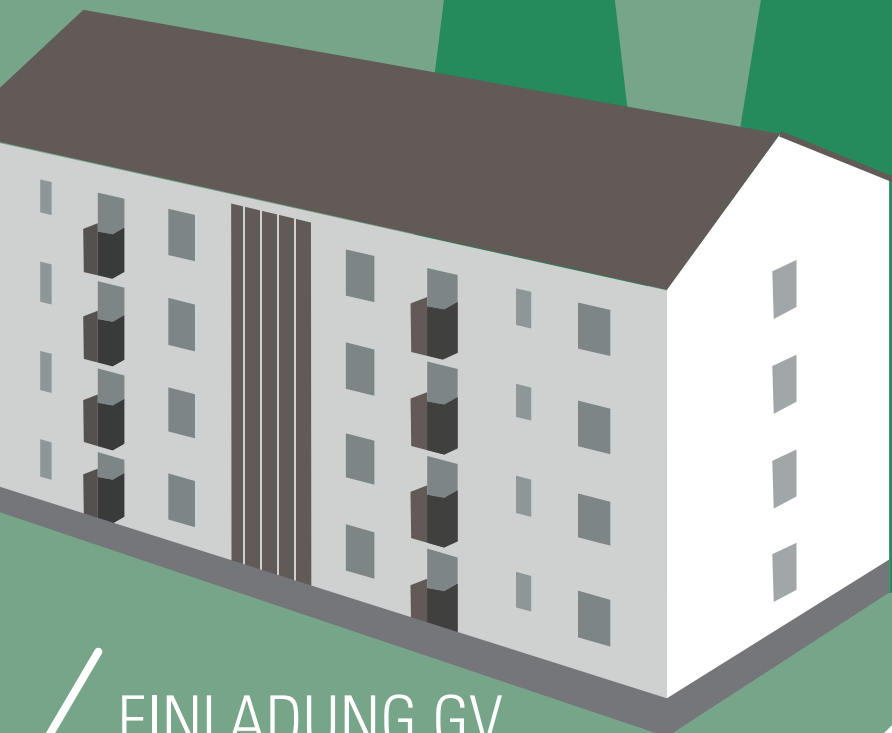




Bau
genossen
schaft
Dreitannen
Olten

JAHRESBERICHT
2023



EINLADUNG GV
Freitag, 26. April 2024
auf der Rückseite

80 Jahre *Jubiläum*

INHALTS- VERZEICHNIS

03 – 04	ORGANE & MITARBEITER
05	BERICHT DES PRÄSIDENTEN
06 – 07	BILANZ
08 – 10	ERFOLGRECHNUNG & BILANZGEWINN
11	REVISIONSBERICHT
12	RAUMSTATISTIK
13	ZUSAMMENFASSUNG
14 – 15	BLICK INS ARCHIV
12	EINLADUNG GV & ANMELDUNG

ORGANE & MITARBEITER

VORSTAND



Markus Spielmann
Präsident

Tel. 062 205 44 00

- Rechtsanwalt und Notar
- Wohnhaft in Starrkirch-Wil
- Im Vorstand seit 2013
- Präsident seit 2016



Iris Eichelberger
Mitglied

- Familienfrau / Pädagogische Mitarbeiterin
- Wohnhaft in der BGDO
- Im Vorstand seit 2013



Dr. Roland Anderegg
Vizepräsident

- Maschineningenieur
- Wohnhaft in der BGDO
- Im Vorstand seit 2014
- Vizepräsident seit 2016



Thomas Grütter
Mitglied

- Elektromonteur
- Wohnhaft in der BGDO
- Im Vorstand seit 1995



Marc Ackermann
Mitglied

- Architekt
- Wohnhaft im Kleinholz Olten
- Im Vorstand seit 2018



Michael Mühle
Mitglied

- Bankkaufmann
- Wohnhaft in Hägendorf
- Im Vorstand seit 2003



Barbara Button
Mitglied

- Kaufmännische Angestellte
- Wohnhaft in der BGDO
- Im Vorstand seit 2014



Richard Wolbers
Mitglied

- Energiehändler
- Wohnhaft in der BGDO
- Im Vorstand seit 2021

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Doris Reist
Geschäftsführerin

