



Baugenossenschaft Fridau
Egerkingen

Geschäftsbericht 2022

Einladung zur 53. Generalversammlung

Traktanden

1. Protokoll der 52. Generalversammlung vom 12. August 2022
2. Jahresberichte 2022
3. Jahresrechnung 2022
4. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages
5. Entlastung der Verwaltung
6. Wahl der Revisionsstelle
7. Anregungen

Sehr geehrte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler

Statutengemäss laden wir Sie zur 53. 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 2022

Verwaltung

| | |
|------------------|---|
| Präsident | Daniel von Arx, Egerkingen |
| Vizepräsident | Marc Finger, Neuendorf |
| Protokoll | Karin Aeschbach, Egerkingen |
| Verwalter | Dieter Bitterli, Egerkingen |
| Vermietungen | Claudia Bitterli, Egerkingen |
| Ressort Bau | 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 52. Generalversammlung

Freitag, 12. August 2022, 19.30 Uhr im Gasthof Kreuz, Egerkingen

Vorsitz: von Arx Daniel, Präsident

Protokoll: Aeschbach Karin, Protokollführerin

Anwesend: Aeschbach Karin, Bitterli Dieter, Finger Marc, Kocher Rolf, Schumacher Daniel, Studer Markus, Vogel Daniel, von Arx Daniel

Traktanden:

1. Protokoll der 51. Generalversammlung vom 30. Juni 2021
2. Jahresberichte 2021
3. Jahresrechnung 2021
4. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages
5. Entlastung der Verwaltung
6. Wahlen: a) Verwaltung
b) Revisionsstelle
7. Anregungen

Der Präsident von Arx Daniel heisst die Anwesenden im Namen der Verwaltung nach einer längeren Pause (Corona-Pandemie) von fast 3 Jahren recht herzlich willkommen.

1. Protokoll der 51. Generalversammlung vom 30. Juni 2021

Das Protokoll der 51. Generalversammlung vom 30. Juni 2021 wurde von der Verwaltung genehmigt. Das Protokoll wurde im Geschäftsbericht 2021 publiziert. Dieses wird einstimmig genehmigt.

Das Protokoll der heutigen GV wird von Karin Aeschbach erstellt. Die Präsenzliste zirkuliert zurzeit in den Reihen. Wir dürfen 40 Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie 2 Gäste an der heutigen Generalversammlung begrüßen.

2. Jahresberichte 2021

Die detaillierten Texte sind im Geschäftsbericht 2021 zu finden. Der Präsident dankt seinen Kollegen für die gute Zusammenarbeit. Weiter dankt er allen Genossenschafter für ihre Treue sowie der Verwaltung, Abwarte, Mietern und der Revisionsstelle.

Der Präsidialbericht 2021 wird einstimmig genehmigt.

Der Verwaltungsbericht wird von Bitterli Dieter erläutert. *Dieser wird ebenfalls einstimmig genehmigt.*

3. Jahresrechnung 2021

Bitterli Dieter erläutert die Bilanz und Erfolgsrechnung 2021. Der Bericht der Kon-

trollstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2021 ist auf Seite 18 abgedruckt. Aufgrund dieses Berichtes beantragt die Verwaltung die Jahresrechnung 2021 durch die Generalversammlung zu genehmigen.

Die Jahresrechnung 2021 wird mit einer Stimmenthaltung genehmigt.

4. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages

| | |
|---|------------------------------|
| Gemäss Geschäftsbericht beträgt der Vortrag per 1.1.2021 | Fr. 316'895.14 |
| Jahresergebnis 2021 | Fr. 411'198.54 |
| <i>Total zur Verfügung der Generalversammlung/ Bilanzgewinn 31.12.2021</i> | <i>Fr. 728'093.68</i> |

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung die folgende Gewinnverwendung:

| | |
|---|------------------------------|
| Einlage in die gesetzliche Reserve | Fr. 21'000.00 |
| Verzinsung Genossenschaftskapital 3 % Dividende | Fr. 131'877.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | Fr. 575'216.68 |
| <i>Total wie oben</i> | <i>Fr. 728'093.68</i> |

Dem Antrag der Verwaltung über die Verwendung des Reinertrages wird einstimmig zugestimmt.

