Baugenossenschaft
für schönes Wohnen
St. Gallen

Geschäftsbericht 2022

Traktandenliste der 56. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft für schönes Wohnen St. Gallen, vom Freitag, 5. Mai 2023, um 19.00 Uhr in der Aula KBZ, Kreuzbleicheweg 4, 9000 St. Gallen.

Traktanden

1. Begrüssung und Appell
2. Nachtessen
3. Wahl der Stimmenzähler
4. Ehrung verstorbener Mitglieder
5. Protokoll der 55. ordentlichen Generalversammlung vom 6. Mai 2022
6. Mitteilungen
   a) zu Kostenmiete
   b) zu Gebäudeanalyse und Sanierung Gebäudehüllen
7. Rechnung 2022
   a) Jahresbericht des Vorstandes und Genehmigung
   b) Bericht Jahresrechnung
   c) Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
   d) Bericht der Geschäftsprüfungskommission
   e) Abnahme der Rechnung und Entlastung des Vorstandes
   f) Beschluss über die Gewinnverwendung
8. Budget 2023
9. Anträge
   a) Der Verwaltung
   - Genehmigung Reglement Solidaritätsfonds
   b) Aus Mitgliederkreisen
   - keine Anträge eingegangen
10. Wahlen
    a) Bestätigungswahl Präsidium Vorstand
    b) Bestätigungswahlen Vorstandsmitglieder sowie Ergänzungswahl
    c) Bestätigungswahl Mitglieder Beschwerdekommission sowie Ergänzungswahl
    d) Bestätigungswahl Mitglieder Geschäftsprüfungskommission sowie Ergänzungswahl
11. Ehrungen
12. Verschiedenes
13. Allgemeine Umfrage

Der Stimmausweis liegt der Einladung bei, das Abstimmen ist nur mit dem Stimmausweis möglich. Der Vorstand freut sich, Sie vollzählig an unserer Generalversammlung begrüssen zu dürfen. Entschuldigungen sind schriftlich an den Präsidenten oder die Verwaltung, Zwyssigstrasse 20 einzureichen.

9000 St. Gallen, im März 2023 Bernhard Müller, Präsident

Einladung

Traktanden 3

Vorwort

Vorwort des Präsidenten 5

Protokoll

Protokoll der 55. Generalversammlung 7

Geschäftsbericht 2022

Vorstand 15
Bau und Renovation 16
Vermietung 16
Umgebung und Personal 17
Sömmerli-Treff Zwyssigstrasse 20 18
Unsere Geburten im Jahr 2022 19
Unsere Verstorbenen im Jahr 2022 19
Soziales 19
1. August Feier 20
Seniorenausflug 21
Beschwerdekommission 23

Finanzen

Jahresbericht Finanzen 25
Bilanz per 31. Dezember 2022 30
Erfolgsrechnung 2022 32
Budget 2023 33

Anhänge zum Geschäftsbericht

Organe 35
Organisation 36
Wohnungsbestand per 31.12.2022 36
Genossenschaftskapital am 31.12.2022 36
Aufteilung der Wohnungen 36
Gewinnverwendung
Antrag des Vorstandes über
die Verwendung des Bilanzgewinnes 37
Liegenschaftenwerte 2022 38
Fälligkeit der Festhypotheken, 31.12.2022 40
Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision 42
Bericht der
Geschäftsprüfungskommission 2021 43

GESCHÄTZTE GENOSSENSCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER

Ein bewegtes Jahr liegt hinter uns. Aus Sicht BSW ein hauptsächlich glückliches. Endlich wieder eine Generalversammlung mit gewohntem, gemütlichem Beisammensein. Ein gelungener Seniorenausflug. Ein erfolgreicher Mitwirkungsanlass mit vielen Ideen zur Gestaltung des Gemeinschaftlichen und hieraus Bildung einer Arbeitsgruppe, diese Erkenntnisse umzusetzen. Und zahlreiche weitere kleine und grosse Erfolgserlebnisse.

Aber wie im privaten Leben kamen auch wir um Unglückliches und Herausforderndes nicht herum. Von zahlreichen Genossenschaftern mussten wir uns verabschieden, Vorstandsmitglieder und Mitarbeitende wurden krank oder mussten länger pausieren. Unser Ziel, transparenter zu werden bezüglich der Kostenstruktur, haben wir schon fast erreicht. Es fehlt nur noch die mehrjährige Vergleichbarkeit, die dann auch passende und nachvollziehbare Schlüsse zulassen. Auch wenn uns dann historische Ereignisse wie massive Preiserhöhungen im Energiesektor oder Baubereich ereilen, können wir schlüssig ermitteln und darlegen, was wo welche Einflüsse hatte oder haben wird. Wo wir dann die Stellschrauben drehen können, um die Kostenauswirkungen möglichst minimal zu halten.

Zusammen mit einem Fachspezialisten erarbeiteten wir eine detaillierte Gebäudeanalyse, welche uns Auskunft gibt über den Zustand und Funktionalität unserer Häuser. Aber wesentlicher noch gibt sie uns fundierte, übersichtliche Erkenntnisse über die zeitlichen Horizonte der unterschiedlichen Restlebensdauern wichtiger Gebäudeteile. Damit haben wir ein optimales Arbeitsinstrument geschaffen, unsere zukünftigen Erneuerungsaufgaben objektiv zu planen. Unsere Intuition und Sachverstand werden deshalb aber nicht überflüssig. Herausfordernd wird sein, die in den nächsten Jahren anstehenden Massnahmen so zu gestalten, dass keine grösseren Mietzinsanpassungen notwendig sein werden. Und nebst dem Werterhalt hauptsächlich die Attraktivität der Lebensräume und damit die Vermietbarkeit der Wohnungen wesentlich gesteigert werden kann.

Was in unserer Hand liegt, dass auch das nächste Geschäftsjahr wieder ein hauptsächlich glückliches sein wird, werden wir aktiv beitragen. Für anderes bleibt uns nur die unerschütterliche Hoffnung auf gutes Gelingen. Das wünschen wir auch Ihnen von Herzen.

Für Ihr fortdauerndes Vertrauen und Wohlwollen gegenüber unserer Vorstandsarbeit und Wirken unserer Mitarbeitenden und Handwerker bedanke ich mich herzlichst.

Bernhard Müller
Präsident

Protokoll der 55. Generalversammlung

Datum/Uhrzeit:	Freitag, 6. Mai 2022, 19.00–20.50 Uhr
Ort:	Valida, Zwyssigstrasse 28
Sitzungsleitung:	Bernhard Müller (Präsident)
Protokollführerin:	Tanja Smith

TRAKTANDEN:
GEMÄSS SEITE 3 DER GESCHÄFTSBERICHTS 2021-BROSCHÜRE

1. Begrüssung und Appell
2. Nachtessen
3. Wahl der Stimmenzähler
4. Ehrung verstorbener Mitglieder
5. Protokoll der 54. ordentlichen, schriftlich durchgeführten Generalversammlung vom 11. Mai 2021
6. Rechnung 2021
   a) Jahresbericht des Vorstandes und Genehmigung
   b) Bericht Jahresrechnung
   c) Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
   d) Bericht der Geschäftsprüfungskommission
   e) Abnahme der Rechnung und Entlastung des Vorstandes
   f) Beschluss über die Gewinnverwendung
7. Budget 2022
8. Anträge
   a) Der Verwaltung
   - keine Anträge der Verwaltung
   b) Aus Mitgliederkreisen
   - keine Anträge eingegangen
9. Wahlen
   a) Ersatzwahlen Vorstandsmitglieder
   b) Ersatzwahl Mitglied Beschwerdekommission
   c) Ersatzwahl Mitglied Geschäftsprüfungskommission
10. Ehrungen
11. Verschiedenes
12. Allgemeine Umfrage

1. BEGRÜSSUNG ZUR 55. GENERALVERSAMMLUNG UND APPELL

Begrüssung
Um 19.00 Uhr begrüsst Herr Bernhard Müller, Präsident der Genossenschaft für schönes Wohnen, die anwesenden Genossenschafter-

innen und Genossenschafter, sowie Gäste, einige davon namentlich und erklärt die 55. Generalversammlung als eröffnet.

Bernhard Müller teilt mit, dass einige Geladene nicht teilnehmen können heute Abend. Diese werden nicht namentlich erwähnt. Bärbel Züllig aus dem Vorstand und Eveline Trost von der Geschäftsprüfungskommission können heute Abend ebenfalls nicht teilnehmen.

Der Präsident stellt fest,

- dass die Generalversammlung gemäss Gesetz rechtzeitig stattfindet und statutenkonform einberufen wurde.
- dass der Einberufung der Jahresbericht, die Jahresrechnung mit Anhang, das Budget, die Berichte der Prüfstellen sowie der Antrag auf Verwendung des Überschusses beigelegen haben.
- dass von Mitgliedern keine Anträge auf Traktandierung gestellt wurden.
- dass die Generalversammlung ordentlich vom Präsidenten geleitet wird.

Appell Gemäss Präsenzliste sind anwesend oder vertreten:

- Total Anwesende: 75
- Stimmberechtigte GenossenschafterInnen: 57
- → Absolutes Mehr: 29

→ Bernhard Müller stellt zusammenfassend fest, dass die 55. ordentliche Generalversammlung beschlussfähig ist. Die Abstimmungen und Wahlen finden offen statt.

2. NACHTESSEN

- Bevor es losgeht, lädt der Präsident zum Abendessen ein. Gestärkt widmen wir uns dann den Geschäften.
- Der Präsident und die Anwesenden bedanken sich für das feine Essen und den herzlichen Service.

3. WAHL DER STIMMENZÄHLER

- Als Stimmenzähler werden vorgeschlagen und ohne Gegenstimmen in stiller Wahl bestätigt:
  1. Huber Zingerle
  2. Paul Zingg
  3. Thomas Bichsel

4. EHRUNG VERSTORBENER MITGLIEDER

- Der Präsident ehrt die im Jahr 2021 verstorbenen Mitglieder:
  Frau Verena Thüler, Zwyssigstrasse 15
  Frau Grete Bader, Zwyssigstrasse 16
  Frau Nelly Decasper, Zwyssigstrasse 2

  Den Verstorbenen wird still gedacht.

5. PROTOKOLL DER 54. ORDENTLICHEN GENERAL-VERSAMMLUNGEN VOM 11.5.2021

- Das Protokoll der 54. ordentlichen Generalversammlung befindet sich auf den Seiten 7 bis 13 des Jahresberichtes.
- Das Wort wird freigegeben.