Tel. 062 212 74 34
info@bgd-olten.ch

- seit Oktober 2020

REVISIONSSTELLE

Emmenegger Fides AG
in Olten

Tel. 062 206 06 66
info@emmenegger-fides.ch

- seit 2002

HAUSWARTE

Markus Giori
Hauswart

- seit 2007

André Gubler
Hauswart

- seit 2020

Dibrani Tefik
Hauswart Erlimatt III

Concetta Ruta-Racciati
Hauswartin (Teilzeit)

Franca Cipriano
Hauswartin (Teilzeit)

BERICHT DES PRÄSIDENTEN



Liebe Genossenschafterinnen Liebe Genossenschafter

In meinem letztjährigen Bericht an die Generalversammlung habe ich die Befürchtungen bereits in Aussicht gestellt: Weitere Erhöhungen der Zinsen, weitere Kostensteigerungen und damit verbunden zwei Erhöhungsschritte des Referenzzinssatzes im Juni und Dezember 2023 sind Tatsache geworden. Ganz generell ist die Wohnraumsituation in der Schweiz unter Druck. Vor dem Hintergrund der (Miet-)Preisentwicklungen und zunehmender Wohnraumknappheit ist es immer mehr ein Privileg, in einer Baugenossenschaft leben zu können. Neben nationalen Einflüssen hat auch die angespannte Weltlage Einfluss auf diese Beurteilung. Die globalen Wirtschaftstrends, Migration, geopolitische Ereignisse und Umweltfaktoren erleichtern die Situation nicht.

Wohnkosten

Die Akontozahlungen für die Heiz- und Nebenkosten wurden im Zuge der Entwicklungen bereits einmal angeglichen, um die Mieterinnen und Mieter vor horrenden Nachzahlungen zu verschonen. Leider sind die Energiekosten, vor allem der Gaspreis, derart hoch, dass trotzdem erhebliche Nachzahlungen nötig wurden und weitere Erhöhungen kommen werden oder empfohlen sind. Der Vorstand der Baugenossenschaft Dreitannen Olten hat sich bislang dagegen gesperrt, die Mietzinsen zu erhöhen, obwohl wie einleitend bereits gesagt, der Referenzzinssatz zwei Mal um je 0,25 Punkte angehoben wurde. Die BGDO hat die Kraft und Reserven, dies zu tragen, der Entscheid des Vorstands wurde bewusst vor diesem Hintergrund gefällt. Es liegt aber auf der Hand, dass die Genossenschaft sich der Entwicklung des Zinsniveaus nicht entziehen kann und die Mietzinsanpassungen auch vornehmen muss, wie es andere Vermieter längst getan haben. Mindestens eine erste Erhöhung wurde für 2024 angekündigt. Dem Vorstand ist wichtig zu betonen, dass mit dem Zuwarten im 2023 gegen rund 30'000 Franken an die Mieterinnen und Mieter zurückgegeben wurden und bis im Juli 2024 die Erhöhung greift, werden es rund 85'000 Franken sein.

Rechnung und Bilanz 2023

Die Jahresrechnung 2023 zeigt das Gesagte sehr deutlich auf. Erstmals seit vielen Jahren weist die Jahresrechnung einen schmerzlichen Verlust aus. Es ist zu sehen, dass die Energiekosten mit + CHF 50'000 zu Buche schlagen und die höheren Zinsen mit ganzen CHF 60'000. Damit die Rechnung nicht noch düsterer aussieht, wurden die Unterhaltsarbeiten gegenüber dem Budget um über CHF 145'000 reduziert. In allen anderen Bereichen wurde das Budget eingehalten.