5. Entlastung der Verwaltung

Es gibt keine Anträge aus der Generalversammlung. *Die Verwaltung wird für die vorgelegte Jahresrechnung einstimmig entlastet.* Der Präsident dankt allen für ihr Vertrauen.

6. Wahlen

a) Verwaltung

Das amtsälteste Verwaltungsmitglied Markus Studer, seit 24 Jahren in der Verwaltung tätig, hat demissioniert. Er hat in den vielen Jahren sehr viel zu den reibungslosen Abläufen im Bauwesen bei der BFE mitgewirkt. Der Präsident bedankt sich für die langjährige Zusammenarbeit bei Markus Studer und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute und beste Gesundheit. Als Dank wird ihm ein Präsent übergeben.

Die Verwaltung wird in globo einstimmig gewählt.

Der Vizepräsident Marc Finger dankt dem Präsidenten Daniel von Arx für die effiziente und umsichtige Führung der Baugenossenschaft ganz herzlich.

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

7. Anregungen

Es folgen keine Wortbegehren aus der Versammlung.

Der Präsident:
Daniel von Arx

Die Protokollführerin:
Karin Aeschbach

An die Anteilscheininhaber der BAUGENOSSENSCHAFT FRIDAU EGERKINGEN

Sehr geehrte Damen und Herren
Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wie gewohnt orientiere ich Sie vorgängig zu unserer 53. Generalversammlung schriftlich über das vergangene Geschäftsjahr. Nachdem die Pandemiezeiten bereits aus unserem Gedächtnis schwinden, können wir uns erneut persönlich bei einem gemütlichen Essen untereinander austauschen.

1.1. Allgemeines

Meinen 9. Präsidialbericht beginne ich traditionell mit einem kurzen Ausblick über Politik und Wirtschaft.

Bei den in meinem letzten Bericht erwähnten Problemfeldern sind kaum Besserungen erkennbar. China und Russland halten mit ihrer aggressiven Aussenpolitik weiterhin die ganze Welt in Atem. China demonstriert vor Taiwan mit Militärmanövern seine Ansprüche. Russland hat sich in der Ukraine in eine Abnutzungsschlacht verbissen, in welcher ganze Städte bodeneben gemacht werden und zehntausende von Menschen ihr Leben verlieren. Die verbleibende dritte Weltmacht, die USA, werden aktuell und wohl auch noch für weitere vier Jahre von einem Greis geführt. Die meisten Staaten betreiben weiterhin eine desaströse Finanzpolitik mit ständig wachsenden Bilanzdefiziten und Staatsschulden, welche realistischere Weise auf absehbare Zeit nicht zurückbezahlt werden können. Das hemmungslose Drucken von Geld vieler Staaten hat vor allem im Ausland zu einer massiven Inflation geführt, welche die Notenbanken mit starken Zinserhöhungen bekämpfen. Die Folgen der Inflation sollen im Ausland durch neue Staatsausgaben wie Energiesubventionen etc. gemildert werden, was erneut das Drucken von weiterem Geld erfordert. Ein Teufelskreis, dessen Ende nicht absehbar ist.

Die Weltwirtschaft leidet immer noch unter stockenden Lieferketten, welche dazu führen, dass in der Schweiz teilweise wichtige Medikamente wochen- und monatelang nicht mehr erhältlich sind. Die Zinserhöhungen der Notenbanken haben ein Ansteigen der Hypothekarzinsen bewirkt. Die Energiekosten, sei es Öl, Gas oder Elektrizität haben sich massiv verteuert. Auch wenn sich die Schweiz nur in abgemilderter Form mit diesen Folgen konfrontiert sieht, müssen viele junge Hausbesitzer den Gürtel enger schnallen.