→ Keine Wortmeldungen

→ Da keine Einwände zum Protokoll erhoben werden, ist das Protokoll genehmigt.

6. RECHNUNG 2021

a) Jahresbericht des Vorstandes und Genehmigung

- Der Bericht befindet sich auf den Seiten 15 bis 24 des Geschäftsberichts
- Das Wort zum Jahresbericht wird nicht verlangt

→ Jahresbericht 2021 wird ohne Gegenstimme, mit einer Enthaltung angenommen.

b) Bericht Jahresrechnung

- Der Bericht befindet sich auf den Seiten 27 bis 44 des Geschäftsberichts
- Kurt Bührer führt mit einer Präsentation von Details durch das Traktandum.

→ Das Wort zur Jahresrechnung wird nicht verlangt.

c) Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

- Der Bericht befindet sich auf der Seite 45 des Geschäftsberichts.
- Das Wort wird an Alfred Mallepell übergeben.

→ Es gibt keine Wortmeldungen zum Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

d) Bericht der Geschäftsprüfungskommission

- Der Bericht befindet sich auf Seite 46 des Geschäftsberichts
- Alfred Mallepell erläutert detailliert.

→ Es gibt keine Wortmeldungen zum Bericht der Geschäftsprüfungskommission

e) Abnahme der Rechnung und Entlastung des Vorstandes

- Alfred Mallepell stellt den Antrag, die Jahresrechnung 2021 abzunehmen.

→ Die Jahresrechnung 2021 wird ohne Gegenstimme abgenommen.

- Alfred Mallepell stellt den Antrag, den Vorstand zu entlasten.
- Bernhard Müller weist darauf hin, dass der Vorstand in diesem Traktandum nicht stimmberechtigt ist.

→ Der Vorstand wird ohne Gegenstimmen entlastet.

Bernhard Müller bedankt sich an dieser Stelle für die gute Zusammenarbeit mit der Geschäftsprüfungskommission und den Anwesenden für das geschenkte Vertrauen.

f) Beschluss über die Gewinnverwendung

- Der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresergebnisses ist auf Seite 40 des Geschäftsberichtes abgedruckt.

→ Es gibt keine Wortmeldungen zur Gewinnverwendung.

→ Der vorgeschlagenen Gewinnverwendung wird einstimmig zugestimmt.

7. BUDGET 2022

Bernhard Müller übergibt das Wort an Kurt Bührer.

- Das Budget befindet sich auf der Seite 35 des Geschäftsberichtes.

→ Es gibt keine Wortmeldungen zum Budget 2022

- Kurt Bührer bittet die Genossenschafter/innen darum, keine roten und orangen Einzahlungsscheine mehr zu benutzen. Er weist darauf hin, dass in Zukunft zwingend die weissen Einzahlungsscheine benutzt werden müssen. Ansonsten funktionieren die Zahlungen ab Oktober nicht mehr.
- Kurt Bührer bedankt sich herzlich, dass er in manchen Monaten keine einzelne Mahnung versenden muss. Das hat einen Applaus verdient.
- Bernhard Müller stellt den Antrag, das Budget 2022 zu bewilligen.

→ Das Budget 2022 wir einstimmig angenommen.

8. ANTRÄGE

a) aus der Verwaltung:

- Es liegen keine Anträge der Verwaltung vor.

b) aus Mitgliederkreisen

- Es sind keine Anträge aus Mitgliederkreisen eingegangen.

9. WAHLEN

Für alle Neuwahlen hat der Vorstand ein Wahlempfehlungsheft zusammen mit der Einladung verteilt.

→ Es gibt keine Fragen zu oder an die Kandidatinnen.

a) Ersatzwahlen Vorstandsmitglieder

- Vorschläge:
  Elisabeth Hummler, von 4410 Liestal, in 9000 St. Gallen und
  Tanja Smith, von 9204 Waldkirch, in 9244 Niederuzwil
- Es werden keine weiteren Vorschläge eingereicht.
- Bernhard Müller schlägt vor, in Globo zu wählen. Mit einem Applaus unterstützen die Stimmberechtigten diesen Vorschlag.

→ Die beiden Kandidatinnen werden einstimmig, mit einer Enthaltung gewählt.

b) Ersatzwahl Mitglied Beschwerdekommission

- Leider sind bis heute keine Kandidaturen eingegangen. Bernhard Müller fragt, ob sich an dieser Stelle jemand bewerben möchte. Es meldet sich niemand zu Wort. Bernhard Müller informiert, dass die Beschwerdekommission zur Not auch mit zwei Mitgliedern funktioniert.
- Richard Thüler meldet sich zu Wort. Er würde sich über ein weiteres Mitglied freuen. Zudem animiert er dazu, dass sich die Leute bei Problemen untereinander an die Beschwerdekommission wenden sollen.

c) Ersatzwahl Mitglied Geschäftsprüfungskommission

- Bernhard Müller informiert darüber, dass bis heute keine Kandidaturen eingegangen sind. Er fragt, ob sich an dieser Stelle jemand bewerben möchte. Zur Not funktioniert die Geschäftsprüfungskommission auch mit zwei Mitgliedern. Unser Wunsch ist es jedoch, dass innert nützlicher Frist eine Person, auch von ausserhalb der Siedlung, das vakante Amt übernimmt.

10. EHRUNGEN

Es werden die scheidenden Vorstände und Kommissionsmitglieder geehrt. Unter Verdankung ihrer wertvollen Mitarbeit. Es sind dies:

- Nunzio Spitaleri – zuständig gewesen als Kreditorenbuchhalter und Beisitzer. Er verlässt uns zu Gunsten zeitaufwändiger beruflicher Weiterbildung.
- Thomas Bichsel – vier Jahre zuständig gewesen für Personal und Umgebungsarbeiten, gleichzeitig auch Austritt aus der Beschwerdekommission. Er setzt sich weiter für die Rabattenpflege ein. Bernhard Müller bedankt sich und übergibt einen Blumenstrauss.
- Daliborka Dragojevic – sieben Jahre Mitwirkung als Vorstand und Aktuarin. Sie hat nach ihrem Austritt geheiratet und heisst jetzt Spitaleri

zudem ist sie im Februar 2022 Mama eines Emiliano geworden. Bernhard Müller wird ihr morgen den Blumenstrauss vorbeibringen.
- Cyrill Geiger – zwei Jahre Verantwortlicher für unsere EDV, Geschäftsbericht und allerhand Formulare. Er steht uns bis auf Weiteres mit seinem EDV-Fachwissen zur Verfügung. Bernhard Müller bedankt sich und übergibt den Blumenstrauss.
- Eveline Trost – sechs Jahre Mitglied der Geschäftsprüfungskommission. Bernhard Müller wird ihr bei guter Gelegenheit einen Blumenstrauss persönlich übergeben.

11. VERSCHIEDENES

- Bernhard Müller informiert darüber, dass an der nächsten Generalversammlung ordentliche Wahlen stattfinden werden. Wer sich interessiert für die Vorstands- und Kommissionsarbeit soll sich melden. Es sind dringend Kräfte gesucht.
- Besucherparkplätze sind scheinbar regelmässig von Wohnungsmietern belegt. Der Präsident weist darauf hin, dass diese Plätze für die Besucher reserviert sind und es nicht korrekt sei, sich die Parkplatzmiete zu sparen. Er bittet darum, bei Bedarf einen Parkplatz zu mieten.
- Am 3. September 2022 findet ein Mitwirkungsanlass mit den Mieterinnen und Mietern statt. Unter organisatorischer Leitung von Sandra Stark, leitende Mitarbeiterin für Sozialraumarbeit bei Pro Senectute möchten wir in einem partizipativen Prozess herausfinden, was genau oder ungefähr die Bedürfnisse im sozialen Zusammenleben in der Genossenschaft sind. Was möchten die Mieter/innen bekommen, was möchten sie einbringen? Das wird bestimmt ein interessanter Anlass für alle Generationen mit wichtigen Inputs für unsere Vorstandsarbeit. Lassen Sie sich nicht verwirren durch die Organisatorin Pro Senectute, der Anlass ist auf alle Generationen ausgelegt.

Die nächste Generalversammlung findet voraussichtlich im Juni 2023 statt. Das genaue Datum ist noch nicht festgelegt. Wir planen etwas Neues, an einem neuen Durchführungsort. Das Restaurant der Valida wird umgebaut und steht zukünftig nicht mehr zur Verfügung.

12. ALLGEMEINE UMFRAGE

- Ein Genossenschafter meldet sich zu Wort: Wieso musste sich Thomas Bichsel aus dem Vorstand verabschieden? Thomas Bichsel meint dazu, es sei gut so wie es jetzt ist. Bernhard Müller fügt an: der Vorstand ist fast komplett neu, Schlüsselfunktionen wie Präsidium und Finanzen haben gewechselt und somit wurde ein neuer Arbeitsstil gepflegt, mit dem sich Thomas Bichsel und auch Cyrill Geiger aus jeweils eigener Betrachtung nicht identifizieren

konnten und sich aus eigenem Antrieb verabschiedet haben. Der Fragende hakt abermals nach, worauf Bernhard Müller meint, die Erläuterung im Geschäftsbericht müsse als Begründung ausreichen. Er beendet das Thema, da es sich um eine private Angelegenheit von Thomas Bichsel handle.
- Eine Genossenschafterin bittet darum, besser informiert zu werden in Sachen Küche, Sömmerlitreff. Sie meint, es gäbe viel Geschwätz und man wisse nicht, welche Informationen korrekt sind. Bernhard Müller erwidert, dass sich der Vorstand diesem Thema an der nächsten Vorstandssitzung widmen wird. Er bedankt sich für die Anregung.
- Ein Genossenschafter informiert, im Haus 16 habe es so viele Velos, dass man manche nicht mehr rausnehmen kann. Alice Mussato meint, dass wir das ebenfalls an der nächsten Vorstandsitzung bereden werden. Ein weiterer Genossenschafter meldet, im Haus 20 bestehe dasselbe Problem.
- Der letzte Genossenschafter meldet sich zu Wort betreffend Klimaerwärmung / Krieg und fragt nach, ob es da im Vorstand Bestrebungen zu Energieeinsparung gebe. Konkret spricht er die Secomaten und Licht an, das konstant brenne. Bernhard Müller bedankt sich für die Hinweise und meint, dass wir das gerne angehen werden.

Der Präsident bedankt sich herzlich für das Erscheinen, die Aufmerksamkeit und die Anregungen an der 55. Generalversammlung. Er schliesst den offiziellen Teil und lädt zu Kaffee und Dessert ein.

