.80	88'555.40
<i>Übriger betrieblicher Aufwand</i>		
Unterhalt und Reparaturen	421'485.21	482'687.95
Sachversicherungen und Gebühren	22'442.90	20'946.45
Verwaltungsaufwand	21'274.50	18'071.26
	465'202.61	521'705.66
<i>Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern</i>	794'746.69	767'662.79
<i>Abschreibungen und Wertberichtigungen</i>		
Abschreibungen auf Immobile Sachanlagen	- 226'000.00	- 456'127.85
	- 226'000.00	- 456'127.85
<i>Finanzaufwand</i>		
Bankzinsen, -spesen	- 1'457.36	- 2'582.35
Hypothekar-, Darlehenszinsen	- 113'329.20	- 127'993.56
Pachtzins	- 4'320.00	- 4'320.00
	- 119'106.56	- 134'895.91
<i>Finanzertrag</i>		
Zinsertrag Bank, Wertschriftenertrag	2'806.75	971.70
	2'806.75	971.70
<i>Direkte Steuern</i>	- 73'739.45	- 31'301.55
Jahresgewinn	378'707.43	146'309.18

Anhang zur Jahresrechnung 2020

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 Fr.	Buchwert 1.1.2020 Fr.	Zugänge/ Abgänge Fr.	Buchwert vor Abschreibung %	Abschreibung 2020		Buchwert 31.12.2020
				Fr.	Fr.	
Mobilien	1.00	0.00	1.00	0.0	0.00	1.00
Liegenschaft 50	1'967'000.00	0.00	1'967'000.00	1.5	30'000.00	1'937'000.00
Liegenschaft 52	2'142'000.00	0.00	2'142'000.00	1.5	33'000.00	2'109'000.00
Liegenschaft 46	2'038'000.00	0.00	2'038'000.00	1.5	31'000.00	2'007'000.00
Liegenschaft 5	1'100'000.00	0.00	1'100'000.00	1.5	17'000.00	1'083'000.00
Einstellhalle 7a Überbauung	129'800.00	0.00	129'800.00	1.5	2'000.00	127'800.00
Ramelen Überbauung	3'444'500.00	0.00	3'444'500.00	1.5	52'500.00	3'392'000.00
Niederdorf	3'927'500.00	0.00	3'927'500.00	1.5	60'500.00	3'867'000.00
Total	14'748'801.00	0.00	14'748'801.00		226'000.00	14'522'801.00

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

2020
Fr.

14'522'800

2019
Fr.

14'748'800

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

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

	2020 Fr.	2019 Fr.
Gewinnvortrag	92'244.71	94'092.53
Jahresgewinn	378'707.43	146'309.18
Bilanzgewinn 31.12.	470'952.14	240'401.71
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven	19'000.00	8'000.00
Dividende 3.0%	135'057.00	140'157.00
Vortrag auf neue Rechnung	316'895.14	92'244.71

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 2020

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Fridau Egerkingen (BFE) für das am 31. Dezember 2020 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, 28. Mai 2021

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
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

Jahr	Mitglieder	AS-Kapital	Verzinsung	Bilanzsumme
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
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
2018	220	4'807'900.00	3.00	16'332'610.45
2019	213	4'671'900.00	3.00	16'026'888.14
2020	208	4'501'900.00	3.00	16'042'767.01

* 1 % Jubiläumszins