Auch innenpolitisch sind viele Themen heftig umstritten. In teilweise seltsamen politischen Koalitionen wird über Waffenlieferungen an die Ukraine und die künftige Ausrichtung der Neutralität gezankt. In der Energiepolitik wird über die milliardenschwere Förderung alternativer Energien, die Bewilligung von hochalpinen Solaranlagen oder Gaskraftwerken, das Abschalten von AKW, das Verbot von Verbrennungsmotoren etc. gestritten. In diesem Zusammenhang drohen viele Politiker, ob all den angestrebten Idealzielen, den Bezug zur Realität zu verlieren. Wie

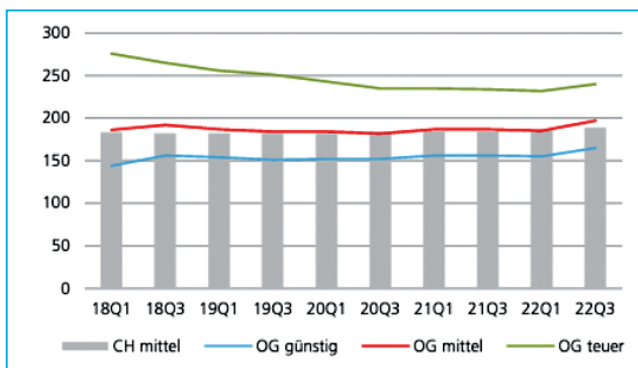
gerade in Deutschland sichtbar wird, lösen sich viele politische Träume auf, wenn die Bevölkerung wahrnimmt, wie viel die Realisierung der Politikerträume den einzelnen Bürger kostet. Dauerbrenner in der Schweiz bleiben die Beziehungen zur EU und die Asylpolitik. Vor den eidgenössischen Wahlen im Herbst 2023 wird zu diesen Themen noch viel Druckerschwärze verbraucht werden.

Relevanter als die Welt- und Innenpolitik ist für die BFE der lokale Immobilienmarkt, in welchem die Genossenschaft tätig ist. Wie immer danke ich im Zusammenhang mit den folgenden Ausführungen unserem Finanzchef Daniel Schumacher und der UBS AG, welche die interessanten Zahlen zur Verfügung gestellt haben.

Die Mietpreise in Egerkingen sind im Jahr 2022 deutlich gestiegen. Die Durchschnittsmieten im tiefen und mittleren Preissegment liegen rund 6% höher als im Vorjahr und sind damit auch im kantonalen Vergleich stärker gewachsen. Wie im letzten Bericht prognostiziert hat sich die Bautätigkeit im Mehrfamilienhausbereich 2021 vorübergehend etwas abgeschwächt. Der Wohnungszuwachs war geringer als im Rekordjahr 2020. Aufgrund der erteilten Baubewilligungen dürfte sich dies aber für das laufende Jahr wieder geändert haben. Trotzdem blieb der Leerwohnungsbestand mit 2.3% im Vergleich zur Marktregion Olten oder dem Kanton Solothurn tiefer.

Mit 3.6% ist das Bevölkerungswachstum in Egerkingen überdurchschnittlich, auch wenn sich die Wachstumsrate etwas abgeflacht hat. Diese Aussagen werden durch die nachstehenden Grafiken anschaulich dargestellt.

Egerkingen – Mieten in CHF / m² / Jahr



Gemeinde Egerkingen – 2021-Q3 für Quantile

| | 10% | 30% | 50% | 70% | 90% |
|--------------------------------------|------|------|------|-------|-------|
| Miete in CHF / m ² / Jahr | 165 | 192 | 197 | 212 | 240 |
| Mietänderung 1 Jahr | 5.8% | 9.7% | 5.3% | 4.4% | 2.0% |
| Mietänderung 3 Jahre p.a. | 3.0% | 4.1% | 2.9% | -0.2% | -1.5% |