Generalversammlung 2023

Die letztjährige Generalversammlung fand am 31. März 2023 im Hotel ARTE in Olten statt. Sie wurde von 70 Teilnehmerinnen und Teilnehmer besucht. Wie immer kann das GV-Protokoll auf der Verwaltung eingesehen und auf der Website der Baugenossenschaft abgerufen werden.

Verwaltungstätigkeit und Programm

Die Verwaltung, also der Vorstand, kam im Jahr 2023 zu acht ordentlichen Sitzungen zusammen. Hauptsächlich wurden die Vorstandstätigkeiten geprägt durch die grossen Projekte der Fassadensanierungen und der PV-Anlage.

Bauliche Massnahmen und Sanierungen / Projekte

In jeder Hinsicht fokussiert die BGDO ihre Ressourcen auf die Fassadensanierung der Häuser im Kleinholz 1 + 3 + 5/7 + 9/11 + 15/17. Diese schreitet planmässig voran, sowohl in terminlicher Hinsicht wie auch kostenmässig. Das ist erfreulich, nachdem zunächst ein Stopp eingelegt wurde, weil nach der Planungsphase die Kosten aus dem Ruder zu laufen drohten. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter wurden anlässlich einer Infoveranstaltung vom 6. Mai 2023 direkt informiert, ein Teil der Kosten wird auf die Mietzinsen abgewälzt werden müssen. Auf der anderen Seite wird die BGDO anschliessend energetisch besser aufgestellt sein und beim Energieverbrauch dürften Minderungen die Folge sein.

Dankeschön!

Zum Schluss bedanke ich mich auch im Namen des Vorstands bei allen, die für die BGDO mitgearbeitet haben. Danke an Doris Reist und ihr ganzes Team. Wir können uns auf treue und engagierte Mitarbeitende verlassen, das ist nicht selbstverständlich und muss hoch eingeschätzt werden. Ein weiterer Dank gebührt den guten Geistern, die jahrein jahraus etwas zum Quartier beitragen, in diesem Jahr ist das OK des Sommerfests vom 19. August 2023 namentlich zu erwähnen, das sind Regula Jäger und Barbara Button sowie Regula als Organisatorin des Seniorenausflugs und der Weihnachtsfeier. Von grossem Wert ist wie immer auch die Leistung der Kompostgruppe «Würmli.»

Persönlich bedanke ich mich bei meinen Kolleginnen und Kollegen aus dem Vorstand für ihre wirkungsvolle, kritische und konstruktive Mitarbeit.

Bis demnächst an der GV, Ihr Kommen freut uns!

Euer Präsident
Markus Spielmann

AUF LANGE SICHT GEHT DAS NICHT, SONST WÜRDEN WIR AUF KOSTEN DER NÄCHSTEN GENOSSENSCHAFTSGENERATION LEBEN.

BILANZ

**AUF DEN
31. DEZEMBER 2023 CHF**

AKTIVEN	31.12.23	31.12.22
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'144'086	2'029'050
Forderungen gegenüber Mietern	60'733	57'825
Delkreder	-6'000	-6'000
Heizölvorräte	10'589	11'620
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'988	1'645
Total Umlaufvermögen	1'213'396	2'094'140
Anlagevermögen		
Wertschriften	101	101
Liegenschaften (Anhang 2)	22'044'824	21'664'004
Mobilien	1	1
Total Anlagevermögen	22'044'926	21'664'106
TOTAL AKTIVEN	23'258'322	23'758'246

PASSIVEN	31.12.23	31.12.22
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	282'470	452'646
Hypotheken, kurzfristig	0	80'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4'502	4'595
Vorauszahlungen von Mietern	161'271	149'147
Passive Rechnungsabgrenzungen	34'335	39'226
Total kurzfristiges Fremdkapital	482'578	725'614
Langfristiges Fremdkapital		
Genossenschaftendarlehen, verzinst	185'000	200'000
Hypotheken, langfristig	21'225'000	20'745'000
Rückstellungen	392'836	1'051'836
Total langfristiges Fremdkapital	21'802'836	21'996'836
Total Fremdkapital	22'285'414	22'722'450
Anteilscheinkapital	674'226	666'870
Fusionsagio	117'705	117'705
Gesetzliche Gewinnreserve	48'000	47'000
Bilanzgewinn		
Vortrag	193'258	187'031
Jahresergebnis	-60'281	17'190
Total Eigenkapital	972'908	1'035'796
TOTAL PASSIVEN	23'258'322	23'758'246
Subventions-Rückerstattungspflicht Erlimatt II	112'126	112'126