Die 55. ordentliche Generalversammlung wird um 21.00 Uhr geschlossen.

St. Gallen, 6. Mai 2022

Bernhard Müller
Präsident

Tanja Smith
Aktuarin

Anhänge zum Protokoll:
- Präsenzliste

Vorstand

Bernhard Müller

Der Vorstand traf sich 2022 zu zehn ordentlichen Sitzungen, an denen immer mindestens ein Mitglied, meistens aber zwei, der Geschäftsprüfungskommission teilnahmen. Die Reduktion der Sitzungszahl führt dazu, dass die Sitzungen eher etwas länger werden. Trotzdem kommen die Teilnehmenden wohl zu genügend Schlaf, damit sie am nächsten Tag wieder fit für die Arbeit sind.

Nebst den ordentlichen Sitzungen trafen sich Arbeitsgruppen aus Vorstandsmitgliedern, teilweise ergänzt mit externen Beraterinnen und Beratern, zum Austausch von Informationen oder Erarbeitung von Grundlagen, über die an den ordentlichen Sitzungen entschieden wurde. Die aufwändigsten Gruppenthemen waren die Erarbeitung eines neuen Reglements Sozialfonds (welches wir an der Generalversammlung vorstellen), die fortdauernde Erarbeitung der Grundlagen für eine konsequente Umsetzung der Kostenmiete, die Organisation und Auswertung des Mitwirkungsanlasses mit unseren Bewohnerinnen und Bewohnern und die Erarbeitung der Gebäudeanalyse. Bei dieser hauptsächlich die Gespräche über deren Konsequenzen.

Die Erarbeitung und Auswertung der Gebäudeanalyse gehen im Jahr 2023 nahtlos in die Planung/Budgetierung der Umsetzungen über. Im Notwendigen beschränken sich die Massnahmen auf die Gebäudehüllen (Dach, Fassade, Fenster). Im Vorprojektstadium beschäftigen uns noch Ideen wie ausgedehnte Photovoltaikanlagen auf den Dächern und eventuell Fassaden, Lifterschliessungen der Mehrfamilienhäuser, Kinderwagen/Velostauräume, hindernisfreie Hauszugänge und dergleichen, welche sich aufgrund der Sanierung der Gebäudehüllen geradezu aufdrängen. An der Generalversammlung informieren wir Sie detaillierter über die Planungen und Zeithorizonte.

Zu Beginn des neuen Geschäftsjahres war ich zuversichtlich, dass wir uns im Vorstand nun etwas konsolidieren könnten. Dass alle sich in ihren Ressorts finden und einleben können. Leider kam es schon bald anders. Alice Mussato fiel praktisch von einem auf den anderen Tag krankheitsbedingt aus. Schnell war absehbar, dass sie lange Zeit ausfallen wird. Genauso schnell haben ihre Vorstandskolleginnen Nicole Hendel, Bärbel Züllig und Tanja Smith Alice Mussatos grosses Arbeitspensum übernommen. Um schon bald darauf feststellen zu müssen, dass die freudige Erwartung von Tanja ihr heftige Probleme in den ersten Monaten ihrer Schwangerschaft macht und sie nicht weiter aushelfen konnte, aber auch ihr frisch übernommenes Ressort Sömmerli-Treff vorübergehend nicht mehr betreuen konnte. Die Arbeitsbelastung für die Verbliebenen wurde also noch grösser, zu gross. Wir machten uns auf die Suche und fanden in Doris Hörler eine fachkundige Lösung. Inzwischen ist vieles bereits Routine geworden, Nicole Hendel und Bärbel Züllig sind nicht mehr überlastet und auch Tanja Smith kann schon wieder mitwirken.

Leider müssen wir zur Kenntnis nehmen, dass Alice Mussato formell auf die Generalversammlung aus dem Vorstand zurücktritt. Wir möchten Ihr an dieser Stelle für ihren unermüdlichen, langjährigen Einsatz für die Mieter der Genossenschaft herzlich danken. Wir wünschen ihr eine gute weitere Genesung und noch viele gemütliche Lebensjahre.

Auch Bärbel Züllig tritt auf die Generalversammlung hin von ihrem Amt zurück. Sie spürt für sich, dass sie im fortgeschrittenen Pensionsalter keine ganze Amtszeit mehr das Ressort Bau und Renovation führen möchte und ein grösseres Bedürfnis nach Privatem hat. Bärbel Züllig hat mit grossem Sachverstand, Fachkompetenz und Weitsicht ihr Ressort geführt. Herzlichen Dank dafür und alles Gute im neu gewonnenen Privatleben.

Mit Björn Roefs haben wir einen weiteren jungen Kandidaten in den Vorstand finden können. Wir möchten ihn gerne an der Generalversammlung zur Wahl vorschlagen. Er ist diplomierter Zimmermann, Hochbauzeichner und Bauleiter Hochbau und «gwundrig» auf das Mitwirken in einer Genossenschaft. Mit seinen beruflichen Qualifikationen ist er ein prädestinierter Nachfolger von Bärbel Züllig und kommt passend zu den grossen Aufgaben der anstehenden Gebäudehüllensanierungen.

Eigentlich würden wir Ihnen gerne auch Doris Hörler

für die Wahl in den Vorstand vorschlagen. Sie möchte sich aber zuerst noch vertiefter einarbeiten und sich erst später entschliessen. Sie hat unser volles Verständnis für dieses geplante Vorgehen. Zumal wir sie mit informativer und beratender Stimme sowieso mit in den Vorstandssitzungen haben.
An der Generalversammlung 2023 stehen statutarisch vorgesehen die ordentlichen Wiederwahlen unserer gewählten Organe an. Bernhard Müller als Präsident, Anita Vetsch, Elisabeth Hummler, Kurt Bührer, Nicole Hendel und Tanja Smith stellen sich für eine weitere Amtsdauer von drei Jahren zur Wiederwahl. Björn Roefs stellt sich zur erstmaligen Wahl, womit der Vorstand statutenkonform aus sieben Mitgliedern bestehen wird. Bemerkenswert und erfreulich ist der überdurchschnittliche Anteil von Frauen in unserer Geschäftsführung.

Bau und Renovation

Bärbel Züllig
Das Jahr 2022 stand unter dem Thema Instandhaltung und Renovation. Viele kleinere Vorhaben wurden erfolgreich abgeschlossen, so dass sich unsere Liegenschaften weiterhin allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter lebenswert zeigen.
Besonderes Augenmerk wurde auf die Einsparung von Energiekosten – ein wichtiges Thema in unserer heutigen Zeit für alle – gelegt. Auch die Kosten für die Warmwasseraufbereitung und Heizung sollten durch energiesparende, neue Steuerungen minimiert werden. Bei diesen Punkten standen die beiden Hochhäuser besonders im Mittelpunkt.

- Revision aller Fenster in Mehrfamilien- und Hochhäusern; mit anschliessenden Reparaturen an Jalousien und Sonnenstoren
- Ausstattung Waschküche/Trockenraum Zwyssigstrasse 16 mit Trockner und drei neuen Secomat75
- Neugestaltung Eingänge Zwyssigstrasse 16 und 20 mit energiesparenden, aber lichtintensiveren LED-Leuchten
- Einbau von abschliessbaren Dachausstiegen/ Columbus-Treppen Zwyssigstrasse 16 und 20
- Erweiterung Terrasse Sömmerli-Treff mit Neugestaltung in Zwyssigstrasse 20
- Sanierung Steuerung Heizung und Warmwasseraufbereitung Zwyssigstrasse 16
- Totalsanierungen nach Auszug von langjährigen Mietern inklusive Einbau von neuen Küchen
- Schimmel-Sanierungen von Kellerbereichen – wegen eindringendem Wasser – in drei Mehrfamilienhäusern.

2022 wird auch als Jahr der strategischen Vorbereitung und Planung für anstehende Bauaufgaben in allen Liegenschaften in die Annalen eingehen. Unser Vorstand beauftragte eine externe Firma mit der Erstellung einer Gebäudeanalyse und gleichzeitig der Vorplanung Unterhalt/Erneuerung für die kommenden Jahre. Daraufhin wurden Vorgespräche mit Firmen geführt, Offerten für Bauteilerneuerungen unserer über 50 Jahre alten Gebäude eingeholt und Zeitpläne zur Realisierung für die kommenden fünf Jahre diskutiert.
Auch unsere Genossenschaft muss sich der jetzigen Zeit stellen. Wie können allgemeine Kosten, wie Strom-, Heizungs- und Wasserkosten, reduziert werden, die Lebensqualität in unserer Bebauung erhalten bleiben und die Wohnungen den heutigen Anforderungen an den Ausbaustandard entsprechen. So sind wir unter anderem in Gesprächen und Vorplanung zu den anstehenden Dachsanierungen der Mehrfamilienhäuser und deren Ausstattung mit Photovoltaik-Anlagen.

Vermietung

Doris Hörler
Am 1. November 2022 habe ich meine Arbeit hier in der Baugenossenschaft für schönes Wohnen gestartet und bin für das Ressort Vermietung zuständig. Ich habe eine langjährige Erfahrung in Erst- wie auch Wiedervermietungen. Nebst der Tätigkeit bei der BSW bin ich selbstständig im Verkauf von Wohneigentum und der Vermietung von Wohnungen und Gewerbeflächen tätig. Meine Stelle bei der BSW wird neu als Geschäftsstellenleiterin bezeichnet, und damit verbunden sind neben der Vermietung weitere Aufgaben wie die Betreuung vom Sömmerli-Treff und diverse kleinere Zuständigkeiten im Quartier. Bis jetzt habe ich eine vielseitige Tätigkeit erfahren können und ich bin gespannt, was noch auf mich zukommt. Als Mutter von vier erwachsenen Töchtern und Grossmutter vom 7-jährigen David sowie meiner beruflichen Seite bin ich es gewohnt, zu jonglieren und Aufgaben Schritt für Schritt zu erledigen und damit zu sorgen, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zufrieden sind.

In diesem Jahr verzeichneten wir 40 Mieter-Wechsel. Die damit verbundenen und übrigen Renovationen entnehmen Sie der nachstehenden Tabelle.