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

| Anzahl Wohnungen | | 2019 | 2020 | 2021 |
|-------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| OG | Egerkingen | 1'834 | 1'932 | 1'970 |
| MS | Oltten | 51'324 | 52'084 | 52'448 |
| KT | Solothurn | 139'410 | 141'307 | 142'809 |
| CH | Schweiz | 4'582'272 | 4'637'174 | 4'688'288 |

| Leerwohnungsquote | | 2017 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--------------------------|------------|------|------|------|------|
| OG | Egerkingen | 4.3% | 2.9% | 2.0% | 2.3% |
| MS | Oltten | 3.5% | 3.9% | 3.7% | 3.3% |
| KT | Solothurn | 2.8% | 3.2% | 3.1% | 2.7% |
| CH | Schweiz | 1.5% | 1.7% | 1.5% | 1.3% |

| Bevölkerungswachstum | | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------------|------------|------|------|------|
| OG | Egerkingen | 3.0% | 6.5% | 3.6% |
| MS | Oltten | 0.6% | 1.1% | 1.1% |
| KT | Solothurn | 0.8% | 0.8% | 1.0% |
| CH | Schweiz | 0.7% | 0.7% | 0.8% |

| Alterstruktur | | 0–29 | 30–49 | 50–69 | 70+ |
|--|---------------|-------|-------|-------|-------|
| <i>2021, nach Altersgruppen</i> | OG Egerkingen | 35.2% | 28.6% | 24.8% | 11.3% |
| | MS Oltten | 31.5% | 27.9% | 27.3% | 13.4% |
| | KT Solothurn | 30.4% | 26.6% | 28.4% | 14.6% |
| | CH Schweiz | 31.7% | 28.2% | 26.2% | 13.9% |
| <i>30–49 als Hauptnachfrager für EFH; 50–69 als Hauptnachfrager für EW</i> | | | | | |

| Erteilte Baubewilligungen Wohnungen | | 2020 | 2021 | 2022* |
|--|---------------|------|------|-------|
| <i>Am Bestand annualisiert</i> | OG Egerkingen | 0.3% | 0.4% | 1.0% |
| | MS Oltten | 0.9% | 1.0% | 0.6% |
| | KT Solothurn | 0.8% | 0.8% | 0.5% |
| | CH Schweiz | 1.0% | 0.9% | 0.6% |

* annualisiert, basierend auf Zahlen bis 3Q.

Im Immobilienmarkt Schweiz hat sich die Mietwohnungsnachfrage im vergangenen Jahr weiter verstärkt, wofür die höchste Zuwanderung seit acht Jahren ausschlaggebend war. Trotz trüber Konjunkturaussichten bleiben Mietwohnungen vor allem in den Ballungszentren auch 2023 gefragt. Gleich mehrere Faktoren befeuern die Mietwohnungsnachfrage: Die Schweizer Konjunktur präsentierte sich im vergangenen Jahr trotz klarer Abkühlungstendenzen über weite Strecken robust. Gleichzeitig wurde Mieten aufgrund der höheren Hypothekarzinsen im Vergleich zum Kaufen finanziell wieder interessanter. Vor allem aber ist die Zuwanderung aus dem Ausland zuletzt stark gestiegen. Weil im Vergleich mit der Zeit vor der Pandemie immer noch weniger ausländische Staatsbürger der Schweiz den Rücken kehren, resultierte 2022 gemäss Schätzung der UBS AG mit rund 78'000 (+29% ggü. Vorjahr) der höchste Wanderungssaldo seit 2014.

Die kräftige konjunkturelle Erholung im Nachgang zur Pandemie wirkt sich bis heute auf den Schweizer Arbeitsmarkt aus. 2022 dürften erstmals seit 15 Jahren über

100'000 neue Vollzeitstellen geschaffen worden sein. Diese hohe Nachfrage nach Arbeitskräften konnte nur dank Zuzüglern aus dem Ausland befriedigt werden. Rund 90% der letztjährigen Zunahme der Einwanderung gehen dementsprechend auf das Konto der Arbeitsmigration.