ERFOLGSRECHNUNG & BILANZGEWINN

PER 31. DEZEMBER 2023

ERTRAG	BUDGET 2024	IST 2023	IST 2022
Soll-Mieterträge	2'850'000	2'811'240	2'807'498
Nebenkosten und diverse Einnahmen	320'000	317'620	318'627
Debitoren- und Leerstandsverluste	-30'000	-48'839	-27'633
Finanzertrag	0	99	99
TOTAL ERTRAG	3'140'000	3'080'120	3'098'591
AUFWAND			
Personal	360'000	351'295	350'491
Unterhalt und Reparaturen	1'550'000	1'678'009	1'824'031
Versicherungen	65'000	65'548	67'588
Energie	250'000	244'008	194'026
Verwaltung (Anhang 3)	100'000	94'507	94'827
Abschreibungen (Anhang 2)	350'000	358'749	354'000
Hypothekar-, Bank- und Darlehenszinsen	450'000	350'048	191'562
TOTAL AUFWAND	3'125'000	3'142'164	3'076'525
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN	15'000	-62'044	22'066
STEUERN	-3'000	1'763	-4'876
JAHRESERGEBNIS	12'000	-60'281	17'190
BILANZGEWINN			
Saldo, Anfang Geschäftsjahr		204'221	197'643
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve		-1'000	-1'000
Verzinsung Anteilscheinkapital		-9'963	-9'612
Jahresergebnis		-60'281	17'190
SALDO, ENDE GESCHÄFTSJAHR		132'977	204'221

BAUGENOSSENSCHAFT DREITANNEN OLTEN, OLTEN ANHANG AUF DEN 31. DEZEMBER 2023

1. Allgemeines

Die Baugenossenschaft Dreitannen Olten wurde am 23. September 1944 mit Sitz in Olten gegründet. Sie bezweckt im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ihren Mitgliedern unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht, preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Genossenschaft beschäftigt 3 (Vorjahr 3) Mitarbeiter (FTE).

Die Rechnungslegung erfolgt nach den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 957 - 963b OR). Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven besteht.

2. Liegenschaften

BEZEICHNUNG / ETAPPE	SALDO AM 01.01.23	ZUGÄNGE / ABGÄNGE (-)	ABSCHREIBUNGEN ABSOLUT %	SALDO AM 31.12.23
Liegenschaften in Olten:				
Erlimatt 1 (im Baurecht bis 30.09.2067)	645'000	0	12'900 2	632'100
Erlimatt 2 (im Baurecht bis 30.09.2067)	639'000	0	12'780 2	626'220
Erlimatt 3 (im Baurecht bis 31.12.2058)	601'000	0	12'020 2	588'980
Kleinholz 1	1'703'000	345'000	30'720 1,5	2'017'280
Kleinholz 2	1'102'000	0	16'530 1,5	1'085'470
Kleinholz 3	2'465'000	349'569	42'869 1,5	2'816'700
Kleinholz 4	2'882'000	0	43'230 1,5	2'838'770
Kleinholz 5	1'703'000	0	25'545 1,5	1'677'455
Kleinholz 6	2'998'000	0	44'970 1,5	2'953'030
Kleinholz 7 (im Baurecht bis 31.03.2071)	2'659'000	0	53'180 2	2'605'820
Kleinholz 8	4'267'000	0	64'005 1,5	4'202'995
Kindergarten	1	0	0 0	1