Anzahl	Wohnungstyp und Renovationsart
19	1½ Zimmer Wohnungen: 1 Total- und 4 Teilrenovationen
13	2½ Zimmer Wohnungen: 2 Total- und 7 Teilrenovationen
6	3½ Zimmer Wohnungen: 1 Total- und 3 Teilrenovationen
2	4½ Zimmer Wohnungen: 2 Teilrenovationen
0	5½ Zimmer Wohnung: 1 Teilrenovationen

Umgebung und Personal

Elisabeth Hummler
«Ein Gärtner muss mutig sein, denn er weiss nie, was unter der Erde lauert.»
Auch 2022 waren unsere mutigen Gartenwichtel, Hamdi und Bukurije Guta, Donka Cammisa und Thomas Bichsel fleissig unterwegs und das machte sich deutlich bemerkbar. Die Beete und Rabatten erblühen je nach Jahreszeit in anderer Pracht, weil unterschiedlichen Pflanzen dank Blumenzwiebeln und Buschwerk zu anderen Zeiten aus der Erde spriessen, blühen und andere Farbeffekte erzeugen. Da bedarf es einer gewissen Kenntnis und kundiger Hände um nur dem Unkraut schnell der Garaus zu machen und nicht versehentlich eine Blume zu erwischen!

«Hat die Blume einen Knick, war der Schmetterling zu dick.»
Auch unsere Wiesen und Rasen werden regelmässig von Antonio Germino, Thomas Bichsel und Guido Ersinger gepflegt und geschnitten und wir können uns darum nicht nur ordentlicher Rasen vor den Häusern, sondern auch einer bunten Wildblumenpracht auf dem Dach der Tiefgarage 15a erfreuen. Wer noch nicht dazu gekommen ist, sollte sich diesen Sommer einmal das Vergnügen gönnen, sich für einige Momente beobachtend zur Wiese zu begeben – was da alles brummt, summt und lebt! Damit, und mit unseren zahlreichen Nistkästen – ob für Insekten, Eichhörnchen oder Vögel – sowie mit unseren bewussten Überwinterungsplätzen für Igel und andere Kleintiere, tragen wir als Baugenossenschaft auch zur Artenvielfalt bei.

«Der Herbst ist die Jahreszeit, in der die Natur die Seite umblättert.»
Sommer und Herbst standen dieses Jahr im Zeichen der grossen Aufräumarbeit. Einerseits wurden alle Parkplätze von Henrik Lorenz und Donka Cammisa mit Feuereifer und viel Schweiss vom Unkraut befreit. Andererseits wurden mit fleissiger Unterstützung der Valida alle Sträucher und kleineren Bäume in unserer Umgebung nicht nur zurückgeschnitten, sondern sauber ausgeputzt, sodass sie im Frühjahr wieder in voller Pracht und mit neuer Energie ausschlagen können. Wir dürfen uns also auf fröhliches, leuchtendes Grün gefasst machen.

«Schneeflocken sind die Schmetterlinge
des Winters»
Den meisten ist wohl gar nicht bewusst, wie viele fleissige Helfer im Winter dafür sorgen, dass wir nicht auf eisglatten Stufen ausrutschen oder unseren Weg von der Haustür zur Strasse und umgekehrt nicht stapfen müssen. Und wie früh unsere Winterhelfer dafür oft aufstehen! Manchmal wird bereits um halb vier Uhr morgens schon gesalzen und geschaufelt.

Darum möchte ich hier gerne einmal unsere Winterhelfer namentlich erwähnen. Ein herzlicher Dank gilt Hamdi und Bujar Guta, Hubert Zingerle, Fredy Kürsteiner, Beat Lüchinger und Antonio Germino!

Und was wäre ein Jahresrückblick ohne den Weihnachtsbaum? Herzlich möchte ich hier erneut ein grosses Lob und Dankeschön an Hubert Zingerle aussprechen, der den Weihnachtsbaum alleine geschmückt und aufgestellt hat, damit wir uns an ihm erfreuen konnten.

Zu guter Letzt bleibt mir nur noch, allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern ans Herz zu legen, sich einmal bewusst in unseren Gärten umzusehen. Es gibt so viel zu sehen und zu entdecken! Lassen Sie sich von den leisen Klängen der Insekten auf der Wildblumenwiese verzaubern. Sehen sie dem munteren Ein- und Auschecken im Insektenhotel zu. Oder geniessen Sie einfach bei einem kleinen Rundgang im Frühling und Sommer die bunte Blumenvielfalt. Lassen Sie sich mit allen Sinnen auf das ein, was wir für Sie schaffen, denn:
«Einer der schönsten Wege zu uns selbst führt durch den Garten.»

Sömmerli-Treff Zwyssigstrasse 20

Tanja Smith
Seit 1972 betreiben wir an der Zwyssigstrasse 20 unser kleines, aber feines Restaurant, den Sömmerli-Treff. Wir sind stolz darauf, dass dieser die herausfordernde Coronazeit überstanden hat, und sind mit viel Engagement und neuen Ideen in das neue Geschäftsjahr gestartet. So gab es dann im Verlaufe des Jahres einige Veränderungen.
Mit der beeindruckenden Kunst von Beatrix Braun erstrahlt der Sömmerli-Treff in neuen Farben. Beatrix Braun, mit dem Künstlernamen beatriX, ist eine Bewohnerin der Siedlung, ihre Kunstwerke verleihen dem Raum ein neues Flair und laden zum Wohlfühlen und Verweilen ein.

Der Sömmerli-Treff lädt zum Mittagessen ein

Auch im Aussenbereich gab es tolle Veränderungen. Der Aussensitzplatz wurde vergrössert und mit neuen Tischen und Stühlen ausgestattet.
Im Vorstand wurde rege diskutiert und nach Ideen gesucht, wie wir den Sömmerli-Treff mehr beleben können. Daraus entstand der Filmclub, welcher einmal monatlich stattfindet und jeweils an den Anschlagbrettern in allen Häusern beworben wird. Zudem findet jeden letzten Dienstag des Monats der Spiel- und Plaudernachmittag statt.
Aus gesundheitlichen Gründen kündigte unser Koch Urs Büsser auf Ende September, ohne dass er im gesamten Jahr für uns arbeiten konnte. Und auch von unserem zweiten Koch, Retus Spescha, mussten wir uns leider verabschieden. Er fand eine neue Arbeitsstelle näher bei seinem Wohnort. Wir bedanken uns bei beiden für ihr gelungenes besorgt sein um das Wohl unserer Gäste. Ebenfalls aus gesundheitlichen Gründen musste Alice Mussato ihre Ressortvorsteherschaft ab Mitte Juni abgeben, welche von Tanja Smith übernommen wurde. Seit dem 19. Juni 2022 steht nun Jürg Stüdli bei uns in der Küche. Er verwöhnt unsere Gäste an sechs Tagen pro Woche, Samstag ist Ruhetag, mit abwechslungsreichen und frischen Menükreationen. Die personellen Wechsel waren aber noch nicht abgeschlossen. Wegen Mutterschaft konnte ich meine neue Aufgabe nur kurz betreuen, durfte sie aber bis auf weiteres an Doris Hörler übergeben.

Sömmerli-Treff

Zum Ende des Jahres mussten auch wir unsere Preise im Sömmerli-Treff den steigenden Lebenshaltungskosten anpassen. Unter der Woche kostet das Menü neu 14 Franken, inklusive Suppe oder Jus. Sonntags 17 Franken, mit feinem Dessert. Dafür gibt es nun aber das attraktive Angebot der stark vergünstigten Monatsabos und Sonderpreise für Familien, Kinder und Enkel.
Unverändert bleibt: Das leibliche Wohl und das Zusammensein von Jung und Alt, Studenten und Arbeitern, Familien und Einzelpersonen steht im Mittelpunkt. Unser Sömmerli-Treff bietet Gelegenheit, sich unter Nachbarn kennen zu lernen und gemütliche Stunden zusammen zu verbringen.

Unsere Geburten im Jahr 2022

Name	Anschrift
Emiliano Spitaleri (25. Februar 2022)	Hauptstrasse 55 9052 Niederteufen
Dua Mrasori (3. März 2022)	Zwyssigstrasse 10

Wir gratulieren den Familien Spitaleri und Mrasori und wünschen Ihnen viel Freude mit Ihren Nachwuchs.
Die Verwaltung freut sich, wenn Sie uns über Ihren Familienzuwachs informieren.

Unsere Verstorbenen im Jahr 2022

Name	Anschrift
Anneliese Kugler (15. März 2022)	Zwyssigstrasse 16
Rosmarie Schawalder (26. Juni 2022)	Zwyssigstrasse 12
Gallus Düring (29. Juni 2022)	Zwyssigstrasse 15
Asim Mujkanovic (27. Juli 2022)	Zwyssigstrasse 16
Rosmarie Mallepell (12. Dezember 2022)	Zimmerstrasse 13

Soziales

Anita Vetsch
Im Bereich Soziales habe ich diverse Aufgaben und einige von Ihnen durfte ich in meiner Rolle im 2022 treffen.
Alle die im 2022 einen runden Geburtstag feierten sind in den Genuss eines Sömmerli-Treff-Gutscheins in Form einer Geburtstagskarte gekommen. Seit Januar 2022 gratuliert der Vorstand auf diesem Weg unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zu ihrem runden Geburtstag. Neben einem feinen Mittagessen für zwei Personen offerieren wir ein Glas Wein und alle alkoholfreien Getränke. Der Koch und das Sömmerli-Treff-Team freuen sich immer, wenn möglichst alle Gutscheine eingelöst werden. Es ist auch eine tolle Gelegenheit, den Sömmerli-Treff kennen zu lernen.
Eine weitere wichtige Aufgabe sind die Geschenke für die Jubilarinnen und Jubilaren. Sechs Genossenschafterinnen und Genossenschaftern durfte ich im Namen des gesamten Vorstandes für ihr langjähriges Mietverhältnis mit einem Blumenstrauss oder Wein und einer Urkunde danken. Zudem erhalten die Jubilarinnen und Jubilare zwei Gutscheine für ein feines Mittagessen in unserem Sömmerli-Treff. Zwei dreissig-, zwei zwanzig- und zwei zehnjährige Mietverhältnisse standen auf meinem Terminkalender. Ich

freue mich, bei jedem Jubiläum die Geschenke persönlich zu überreichen. Es ergeben sich manchmal schöne und interessante Gespräche.
Zudem durfte ich im Namen des gesamten Vorstandes zwei glückliche Familien zum freudigen Ereignis der Geburt ihres Kindes gratulieren und ihnen ein Babygeschenk überreichen. Es ist immer wunderschön, neue Erdenbürger zu begrüssen.
Eine weitere Verantwortlichkeit liegt in der Planung des Spiel- und Plaudernachmittags. Jeden letzten Dienstag im Monat findet er seit Januar 2022 wieder im Sömmerli-Treff statt. Wir sind eine kleine Gruppe von Spiel- und Kontaktfreudigen, welche die gemütlichen zwei Stunden des Beisammenseins geniessen. Wir würden uns freuen, wenn weitere Teilnehmerinnen und Teilnehmer mitspielen oder einfach dabei sein würden.
Auch im Filmclub, welcher jeden Monat stattfindet, erfreuen wir uns über neue Gesichter im 2023. Wir zeigen unterhaltsame Filme, Komödien und vieles mehr. Die Reisedokumentationen von Robert Geiger waren immer ein Highlight.
Ich freue mich, Sie im 2023 in irgendeiner Form anzutreffen.