(Quellennachweis: BFS Bundesamt für Statistik, UBS AG CIO GWM, CS Immobilienstudie, Wüest Partner)

1.2. Bauinvestitionen der BFE

Eigentliche Neubauten wurden auch im vergangenen Jahr keine realisiert. Der Vorstand prüft aber laufend, ob ein neues Mehrfamilienhaus in Egerkingen Sinn macht. An der Einschlagstrasse 50/52 wurden alle Türen der Wohnungen ersetzt und die Flachdächer saniert. Im Jahr 2024 wird eine PV-Anlage realisiert. Im Zuge der Sanierung der Einschlagstrasse werden die Parkplätze, Zufahrtswege und die Umgebung saniert. Das Ergebnis dieser Arbeiten zeigt, dass auch eine Überholung der Fassaden der MFH eingehend geprüft werden muss. Im Gang ist die Evaluierung für den Ersatz der Bäder in der Liegenschaft Einschlagstrasse 46. In der Bachmatt wurden die Küchen überprüft, gewartet und in den längerfristigen Investitionsplan aufgenommen. In der Einstellhalle Ramelen wurden Ladestationen für E-Fahrzeuge installiert. Im Niederdorf muss der brüchige Kletterbaum durch ein neues Balanciergerät ersetzt werden.

1.3. Verwaltung

Die Verwaltung konnte in sechs Sitzungen die angefallenen Geschäfte erledigen. Der Jahresgewinn 2022 ist, wie der Jahresrechnung entnommen werden kann, erneut erfreulich ausgefallen. Details können der Jahresrechnung entnommen werden.

In der Verwaltung gilt es Abschied zu nehmen von unserer Aktuarin Karin Aeschbach. Sie hat ihre Aufgabe im Jahr 2012 in Nachfolge ihrer Mutter angetreten. Karin will sich mit ihrer Demission wieder etwas mehr Freiraum und Freizeit verschaffen. Die Verwaltung dankt Karin für ihre mehr als zehnjährige Arbeit zum Wohl der BFE. Wir wünschen ihr für die Zukunft alles Gute und dass sie die gewonnene Freizeit voll geniessen kann. Mit Karin scheidet – zumindest vorübergehend – das feminine Element aus der Verwaltung aus. Diese beantragt nämlich keine Ergänzungswahl, nachdem sich unser Finanzchef Daniel Schumacher bereit erklärt hat, künftig die anfallenden Protokolle zu führen. Ganz herzlichen Dank an Daniel.

Meinen verbleibenden Kollegen 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. Ich freue mich darauf, mit meinen Kollegen ein weiteres Jahr zusammenarbeiten zu dürfen.

1.4. Dank des Präsidenten

Danken will ich aber auch Ihnen als Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler. Wenn auch mit abnehmendem Bestand bilden die Mitglieder das Herz der Genossen-

schaft. Ihr langjähriges Engagement für die BFE dürfen wir auch dieses Jahr wieder mit einer unveränderten Dividende von 3% auf dem Anteilscheinkapital honorieren.

Danken will ich auch unseren meist langjährigen Mieterinnen und Mietern für ihre regelmässigen Mietzinszahlungen in einem zunehmend schwierigeren wirtschaftlichen Umfeld und die weitgehend anstandslose Nutzung unserer Wohnungen.

Ein herzliches Dankeschön richte ich weiter unseren Hauswarten und Funktionären aus, welche mit ihrer Arbeit im Hintergrund einen wichtigen Beitrag zum Funktionieren der BFE beitragen.

Dank schuldet die BFE weiter dem Verwalterehepaar Dieter und Claudia Bitterli für ihren Einsatz zu allen Tageszeiten im Zusammenhang mit den Alltagsproblemen. Sie erledigen ihre anspruchsvolle Arbeit, welche einmal Einfühlsamkeit und Verständnis, dann wieder Konsequenz und Härte erfordern, unauffällig, aber effizient.