BEZEICHNUNG / ETAPPE	SALDO AM 01.01.23	ZUGÄNGE / ABGÄNGE (-)	ABSCHREIBUNGEN ABSOLUT %	SALDO AM 31.12.23
Heizzentrale 4	1	0	0 0	1
Heizzentrale 3	1	0	0 0	1
Öltanks	1	0	0 0	1
TOTAL LIEGENSCHAFTEN	21'664'004	694'569	358'749	22'044'824

Auf den Liegenschaften lasten Schuldbriefe im Betrag von CHF 28'679'921 (Vorjahr CHF 28'679'921)' Diese sind zur Sicherung eigener Verpflichtungen von CHF 21'410'000 (Vorjahr CHF 21'025'000) verpfändet.

3. Verwaltung

Die Entschädigungen für den Vorstand betragen gesamthaft CHF 24'836 (Vorjahr CHF 27'750), diese teilen sich auf in die fixen Entschädigungen für den Präsidenten und Vizepräsidenten von CHF 17'000 und in die Sitzungsgelder von CHF 7'836.

Das Honorar für die Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung betrug CHF 12'811 (Vorjahr CHF 13'702).

4. Gewinnverwendung

Die Verwaltung schlägt vor, den Bilanzgewinn von CHF 132.977 wie folgt zu verwenden:

Verzinsung Anteilscheinkapital	10.100
Vortrag auf neue Rechnung	122.877
Total Bilanzgewinn	<u>132.977</u>

An die
Generalversammlung der
Baugenossenschaft Dreitannen Olten

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Dreitannen Olten für das am 31. Dezember 2023 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 Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Olten, 07. März 2024

EMMENEGGER FIDES AG

(Register-Nr. 500463)


Daniel Frick
zugelassener Revisionsexperte
(leitender Revisor)


Christian Emmenegger
zugelassener Revisionsexperte

RAUM- STATISTIK

LIEGEN- SCHAFT	NR.	BAUJAHR	GB-NR.	ETAPPE	ANZ. WHG.	WHG.- TYPEN	DIVERS
Erlimatt	42 - 56	1947/48	4170		16	4 - ZW	12 Parkplätze
Erlimatt	45 - 57	1949/50	4185		16	4 - ZW	16 Parkplätze 1 Bastelraum
Erlimatt	60 - 69	1959	4456		16 8	4 - ZW 5 - ZW	8 Abstellräume 7 Parkplätze
Kleinholz	1	1953/54	4310	1	2 2	3 - ZW 4 - ZW	2 Garagen 2 Kindergärten 1 Bastelraum
Kleinholz	5 + 7	1953/54	4310	1	9 3	3 - ZW 4 - ZW	2 Garagen
Kleinholz	15 + 17	1953/54	4310	1	9 3	3 - ZW 4 - ZW	1 Bastelraum 8 Garagen
Kleinholz	3	1956/57	4389	2	2 3	3 - ZW 4 - ZW	1 Laden
Kleinholz	9 + 11	1956/57	151	2	6 6	3 - ZW 4 - ZW	2 Bastelräume 3 Parkplätze
Kleinholz	25 + 27	1957/58	4424	3	6 6	3 ½ - ZW 4 ½ - ZW	3 Bastelräume
Kleinholz	35 + 37	1957/58	4424	3	10 2	3 ½ - ZW 4 ½ - ZW	9 Garagen 5 Bastelräume
Kleinholz	70 + 72	1960/61	4480	4	12 4	3 - ZW 4 ½ - ZW	3 Bastelräume
Kleinholz	20	1960/61	4480	4	4 8	2 - ZW 4 - ZW	7 Garagen 6 Parkplätze
Kleinholz	30 + 32	1962/63	4481	5	8 8	4 - ZW 4 ½ - ZW	9 Garagen 2 Bastelräume
Kleinholz	67	1965/67	4312	6	12 24	3 - ZW 4 - ZW	34 EH-Plätze 12 Parkplätze 1 Abstellraum 4 Bastelräume
Kleinholz	43	1972/73	4658	7	31 2 13	1 - ZW 1 ½ - ZW 2 - ZW	1 Bastelraum
Kleinholz	53 - 59	1977/79	4455	8	10 7 14 3 3	2 ½ - ZW 3 ½ - ZW 4 ½ - ZW 5 - ZW 5 ½ - ZW	34 EH-Plätze 8 Parkplätze 2 Bastelräume 1 Büro 1 Sitzungszimmer