1. August Feier

Cyrill Geiger
Traditionell fand auch dieses Jahr wieder eine gut besuchte 1. Augustfeier im Garten des Sömmerli-Treffs statt. Jürg Stüdli verwöhnte uns unter tatkräftiger Hilfe seiner Familie. Ab 16 Uhr trudelten die feierlustigen Gäste ein. Bei Apéro-Gebäck, Bowle und anderen Getränken begannen die ersten Gespräche. Wie immer wurde auch heute spekuliert, ob der Wettergott gütig gestimmt sein wird und das Dessert-Buffet unter freiem Himmel trocken und ohne Sturm aufgebaut werden könnte. Doch zuerst waren wir gespannt auf den Hauptgang. Es brutzelten schon bald die ersten Fleischwaren auf dem Grill. Das reichhaltige Salat-Buffet zierte den Tisch nebenan. Der Hauptgang war bereit und jeder Gast konnte sich bedienen, bis er satt war. Der gemütliche Abend nahm seinen Lauf. Und der Wettergott meinte es gut. Bei angenehmen Temperaturen konnten wir auch das Dessert im Freien geniessen und den schönen Abend langsam ausklingen lassen. Die Gäste haben den Anlass genossen und hoffen, dass dieser auch nächstes Jahr wieder stattfinden wird. Herzlichen Dank allen, die ihre Freizeit zum Wohle der Allgemeinheit geopfert und so diesen schönen Anlass erst ermöglicht haben.

Jürg Stüdli am Grill

Die 1. Augustfeier ist voll im Gange

Die Qual der Wahl

Feines Dessert-Büffet

Seniorenausflug

Robert Geiger
36 Seniorinnen und Senioren versammeln sich frohgelaunt und bei herrlichem Sommerwetter um 13.45 Uhr beim Garagenvorplatz Zwyssigstrasse 13. Pünktlich fährt auch der Heini-Car vor und um 14 Uhr verlassen wir nach der Begrüssung durch Frau Elisabeth Hummler und dem Carchauffeur die Zwyssigstrasse. Er fährt mit uns über Land von St. Gallen, Stein AR, Hundwil nach Appenzell. Wir machen Halt bei Ebneters Appenzeller Alpenbitter. Dort wird uns eine sehr interessante Führung durch die Lager und die Produktion angeboten. Die Entstehungsgeschichte des Appenzeller Alpenbitters zeigte uns der vorgeführte Film. Die genaue Zusammensetzung des Alpenbitters ist nach wie vor ein gut gehütetes Geheimnis das nur zwei Personen kennen. Die Appenzeller leben von den verschiedenen Geheimnissen und sind damit bis heute gut gefahren. Es ist aber kein Geheimnis, dass der Alpenbitter aus 42 Kräutern, Blüten und Wurzeln besteht, aber die genaue Mischung macht es aus. Auch die eindrück-

Führung bei Ebneters Appenzeller Alpenbitter

Führung bei Ebneters Appenzeller Alpenbitter

liche Kräutersammlung wird uns fachkundig erklärt. Wo möglich werden diese Kräuter, Blüten und Wurzeln im Appenzellerland gepflanzt und geerntet.
Einem Teil der Kräuter und Wurzeln werden die Inhaltsstoffe im Mazerationsverfahren entzogen, der Rest wird im Brennofen destilliert. Die beiden Ergebnisse werden dann gemischt und auf den gewünschten Alkoholgehalt gebracht.
Ausser dem seit 1902 bekannten Appenzeller Alpen-

Kräuterwelt bei Ebneters Appenzeller Alpenbitter

bitter werden hier noch diverse andere Produkte hergestellt. So der beliebte Appenzeller Rahm Likör, der berühmte Gin 27, diverse Obstbrände und Party-Getränke unter dem Namen Abbacella. Unter dem Firmennamen Crowning's Tea werden die unterschiedlichsten Teeprodukte abgefüllt und vermarktet. Zafferana AG ist die Marke für italienische Weine und Safranprodukte. So hat sich die Firma Appenzeller Alpenbitter AG in den letzten Jahren verschiedene Standbeine aufgebaut und kann gut abgesichert in die Zukunft blicken.
Jetzt geht es aber weiter der Weissbadstrasse entlang bis Weissbad. Der Bus schwenkt scharf links ab Richtung Brülisau. Vorbei an sattgrünen Wiesen haben

Auf dem Hohen Kasten

Rundgang auf dem Hohen Kasten

wir bald den Parkplatz der Brülisau-Kastenbahn erreicht. Die bereitstehende Kabine bringt uns in acht Minuten auf den Hohen Kasten. Dort geniessen wir bei herrlichem Wetter die schöne Rundumsicht. Schon bald werden wir von Frau Elisabeth Hummler zu einem gemütlichen Apéro eingeladen. Die Zeit vergeht wie im Fluge. Um 18.30 Uhr wird uns im Drehrestaurant ein vorzügliches Nachtessen serviert. Wir geniessen einen schönen gemischten Blattsalat mit gerösteten Kernen, ein saftiges Schweinssteak mit Mostbröckli und Käse überbacken, Gemüse, Butterspätzli und Pommes frites runden den exquisiten Teller ab, das Biberfladenparfait mit Rahmlikörspiegel bildet den krönenden Abschluss des perfekten Nachtessens. Die Kastentröpfli weiss und rot von Schmid Wetli waren aber auch nicht zu verachten.
Schon mahnt uns Frau Hummler zum Aufbruch, unsere Privatkabine fährt um 21.15 Uhr. Bei der Talstation wartet auch unser Bus zur Weiterfahrt nach St. Gallen Zwyssigstrasse. Pünktlich um 22.15 Uhr kommen wir alle wohlbehalten dort an.
Ein wunderbarer Seniorenausflug ist schon wieder vorbei, wir freuen uns auf den nächsten Ausflug in zwei Jahren. Herzlichen Dank an die Organisatorinnen des Ausfluges und an den Vorstand der BSW, der das nötige «Kleingeld» zur Verfügung stellte.

Beschwerdekommission

Anita Vetsch, Richard Thüler
Insgesamt musste die Kommission auf zwei Beschwerden schriftlich intervenieren. Die eine betraf die Hausordnung, die andere die Ordnung im Mofa-Unterstand. Die bekannten Probleme der Reinigung der Treppenhäuser, der Waschküche und der Trockenräume haben uns vereinzelt weiterhin beschäftigt. Insbesondere muss das Sonntagswaschverbot strikte eingehalten werden.
Bevor Sie die Beschwerdekommission einschalten, suchen Sie bitte das persönliche Gespräch.

Wir geniessen die Aussicht auf dem Hohen Kasten

Jahresbericht Finanzen

Kurt Bührer

Obwohl 2022 in verschiedenen Belangen ein anspruchsvolles Jahr war, dürfen wir in der BSW einen erfreulichen Jahresabschluss vorlegen. Tiefe Zinsen und die Reduktion der Ausgaben auf Pflege und Unterhalt der Liegenschaften haben das ermöglicht. Glücklicherweise sind wir aus Sicht Finanzen von den diversen Unruhen in der Welt nur am Rand betroffen worden. Selbst der deutliche Anstieg der Zinsen hatte bisher nur geringe Auswirkungen. So konnten die Mieten und Ausgaben stabil gehalten werden. Letztlich konnten wir für kommende Aufgaben wertvolle Rückstellungen bilden.

- Mietertrag
  Die Mieten konnten auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Die Tabelle dazu finden Sie am Fusse dieser Seite.
  Die Mietausfälle für Leerstand liegen bei 1,5 Prozent. Sie sind in einigen Fällen auf Wohnungserneuerung bei Mieterwechsel zurückzuführen.

- Zinsaufwand
  Wir haben uns entschieden, im 2022 neu bei der EGW Emissionszentrale für gemeinnützigen Wohnungsbau langfristiges Fremdkapital zu beschaffen. Diese Institution finanziert gegen Bundesbürgschaft Genossenschaften. In einer ersten Tranche haben wir im Frühjahr eine fällige Festhypothek von 2,5 Millionen Franken der EGW übertragen und konnten so für 1,25 Prozent während 20 Jahren Kapital aufnehmen. Aufgrund der schnell angestiegenen Zinsen, und der hohen Wahrscheinlichkeit eines weiteren Anstiegs der langfristigen Zinsen, haben wir uns im November entschieden, eine zweite Tranche von einer Million Franken zu beschaffen, obwohl wir diese erst im Sommer 2023 für die Rückzahlung einer dann fälligen Festhypothek verwenden können. Diese Anleihe konnten wir für einen Zins von 2,125 Prozent mit einer Laufzeit von 20 Jahren aufnehmen.
  Weil die fällig werdende Festhypothek vor Jahren für 1,98 Prozent abgeschlossen worden ist, liegt auch die zukünftige Zinsbelastung für die BSW im Rahmen der bisherigen, günstigen Tarife.
  Im Detail ist folgender Zins- und Kapitalaufwand angefallen:

Zinsart	Zinsaufwand in CHF
Hypothekarzinsen	123 524.00
Baurechtszinsen	205 379.00
Zinsaufwand Darlehenskasse	18 535.00
EGW, Emissionszentrale	23 392.00
Aufwand Kapitalbeschaffung	20 630.00
Total Zinsaufwand 2022	**391 460.00**

Die Ausgaben von 20 630 Franken decken den Aufwand der EGW Emissionszentrale für die ganzen Laufzeiten. Es fallen somit während der ganzen Laufzeit von je zwanzig Jahren nur noch die Zinsen an.