Abschliessend danke ich den leitenden Revisoren unserer Revisionsstelle, der ST Schürmann Treuhand AG Egerkingen, für die Anregungen und Hilfen beim Erstellen der Jahresrechnung und für die seit Jahren zuverlässige und kritische Kontrolle unserer Buchhaltungszahlen.

Daniel von Arx, Präsident

2. Verwaltungsbericht

2.1. Liegenschaften

Einschlagstrasse 46

Nach dem Auszug dreier langjähriger Mieterinnen mussten deren Wohnungen auf den neuesten Stand gebracht werden, was zu Kosten in der Höhe von Fr. 22'252.00 führte.

Niederdorfstrasse 2

Hier musste zum ersten Mal seit Bezug der Liegenschaft die periodische Kontrolle aller elektrischen Installationen gemacht werden. Die elektrischen Installationen sind geprüft und auf den neusten Stand gebracht worden, so dass der Sicherheitsnachweis ausgestellt werden konnte.

Einschlagstrasse 50 / 52

In den beiden Liegenschaften wurden alle alten Wohnungstüren, 161 Stück, mitsamt Holzrahmen demontiert und durch neue Türen mit Stahlzargen ersetzt. Die neuen Türen bieten einen verbesserten Schallschutz und werten die Wohnungen optisch stark auf. Die Kosten inklusive Entschädigung für die Mieter beliefen sich im Jahr 2022 auf Fr. 167'786.00

Bei beiden Liegenschaften wurden zur Verbesserung der Wärmeisolation und als Vorarbeit für die geplante Photovoltaikanlage die Flachdächer saniert, was zu Kosten in der Höhe von Fr. 85'195.90 führte.

Parkplatzsanierung Einschlagstrasse 46 / 50 / 52

Im Verlauf der Sanierung der Einschlagstrasse durch die Gemeinde Egerkingen hat die Baugenossenschaft Fridau alle 31 Parkplätze entlang der Einschlagstrasse saniert und mit einem provisorischen Belag belegt. Der definitive Abschluss der Arbeiten erfolgt im Sommer 2023. Die Kosten für dieses Projekt beliefen sich im Jahr 2022 auf Fr. 107'700.00

Die Kosten aller Projekte konnten über den ordentlichen Unterhalt und Reparaturen abgerechnet werden.

2.2 Vermietung/Mieter/Hauswarte

Vermietungen

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

| | | | |
|---------------------|--------------|-----------------|--------------|
| Ramelenstrasse 7 | 6 Wohnungen | 1 Mieterwechsel | 3 ½ Zi.- Whg |
| Bachmattstrasse 5 | 6 Wohnungen | 1 Mieterwechsel | 3 ½ Zi.- Whg |
| Niederdorfstrasse 2 | 13 Wohnungen | 2 Mieterwechsel | 4 ½ Zi.- Whg |
| | | 1 Mieterwechsel | 2 ½ Zi.- Whg |

Mieter

Alle auftretenden Probleme konnten bilateral ohne Mieterversammlung gelöst werden.

Hauswarte

Im Geschäftsjahr 2022 sind keine Hauswartwechsel zu verzeichnen.

2.3. Genossenschaftskapital

Im Jahre 2022 sind 4 Mitglieder aus der Genossenschaft ausgetreten. Das führte zu einer Rückzahlung von Anteilscheinkapital in der Höhe von Fr. 29'000.00. Auf Grund des Zeichnungsstopps konnte kein neues Anteilscheinkapital einbezahlt werden. Die Bilanz per 31.12.2022 weist somit ein Genossenschaftskapital von Fr. 4'366'900.00 aus. Die Genossenschaft zählt 200 Mitglieder.

2.4. Erfolgsrechnung

Die ausgewiesene Ertragslage hat dazu geführt, dass die Abschreibungen auf den Immobilien mit Fr. 215'000.00 zu Buche stehen. Diese wurden mit 1.5% gemäss steuerlichen Richtlinien vorgenommen.