ZUSAMMEN- FASSUNG

Nach Wohnungen

31	1	Zimmerwohnungen
2	1 ½	Zimmerwohnungen
17	2	Zimmerwohnungen
10	2 ½	Zimmerwohnungen
52	3	Zimmerwohnungen
23	3 ½	Zimmerwohnungen
105	4	Zimmerwohnungen
34	4 ½	Zimmerwohnungen
11	5	Zimmerwohnungen
3	5 ½	Zimmerwohnungen

Nach Nebenräumen

25	Bastelräume
1	Abstellraum IV-Fahrzeug
1	Laden
2	Kindergärten
1	Büro
1	Sitzungszimmer
64	Parkplätze
68	Einstellhallenplätze
37	Garagen
8	Abstellräume

Total 288

Wohnungen

Total 208

Nebenräume

BLICK INS ARCHIV

80 Jahre *Jubiläum*

- 1 Im Kleinholz 20 (1998)
- 2 Im Kleinholz 15/17 (1992)
- 3 Aussicht vom Hochhaus (Ende 80er Jahre)
- 4 Fernleitung Heizung (2003)
- 5 Im Kleinholz 30/32 (2000)
- 6 Im Kleinholz 43 (1990)

- 7 Flugaufnahme von 1948
- 8 Im Kleinholz 1 + 5/7 + 15/17 (1954)
- 9 «Kleinholzhof» inkl. Brunnen
(heute beim Kleinholz 11)
- 10 Erlimattweg 45 + 49 + 53 (50er Jahre)



EINLADUNG

Zur 80. ordentlichen Generalversammlung
der Baugenossenschaft Dreitannen Olten (BGDO)
Freitag, 26. April 2024 um 19.00 Uhr im HOTEL ARTE, Olten

KLEINE JUBILÄUMSÜBERRASCHUNG FÜR ALLE TEILNEHMER

TRAKTANDEN

1. Begrüssung und Zirkulation der Präsenzliste / Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Wahl der Stimmzähler
3. Protokoll der 79. ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2023
(Das Protokoll liegt bei der Verwaltung zur Einsicht auf bzw. kann über die Webseite www.bgd-olten.ch eingesehen werden.)
4. Jahresbericht des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2023
 - 5.1. Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung
 - 5.2. Gewinnverteilung
 - 5.3. Bericht der Kontrollstelle
 - 5.4. Décharge-Erteilung
6. Budget 2024
7. Verschiedenes

NACHTESSEN / UNTERHALTUNG

Zur Teilnahme an der Generalversammlung sind alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter berechtigt. Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. EhepartnerInnen sowie in eingetragener Partnerschaft lebende Personen von Mitgliedern können an der Generalversammlung teilnehmen, haben jedoch kein Stimmrecht.

ANMELDUNG

**NEU: Online
Anmeldung
möglich**



Anzahl Personen

1. Person

Vorname und Name

2. Person

Vorname und Name

**Die Anmeldung bitte bis spätestens am
Donnerstag, 18. April 2024 (mittags),
in den Briefkasten der Baugenossenschaft
Dreitannen einwerfen. (Im Kleinholz 55, Olten)
Oder per E-Mail an: info@bgd-olten.ch**

Sollten Sie trotz vorgängiger Anmeldung an die GV nicht teilnehmen können (z.B. Krankheit), bitten wir Sie um eine umgehende Abmeldung. Somit können unnötige Kosten vermieden werden. Vielen Dank für Ihre Bemühungen.