Liegenschaft	Mieteinnahmen brutto in CHF	Leerstand in CHF
Mehrfamilienhäuser	1 271 513.00	20 783.00
Hochhaus Zwyssigstrasse 20	428 780.00	1 170.00
Hochhaus Zwyssigstrasse 16	399 466.00	4 884.00
Zwyssigstrasse 39	216 964.00	7 958.00
Total	**2 316 723.00**	**34 795.00**

In Sachen Baurechtszinsen für die Liegenschaft Zwyssigstrasse 39 hat die Stadt mit uns das Gespräch gesucht und eine Neuordnung der Berechnung des Baurechtszinses vorgeschlagen. Das ist grundsätzlich erwünscht, weil der für die Berechnung gültige Zinssatz in den letzten Jahren nicht mehr marktgerecht, das heisst viel zu hoch, war. Weil aber in der vorgeschlagenen Berechnung ein wesentlich höherer Bodenwert vorgesehen wurde, hätte sich für die BSW trotz besserem Zinssatz ein Aufschlag ergeben, weshalb wir den Vorschlag abgelehnt haben.

- Liegenschaftenunterhalt
  Im 2022 ist eine sehr umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes der Liegenschaften erstellt worden. Auf dieser Grundlage wird nun die langfristige bauliche Planung erstellt. Entsprechend haben wir uns dieses Jahr auf den kleinen Unterhalt und Reparaturen beschränkt. Bei Mieterwechsel haben wir einzelne Wohnungen erneuert.
  Folgenden Ausgaben für Unterhalt sind je Liegenschaft angefallen:

Liegenschaft	Unterhalt in CHF
Mehrfamilienhäuser	220 364.00
Hochhaus Zwyssigstrasse 20	123 915.00
Hochhaus Zwyssigstrasse 16	158 085.00
Zwyssigstrasse 39	19 254.00
Total	**521 618.00**

- Rückstellungen
  Das insgesamt erfreuliche Ergebnis erlaubt es uns Abschreibungen in Höhe von 390 090 Franken und Rückstellungen von 240 000 Franken zu tätigen. Die Abschreibungen haben wir bei 1,5 Prozent des Verkehrswertes festgelegt. Leider anerkennt das Steueramt diese Posten nicht mehr als Aufwand an und berechnet darauf die vollen Gewinnsteuern. Das schlägt sich in einer ausgewöhnlich hohen Steuerlast nieder, die uns dazu bringt, die Planung künftiger Massnahmen schrittweise anzugehen und die daraus zukünftig anfallenden Kosten laufend der Rechnung zu belasten.

- Bilanz
  2022 haben wir die Bemühungen um Abbau des Fremdkapitals weiter vorangetrieben. Allerdings wollten wir aufgrund der gestiegenen Zinsen keine Rückzahlungen auf den Hypotheken mit tiefen Zinssätzen (meist weniger als 1 Prozent) vornehmen. Lieber zahlen wir im 2023 die dann fällig werdenden Festhypotheken so weit möglich zurück und vermeiden eine Verlängerung zu hohen Zinsen. Wir haben somit einige Mittel in Festgeldern angelegt, die wir im 2023 für die Rückzahlung der fällig werdenden Hypotheken einsetzen. Dadurch erscheint eine neue Position mit Festgeldanlagen von 1,4 Millionen Franken im Abschluss. Diese Anlagen halten wir bei der Acrevis Bank.

- Liegenschaften
  Die Übersicht Liegenschaftenwerte im Anhang zeigt die insgesamt geordnete Belehnung unserer Liegenschaften auf. Auch die für die Verpflichtungen unserer Darlehen ausgeschiedenen Pfandrechte, die Mieterträge oder die amtlichen Schätzungen und Versicherungswerte sind aufgeführt.
  Im Moment liegt das Augenmerk auf dem sich langsam ankündigenden Ablauf der Baurechte. Es beschäftigt uns die Frage, welche Auswirkungen die Verlängerung dieser Verträge für uns hat und wie darauf zu reagieren ist. Entsprechend werden wir in absehbarer Zeit erste Kontakte und Abklärungen in dieser Sache treffen.

- Darlehenskasse
  In der Darlehenskasse haben wir einen Rückgang von 2 428 988 Franken auf 2 302 678 Franken zu verzeichnen. Dieser ist unter anderem deshalb angefallen, weil Darlehensgeber verstorben sind. Aber auch weil wir keine Werbung dafür gemacht haben. Letztlich hatten wir auch keinen Geldbedarf. Das darf sich nun ändern, weil im neuen Jahr eine Hypothek von 850 000 Franken fällig wird, die wir durch Gelder der Darlehenskasse und vorhandene Mittel zurückzahlen möchten. Letztlich können wir sämtliche Ausgaben im laufenden Jahr auch ohne Geldaufnahme tragen.
  Per 1. Januar 2023 haben wir die Verzinsung von Darlehensgeldern von 0,75 Prozent auf 1,25 Prozent erhöht. Wir versprechen uns davon angemessen entschädigte, zufriedene Darlehensgeber und einen Zufluss von Darlehensgeldern bei fortlaufend günstiger Finanzierung unserer Genossenschaft. Wir beobachten die Zinsentwicklung weiter intensiv und werden die Zinssätze den Verhältnissen bei Bedarf anpassen. Besonders in Zeiten steigender Zinsen ist das für Anleger im Vergleich mit einer Anlage in Obligationen mit festen Zinssätzen ein grosser Vorteil.
  Wir bevorzugen Darlehen unserer Genossenschafter vor Hypotheken. Denn es entspricht dem Denken des Genossenschafters, sich für seine Institution zu engagieren.

- Beteiligungen
  Im 2022 haben wir keine neuen Beteiligungen aufgenommen oder neue Darlehen gewährt.

- Mitgliedschaften
  Die BSW ist neu Mitglied in der idée coopérative. Diese Organisation befasst sich mit einer Verstärkung des genossenschaftlichen Gedankens in der Schweiz. Sie will sich politisch und gesellschaftlich einbringen. Zu den Mitgliedern zählen neben vielen Wohnbaugenossenschaften auch grosse Genossenschaften wie Raiffeisen, Migros, Mobiliar-Versicherung oder die Reka Reisekasse.
  Wir versprechen uns davon eine wertvolle Interessenvertretung für das Genossenschaftswesen und viel fachlichen Input.

Inserat

Darlehenskasse der BSW

Exklusiv für unsere Genossenschafter:

Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihr Geld zu guten Konditionen sicher anzulegen.

sicher
rentabel
vorteilhaft
interessant
sinnvoll
diskret

1,25 %
Zins *

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Wenden Sie sich per Mail an:
darlehenskasse@bsw-sg.ch

Die Mittel unserer Darlehenskasse legen wir ausschliesslich in unseren Liegenschaften an. Sämtliche Einlagen sind hypothekarisch abgesichert und die entsprechenden Pfandtitel sind reserviert und sicher deponiert.
* Aktuell gültiger Zinssatz

- Ausblick 2023
  2023 wird weitgehend eine Fortsetzung von 2022 werden. Wir suchen die Optimierung in den internen Abläufen und arbeiten an einer Planung der langfristigen Zukunft der BSW.
  Das Budget rechnet mit stabilen Mieten und den notwendigen Unterhaltsarbeiten. Daneben sind einige Planungskosten darin enthalten. So zur Frage der Sanierung der Aussenhüllen, insbesondere der Dächer samt Erstellung von Photovoltaik-Anlagen. Aber auch Massnahmen im Bereich Beleuchtung und Stromverbrauch sind in Planung und werden dort schon ausgeführt, wo sie keine Zukunftsprojekte stören.
  Der Personalaufwand liegt im Rahmen der Vorjahre. Auch wenn wir einigen Zusatzaufwand auf uns nehmen mussten wegen Krankheitsausfällen und entsprechender Lohnfortzahlungen. Optimierungen haben diesen Mehraufwand aufgefangen.
  Nicht vernachlässigen werden wir die für eine Vermietung notwendige Qualität der Wohnungen. Bei Bedarf werden wir auch ganze Wohnungen sanieren. Im Budget ist dafür ein beachtlicher Posten reserviert. Weil wir nicht abschätzen können, wie viele der im Verlauf des Jahres gekündigten Wohnungen umfassend saniert werden müssen, rechnen wir mit etwas Budgetreserve in dieser Position.

- Steuern
  Weil die Steuervorschriften keine weiteren Abschreibungen auf unseren Liegenschaften zulassen, und auch Rückstellungen in unserer Situation keine angerechnet werden, resultiert steuerlich ein hoher Gewinn, der auch zu einer entsprechenden Steuerbelastung führt. Wir sind stark der Ansicht, dass diese Betrachtung die Wirklichkeit nicht widerspiegelt und erachten die verbuchten Abschreibungen und Rückstellungen als zwingend. Letztlich dienen diese Gelder dazu die Zukunft der BSW zu sichern.

- Schlussbemerkung
  Die BSW steht auf soliden Beinen. Sie kann mit einer guten finanziellen Basis in die Zukunft gehen. Dennoch stehen grosse Fragen an, die alle stark miteinander vernetzt sind. Nicht nur der Ablauf der Baurechte, auch diverse Fragenkreise wie Mieteransprüche, Restlebensdauer/Erneuerung von zentralen Bauteilen, gesetzliche Vorschriften, Energiefragen und vieles mehr sind als Ganzes in einem Guss zu betrachten und daraus abgeleitet ist eine längere, vertiefte Planung notwendig. Es dürfen jetzt keine Investitionen getätigt werden, die in Zukunft anfallende Massnahmen stören.