2.5. Verwendung des Reinertrages

Mit dem Gewinnvortrag von Fr. 575'216.68 und dem Jahresgewinn von Fr. 272'833.25 stehen der Generalversammlung insgesamt Fr. 848'049.93 zur Verfügung. Die Verwaltung beantragt eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals pro 2022 von 3.0%. Dies ergibt einen Bruttobetrag von Fr. 131'007.00 und eine Zuweisung an die gesetzlichen Reserven von Fr. 14'000.00. Der Restbetrag in der Höhe von Fr. 703'042.93 wird auf die neue Rechnung vorgetragen.

Verwaltung

Vermietung

Dieter Bitterli

Claudia Bitterli

Antrag der Verwaltung

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

Egerkingen, 29. Mai 2023

Die Verwaltung

Bilanz auf den 31. Dezember 2022

| AKTIVEN | 2022 CHF | 2021 CHF |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <i>Umlaufvermögen</i> | | |
| Flüssige Mittel | 1'597'055.21 | 1'343'973.20 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 86'380.20 | 59'999.70 |
| Pauschalwertberichtigungen | – 8'600.00 | – 6'000.00 |
| Übrige kurzfristige Forderungen | 1'820.00 | 1'960.00 |
| Heizölvorräte | 4'926.30 | 8'117.90 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 3'643.95 | 13'828.10 |
| <i>Total Umlaufvermögen</i> | <i>1'685'225.66</i> | <i>1'421'878.90</i> |
| <i>Anlagevermögen</i> | | |
| Finanzanlagen | 424'500.00 | 424'500.00 |
| Mobile Sachanlagen | 1.00 | 1.00 |
| Immobilien Sachanlagen | 14'085'900.00 | 14'300'900.00 |
| <i>Total Anlagevermögen</i> | <i>14'510'401.00</i> | <i>14'725'401.00</i> |
| TOTAL AKTIVEN | 16'195'626.66 | 16'147'279.90 |

| PASSIVEN | 2022 CHF | 2021 CHF |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <i>Fremdkapital</i> | | |
| <i>Kurzfristiges Fremdkapital</i> | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 282'891.15 | 151'387.35 |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 61'030.00 | 61'795.00 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 93'692.55 | 163'146.84 |
| <i>Total kurzfristiges Fremdkapital</i> | <i>437'613.70</i> | <i>376'329.19</i> |
| <i>Langfristiges Fremdkapital</i> | | |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | |
| – gegenüber Dritten | 9'594'845.00 | 9'714'345.30 |
| – gegenüber Genossenschafter | 650'000.00 | 650'000.00 |
| – gegenüber Mieter | 78'218.03 | 83'611.73 |
| <i>Total langfristiges Fremdkapital</i> | <i>10'323'063.03</i> | <i>10'447'957.03</i> |
| <i>Total Fremdkapital</i> | <i>10'760'676.73</i> | <i>10'824'286.22</i> |
| <i>Eigenkapital</i> | | |
| Genossenschaftskapital | 4'366'900.00 | 4'395'900.00 |
| Gesetzliche Gewinnreserve | 220'000.00 | 199'000.00 |
| Gewinnvortrag | 575'216.68 | 316'895.14 |
| Jahresgewinn | 272'833.25 | 411'198.54 |
| <i>Total Eigenkapital</i> | <i>5'434'949.93</i> | <i>5'322'993.68</i> |
| TOTAL PASSIVEN | 16'195'626.66 | 16'147'279.90 |