Bilanz per 31. Dezember 2022

AKTIVEN	2021 in CHF	2022 in CHF
Kassa	2 579.30	2 349.60
Postfinance	420 781.87	46 217.31
SG Kantonalbank	167 413.17	60 073.38
Acrevis	0.00	19 987.90
Flüssige Mittel	**590 774.34**	**128 628.19**
Festgeldanlagen bis 12 Monate (Acrevis)	0.00	1 400 000.00
Guthaben Verrechnungssteuer	486.35	481.25
Forderungen gegenüber Dritten	**486.35**	**1 400 481.25**
Transitorische Aktiven	59 526.40	68 439.20
Aktive Rechnungsabgrenzung	**59 526.40**	**68 439.20**
Umlaufvermögen	**650 787.09**	**1 597 548.64**
HBG Hypothekarbürgschafts-Genossenschaft, Zürich	50 000.00	50 000.00
GdG ostschw. Genossenschaft d. Genossenschaften	30 000.00	30 000.00
EGW Emissionszentrale gem. Wohnbauträger	5 000.00	5 000.00
idée Coopérative	0.00	1 000.00
Aktivdarlehen GdG	1 109.90	1 353.65
Finanzanlagen	**86 109.90**	**87 353.65**
Mobiliar	1.00	1.00
Immobilien	19 067 000.00	19 696 000.00
./. Wertberichtigungen		-2 902 590.00
		16 793 410.00
Anlagevermögen	**19 153 110.90**	**16 880 764.65**
TOTAL AKTIVEN	**19 803 897.99**	**18 478 313.29**

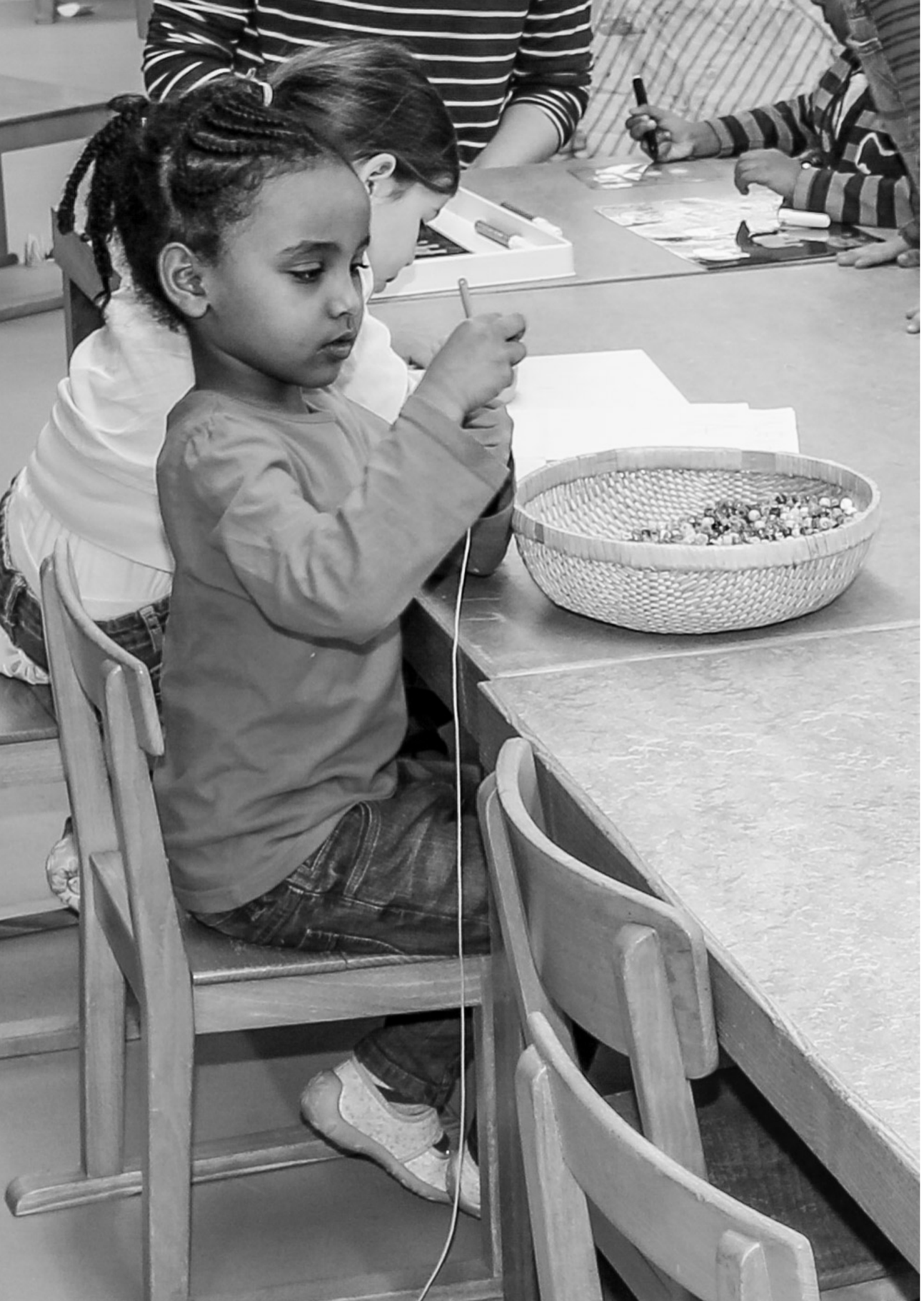
PASSIVEN	2021 in CHF	2022 in CHF
Kreditoren	18 912.40	7 578.35
Kreditor BVG		-819.10
Mietersammelkonto	179 090.00	181 983.65
Heizkosten Akonto-Zahlungen	131 375.00	130 642.50
Heizkosten BSW	22 563.93	22 753.43
Passive Rechnungsabgrenzungen	41 302.00	105 479.00
Fremdkapital kurzfristig	**393 243.33**	**447 617.83**
Hypotheken St. Galler Kantonalbank	10 700 000.00	7 600 000.00
EGW Emissionszentrale Wohnbaugenossenschaften		3 500 000.00
Darlehenskasse BSW	2 428 988.06	2 302 293.06
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	**13 128 988.06**	**13 402 293.06**
Total Fremdkapital	**13 522 231.39**	**13 849 910.89**
Rückstellungen Gebäude-Unterhalt	**5 518 500.00**	**3 875 000.00**
Genossenschaftskapital	538 800.00	526 200.00
Gesetzliche Gewinnreserve	150 000.00	150 000.00
Freie Reserven	0.00	70 000.00
Gewinnvortrag Vorjahr	70 387.61	4 366.60
Gewinn	3 978.99	2 835.80
Eigenkapital	**763 166.60**	**753 402.40**
TOTAL PASSIVEN	**19 803 897.99**	**18 478 313.29**

Erfolgsrechnung 2022

	Geschäftsjahr 2021 in CHF	Budget 2022 in CHF	Geschäftsjahr 2022 in CHF
Ertrag			
Mietertrag	2 312 962.50	2 320 000.00	2 316 723.00
Mietzinsausfall Leerstand	-37 638.30	-26 000 .00	-34 795.00
Mietertrag	**2 275 324.20**	**2 294 000.00**	**2 281 928.00**
Aufwand			
Hypothekarzinsen	168 009.15	131 000.00	123 524.98
Zins EGW Emissionszentrale			23 392.35
Aufwand Kapitalbeschaffung			20 630.00
Baurechtszinsen	204 652.40	206 000.00	205 379.40
Zinsaufwand Darlehenskasse	16 560.30	20 000.00	18 149.86
Total Finanzaufwand	**389 221.85**	**357 000.00**	**391 076.59**
Personalkosten	**190 168.75**	**200 000.00**	**203 559.80**
Unterhaltsaufwand	609 833.49	577 000.00	521 618.10
Nebenkosten (Mieter und Vermieter)	242 490.13	263 000.00	185 161.54
Rückstellungen	440 000.00	460 000.00	240 000.00
Total Liegenschaftenunterhalt	**1 292 323.62**	**1 300 000.00**	**946 779.64**
Verwaltungsaufwand	61 861.35	73 000.00	63 804.74
Versicherungen, Abgaben	40 433.35	42 000.00	50 379.46
Total übriger Aufwand	**102 294.70**	**115 000.00**	**114 184.20**
Abschreibungen	215 000.00	210 000.00	390 090.00
Total Abschreibungen und Rückstellungen	**215 000.00**	**210 000.00**	**390 090.00**
Soziale Leistungen	68 138.00	71 000.00	68 871.87
übriger Ertrag	-28 900.81	-14 000.00	-14 591.90
Total Betriebsfremder Aufwand und Ertrag	**39 237.19**	**57 000.00**	**54 279.97**
Steuern	43 099.10	50 000.00	179 122.00
Total Aufwand	**2 271 345.21**	**2 289 000.00**	**2 279 092.20**
Ergebnis	**3 978.99**	**5 000.00**	**2 835.80**
Total	**2 275 324.20**	**2 294 000.00**	**2 281 928.00**

Budget 2023

	Budget 2022 in CHF	Geschäftsjahr 2022 in CHF	Budget 2023 in CHF
Ertrag			
Mietertrag	2 320 000.00	2 316 723.00	2 313 000.00
Mietzinsausfall Leerstand	-26 000.00	-34 795.00	-38 000.00
Mietertrag	**2 294 000.00**	**2 281 928.00**	**2 275 000.00**
Aufwand			
Hypothekarzinsen	131 000.00	123 525.00	84 000.00
Zins EGW Emissionszentrale		23 392.00	52 500.00
Auwand Kapitalbeschaffung		20 630.00	
Baurechtszinsen	206 000.00	205 379.00	219 000.00
Zinsaufwand Darlehenskasse	20 000.00	18 150.00	37 500.00
Total Finanzaufwand	**357 000.00**	**391 077.00**	**393 000.00**
Personalkosten	**200 000.00**	**203 560.00**	**199 500.00**
Unterhaltsaufwand	577 000.00	521 618.00	1 018 000.00
Nebenkosten (Mieter und Vermieter)	263 000.00	185 162.00	268 000.00
Rückstellungen	460 000.00	240 000.00	-200 000.00
Total Liegenschaftenunterhalt	**1 300 000.00**	**946 780.00**	**1 086 000.00**
Verwaltungsaufwand	73 000.00	63 805.00	73 600.00
Versicherungen, Abgaben	42 000.00	50 379.00	55 500.00
Total übriger Aufwand	**115 000.00**	**114 184.00**	**129 100.00**
Abschreibungen	210 000.00	390 090.00	390 090.00
Total Abschreibungen	**210 000.00**	**390 090.00**	**390 090.00**
Einlage Sozialfonds	71 000.00	68 872.00	60 000.00
übriger Ertrag	-14 000.00	-14 592.00	-10 000.00
Total Betriebsfremder Aufwand und Ertrag	**57 000.00**	**54 280.00**	**50 000.00**
Steuern	50 000.00	179 122.00	25 000.00
Total Aufwand	**2 289 000.00**	**2 279 092.00**	**2 272 690.00**
Ergebnis	**5 000.00**	**2 836.00**	**2 310.00**
Total	**2 294 000.00**	**2 281 928.00**	**2 275 000.00**



Organe

Gewählt bis zur Generalversammlung 2023

Name	Funktion	Gewählt seit	Rücktitt per
Vorstand			
Müller Bernhard	Präsident	August 20	
Hendel-Bartmann Nicole	Vizepräsidentin, Verwaltung	August 20	
Bührer Kurt	Kassier	August 20	
Hummler Elisabeth	Umgebung Personelles	Mai 22	
Mussato Alice	Vermietung	Oktober 16	GV 2023
Smith Tanja	Administration	Mai 22	
Züllig Bärbel	Baufachfrau	August 20	GV 2023
Vetsch Anita	Soziales	Oktober 2016	
Beschwerdekommission			
Thüler Richard	Obmann	Mai 1990	
Vetsch Anita	Mitglied	Mai 2012	
Geschäftsprüfungskommission (GPK)			
Mallepell Alfred	Obmann	Oktober 2016	
Casaulta Fabian	Mitglied	Oktober 2016	
Revisionsstelle			
inspecta treuhand ag, Herr Christoph Rusch, 9016 St. Gallen			