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

| | 2022 CHF | 2021 CHF |
|--|---------------------|---------------------|
| Erlöse | | |
| Erlöse aus Mieten | 1'303'902.17 | 1'336'374.20 |
| Übrige Erlöse | 2'795.00 | 3'475.00 |
| Erlösminderungen | – 4'687.27 | – 1'500.00 |
| Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen | 1'302'009.90 | 1'338'349.20 |
| Personalaufwand | | |
| Löhne | 84'657.25 | 77'056.00 |
| Sozialversicherungen | 11'156.57 | 11'884.75 |
| | 95'813.82 | 88'940.75 |
| Übriger betrieblicher Aufwand | | |
| Unterhalt und Reparaturen | 531'011.28 | 392'248.66 |
| Sachversicherungen und Gebühren | 22'261.90 | 22'071.30 |
| Verwaltungsaufwand | 22'932.50 | 19'128.65 |
| | 576'205.68 | 433'448.61 |
| Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern | 629'990.40 | 815'959.84 |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen | | |
| Abschreibungen auf Immobile Sachanlagen | – 215'000.00 | – 221'900.00 |
| | – 215'000.00 | – 221'900.00 |
| Finanzaufwand | | |
| Bankzinsen, -spesen | – 1'403.50 | – 1'296.40 |
| Hypothekar-, Darlehenszinsen | – 94'606.60 | – 102'574.80 |
| Pachtzins | – 4'320.00 | – 4'320.00 |
| | – 100'330.10 | – 108'191.20 |
| Finanzertrag | | |
| Zinsertrag Bank, Wertschriftenertrag | 3'202.00 | 2'802.70 |
| | 3'202.00 | 2'802.70 |
| Direkte Steuern | – 45'029.05 | – 77'472.80 |
| Jahresgewinn | 272'833.25 | 411'198.54 |

Anhang zur Jahresrechnung 2022

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 1.1.2022 CHF | Zugänge/ Abgänge CHF | Buchwert vor Abschreibung CHF | Abschreibung | | Buchwert 31.12.2022 CHF |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------------------|
| | | | | % | 2022 CHF | |
| Mobilien | 1.00 | 0.00 | 1.00 | 0.0 | 0.00 | 1.00 |
| Liegenschaft 50 | 1'907'000.00 | 0.00 | 1'907'000.00 | 1.5 | 29'000.00 | 1'878'000.00 |
| Liegenschaft 52 | 2'077'000.00 | 0.00 | 2'077'000.00 | 1.5 | 31'000.00 | 2'046'000.00 |
| Liegenschaft 46 | 1'976'000.00 | 0.00 | 1'976'000.00 | 1.5 | 30'000.00 | 1'946'000.00 |
| Liegenschaft 5 | 1'067'000.00 | 0.00 | 1'067'000.00 | 1.5 | 16'000.00 | 1'051'000.00 |
| Einstellhalle 7a Überbauung | 125'900.00 | 0.00 | 125'900.00 | 1.5 | 2'000.00 | 123'900.00 |
| Ramelen Überbauung | 3'340'000.00 | 0.00 | 3'340'000.00 | 1.5 | 50'000.00 | 3'290'000.00 |
| Niederdorf | 3'808'000.00 | 0.00 | 3'808'000.00 | 1.5 | 57'000.00 | 3'751'000.00 |
| Total | 14'300'901.00 | 0.00 | 14'300'901.00 | | 215'000.00 | 14'085'901.00 |

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

Immoblie Sachanlagen

2022
CHF

14'085'900

2021
CHF

14'300'900

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

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

| | 2022 CHF | 2021 CHF |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gewinnvortrag | 575'216.68 | 316'895.14 |
| Jahresgewinn | 272'833.25 | 411'198.54 |
| Bilanzgewinn 31.12. | 848'049.93 | 728'093.68 |
| Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven | 14'000.00 | 21'000.00 |
| Dividende 3.0% | 131'007.00 | 131'877.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 703'042.93 | 575'216.68 |

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 2022

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Fridau Egerkingen (BFE) für das am 31. Dezember 2022 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. Mai 2023

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



ST Schürmann Treuhand AG
BAHNHOFSTRASSE 11
POSTFACH 151
4622 EGERKINGEN

TELEFON 062 387 83 00
TELEFAX 062 387 83 19
INFO@ST-EGERKINGEN.CH
WWW.ST-EGERKINGEN.CH

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 |
| 2021 | 204 | 4'395'900.00 | 3.00 | 16'147'279.90 |
| 2022 | 200 | 4'366'900.00 | 3.00 | 16'195'841.20 |

* 1 % Jubiläumszins