Organisation

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze:
Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Firmenname, Rechtsform und Sitz des Unternehmens
Baugenossenschaft für schönes Wohnen St. Gallen, Zwyssigstrasse 20, 9000 St. Gallen
Gemeinnützige Baugenossenschaft mit Sitz in St. Gallen

Anzahl Vollstellen Jahresdurchschnitt nicht über 10

Wohnungsbestand per 31.12.2022

Anzahl	Wohnungstyp
92	Familienwohnungen in 4 Wohnhäusern
115	Kleinwohnungen in 2 Hochhäusern
12	Behindertengerechte Wohnungen in 1 Wohnhaus
219	**Total Wohnungen der BSW**

Aufteilung der Wohnungen

Anzahl	Wohnungstyp
77	1½-Zimmerwohnungen
60	2½-Zimmerwohnungen
43	3½-Zimmerwohnungen
35	4½-Zimmerwohnungen
4	5½-Zimmerwohnungen

Genossenschaftskapital am 31.12.2022

	Mitglieder	Kapital in CHF
Pflichtanteile Mieter	211	492 200.00
Anteile übrige Genossenschafter	37	17 200.00
Übriges Anteilscheinkapital	32	16 800.00
Total		**526 200.00**

Gewinnverwendung
Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	31.12.2020 in CHF	31.12.2021 in CHF	31.12.2022 in CHF
Gewinnvortrag	62 640.79	70 387.61	4 366.60
Jahresgewinn	7 746.82	3 978.99	2 835.80
Total Bilanzgewinn	**70 387.61**	**74 366.60**	**7 202.40**
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserve			
Zuweisung freie Reserve		70 000.00	
Vortrag auf Rechnung 2022	70 387.61	4 366.60	7 202.40
Total Gewinnverwendung	**70 387.61**	**74 366.60**	**7 202.40**

Inserat

Anhänge zum Geschäftsbericht

Liegenschaftenwerte 2022

Mehrfamilienhäuser, Tiefgaragen, Abstellplätze	amtliche Werte in CHF				Buchhaltung 31.12.2022 in CHF						
	Steuerwert Verkehrswert	amtliche Mietbasis	GVA-Wert (2022)		Buchwert nach Wertberichtigung	effektiver Mietertrag 2022	Finanzierung	Pfandrechte	Gläubiger	freie Pfandrechte	Verfall Baurecht
			Neuwert	Zeitwert							
Zwyssigstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12	5 506 000.00	479 474.00	9 798 800.00	6 662 600.00			3 000 000.00	67 000.00	Ortsbürger Stadt SG	0.00	06.10.2039
								3 663 000.00	St. Galler Kantonalbank	663 000.00	
								1 000 000.00	BSW	1 000 000.00	
Zwyssigstrasse 9, 11	7 407 000.00	586 986.00	4 452 000.00	3 026 800.00			1 800 000.00	65 000.00	Ortsbürger Stadt SG	0.00	28.04.2040
Zwyssigstrasse 13, Tiefgarage			1 308 400.00	981 100.00				3 300 000.00	St. Galler Kantonalbank *)	0.00	
Zwyssigstrasse 15, 17, 19			4 960 100.00	3 372 800.00				1 100 000.00	BSW	1 000 000.00	
Zwyssigstrasse 15a neue Tiefgarage			1 070 900.00	1 070 900.00							
Total Mehrfamilienhäuser, Tiefgaragen, Abstellplätze	**12 913 000.00**	**1 066 460.00**	**21 590 200.00**	**15 114 200.00**	**9 248 305.00**	**1 271 513.00**	**4 800 000.00**	**9 195 000.00**		**2 763 000.00**	
Zwyssigstrasse 16	5 521 000.00	381 073.00	7 262 000.00	5 228 200.00	2 995 685.00	399 466.00	3 500 000.00	35 000.00	Ortsbürger Stadt SG	0.00	03.05.2041
								2 500 000.00	Emissionszentrale EGW	0.00	
								1 000 000.00	Emissionszentrale EGW	0.00	
								1 100 000.00	BSW	1 100 000.00	
Zwyssigstrasse 20	4 278 000.00	343 398.00	7 769 000.00	5 126 800.00	2 939 830.00	428 780.00	1 500 000.00	34 000.00	Ortsbürger Stadt SG	0.00	18.02.2042
								2 200 000.00	St. Galler Kantonalbank	700 000.00	
								1 040 000.00	BSW	1 040 000.00	
Zwyssigstrasse 39	3 294 000.00	221 266.00	4 308 200.00	3 015 000.00	1 609 590.00	216 964.00	1 300 000.00	1 350 000.00	St. Galler Kantonalbank	50 000.00	10.07.2059
								650 000.00	BSW	650 000.00	
Total BSW, Stand 31.12.2022	**26 006 000.00**	**2 012 197.00**	**40 929 400.00**	**28 484 200.00**	**16 793 410.00**	**2 316 723.00**	**11 100 000.00**	**19 104 000.00**		**6 303 000.00**	

*) Hinweise:
Die St. Galler Kantonalbank stellt eine Kreditlimite in der Höhe von CHF 1 500 000.00 für kurzfristige finanzielle Bedürfnisse zur Verfügung, die durch das Grundpfandrecht über CHF 3 300 000.00 auf den Liegenschaften 9 bis 19 gesichert wird.

Das Darlehen der Emissionszentrale auf Liegenschaft Zwyssigstrasse 16 in Höhe von CHF 1 000 000.00 dient der Umfinanzierung der Festhypothek auf der Liegenschaft 39, fällig per 30.6.2023. Die dafür notwendigen Mittel sind derzeit in einem Festgeld angelegt.

Anhänge zum Geschäftsbericht

Fälligkeit der Festhypotheken, 31.12.2022

Liegenschaft	Fällig am	Summe in CHF	Zwyssigstrasse 39 in CHF	Zwyssigstrasse 20 in CHF	Zwyssigstrasse 16 in CHF	Mehrfamilienhäuser 2,4,6,8,10,12 in CHF	Mehrfamilienhäuser 9,11,15,17,19 in CHF	Zinssatz %	kalkulierter Zinsaufwand 2023 in CHF
Hypotheken St. Galler Kantonalbank									
Zwyssigstrasse 9, 11, 15, 17, 19	30.04.2023	850 000.00					850 000.00	0.85%	2 408.00
Zwyssigstrasse 39,	30.06.2023	1 000 000.00	1 000 000.00					1.98%	9 900.00
Zwyssigstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12,	31.03.2024	600 000.00				600 000.00		1.20%	7 200.00
Zwyssigstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12,	30.04.2024	500 000.00				500 000.00		1.20%	6 000.00
Zwyssigstrasse 9, 11, 15, 17, 19,	30.04.2025	950 000.00					950 000.00	0.85%	8 075.00
Zwyssigstrasse 20,	30.06.2025	700 000.00		700 000.00				1.20%	8 400.00
Zwyssigstrasse 39,	30.06.2025	300 000.00	300 000.00					1.20%	3 600.00
Zwyssigstrasse 20,	30.06.2026	800 000.00		800 000.00				1.41%	11 280.00
Zwyssigstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12,	31.03.2029	1 000 000.00				1 000 000.00		0.95%	9 500.00
Zwyssigstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12,	31.03.2029	900 000.00				900 000.00		0.80%	7 200.00
Total Hypotheken		**7 600 000.00**	**1 300 000.00**	**1 500 000.00**		**3 000 000.00**	**1 800 000.00**		**73 563.00**
EGW Emissionszentrale									
Zwyssigstrasse 16	25.04.2042	2 500 000.00			2 500 000.00			1.25%	31 250.00
Zwyssigstrasse 16	23.11.2042	1 000 000.00			1 000 000.00			2.125%	21 250.00
Total EGW Emissionszentrale		**3 500 000.00**			**3 500 000.00**				52 500.00
Darlehenskasse									
Alle Liegenschaften		2 500 000.00						1.25%	31 250.00
Total Fremdkapital		**13 600 000.00**							**157 313.00**

Kopie Revisionsbericht

inspecta
treuhand revision steuern

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
BSW Baugenossenschaft für schönes Wohnen, St. Gallen

St. Gallen, 06.02.2023

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **BSW Baugenossenschaft für schönes Wohnen** 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 Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

inspecta treuhand ag

Christoph Rusch
zugelassener Revisionsexperte

Daniel Roth
zugelassener Revisionsexperte

inspecta treuhand ag · Rorschacher Strasse 304 · Postfach 242 · CH-9016 St. Gallen · www.inspecta.ch · Tel. +41 (71) 243 56 60
Mitglied TREUHAND | SUISSE EXPERTsuisse zertifiziertes Unternehmen

Kopie Revisionsbericht

Bericht Geschäftsprüfungskommission 2022

Gemäss Artikel 40 Absatz 1 der Statuten der Baugenossenschaft für schönes Wohnen hat die Geschäftsprüfungskommission (GPK) den Auftrag zu überprüfen, ob die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt wurde und die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert ist sowie die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.

Zur Erfüllung dieses Auftrags hat die GPK in Abstimmung mit der eingeschränkten Revision der *inspecta treuhand ag* die folgenden Sachverhalte stichprobenartig überprüft:

- Organisation und Arbeitsweise des Vorstands
- statutengerechte Entscheidungsfindung im Vorstand
- allgemeine Grundsätze der Buchführung
- Elemente der Buchhaltung (u.a. Kreditoren) und das Budget 2023
- Transitorische Aktiven und Passiven
- Lohnwesen sowie Spesen-Deklarationen
- kritische Punkte im Risikomanagement
- Darlehenskasse

Die Schlussfolgerungen unserer Überprüfungen und Analysen sind, dass

- der Vorstand den Aufgaben entsprechend organisiert ist.
- die Geschäftsführung gesetzes- und statutenkonform erfolgt.
- die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt wird.

Aus diesen Gründen empfehlen wir der Generalversammlung der Baugenossenschaft für schönes Wohnen:

1. die Jahresrechnung 2022 zu genehmigen.
2. dem zuständigen Vorstand die Entlastung zu erteilen.

St. Gallen, 28. Februar 2023

Die Geschäftsprüfungskommission

Alfred Mallepell, Vorsitz

Fabian Casaulta

Baugenossenschaft für
schönes Wohnen St. Gallen
Zwyssigstrasse 20
9000 St. Gallen