



Jahresbericht 2022

Einladung

Zur 79. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Dreitannen Olten (BGDO)
am **Freitag, 31. März 2023 um 19:00 Uhr im HOTEL ARTE, Olten**

Traktanden

1. Begrüssung und Zirkulation der Präsenzliste / Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll der 78. ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2022
(Das Protokoll liegt bei der Verwaltung zur Einsicht auf bzw. kann über die Homepage www.bgd-olten.ch eingesehen werden.)
4. Jahresbericht des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2022
 - 5.1. Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung
 - 5.2. Gewinnverteilung
 - 5.3. Bericht der Kontrollstelle
 - 5.4. Décharge-Erteilung
6. Budget 2023
7. Verschiedenes

Nachtesen / 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.

Organe und Mitarbeiter der Genossenschaft

Vorstand



Markus Spielmann
Präsident

Tel. G: 062 205 44 00

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



Dr. Roland Anderegg
Vizepräsident

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



Marc Ackermann
Mitglied

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



Barbara Button
Mitglied

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



Iris Eichelberger
Mitglied

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



Thomas Grütter
Mitglied

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



Michael Mühle
Mitglied

- Bankkaufmann
- Wohnhaft in Hägendorf
- Im Vorstand seit 2003



Richard Wolbers
Mitglied

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

Geschäftsführung



Doris Reist

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

- seit Oktober 2020

Revisionsstelle

Emmenegger Fides AG, in Olten, 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)

Jahresbericht des Präsidenten 2022

«Volle Kraft voraus!»

Liebe Genossenschafterinnen

Liebe Genossenschafter

Während die Baugenossenschaft Dreitannen Olten auf ein ruhiges und solides Jahr 2022 zurückblicken kann, ist das Weltgeschehen leider schon wieder aus den Fugen geraten. Die weltweiten Entwicklungen blieben nicht ohne Einfluss auf uns hier vor Ort. Auf der einen Seite hat der traurige Krieg in Europa viele Menschen in die Flucht getrieben, andererseits sind die Warenströme, welche durch die Pandemie ins Stocken gerieten, aufgrund mehrerer Faktoren nicht wieder ins Lot gekommen: Rohstoffengpässe, Probleme in der Logistik, namentlich der Schifffahrt, oder auch Handelskonflikte haben die Waren und die Energie verteuert. Inflation und steigende Zinsen sind unter anderem die Folge davon.

Die heftig ansteigenden Energiepreise wirken sich direkt auf unser Portemonnaie aus. Und die angestiegenen Zinsen belasten die Genossenschaft und werden mittelfristig zur Erhöhung des Referenzzinssatzes führen, die plötzlich entstandene Wohnungsknappheit führt zu einem Angebotsmarkt im Wohnungswesen. Glücklicherweise ist, wer da in einer Genossenschaftswohnung lebt.

Generalversammlung 2022

Die letztjährige Generalversammlung fand am 8. April 2022 im Hotel ARTE in Olten statt. Sie wurde von 67 Teilnehmerinnen und Teilnehmer besucht. Wie immer kann das GV-Protokoll auf der Verwaltung eingesehen und auf der Website der Baugenossenschaft abgerufen werden.

Mit Bedauern ist festzustellen, dass seit der Pandemie die Teilnehmerzahl an der Generalversammlung stark gesunken ist. Während vor der Pandemie jeweils über 90 Personen anwesend waren, sind es seither rund ein Viertel weniger. Der Vorstand freut sich auf eine rege Beteiligung an der anstehenden GV und wird sich Gedanken machen, wie diese Situation verbessert werden kann.

Verwaltungstätigkeit und Programm

Die Verwaltung, also der Vorstand, kam im Jahr 2022 zu zehn ordentlichen Sitzungen und einem Strategie-Workshop zusammen. Der Workshop hatte als zentrales Anliegen, dass sich der Vorstand mit sich und dem Selbstbild der BGDO auseinandersetzt. Als Ergebnis davon konnte im November erstmals ein Leitbild verabschiedet werden. Dieses sieht vor, dass

unseren Mitgliedern langfristig eine «Heimat» mit guter Lebensqualität zu vernünftigen Preisen bieten können und dass wir uns ökologisch und finanziell nachhaltig weiterentwickeln wollen. Der Vorstand wird in Zukunft seine Tätigkeit nach dem Leitbild ausrichten und sich an diesem messen.

Bauliche Massnahmen und Sanierungen / Projekte

Im letzten Jahresbericht wurden die baulichen Grossprojekte angesprochen, deren Stand heute wie folgt ist:

a) Erneuerung Grünanlage mit Spielplätzen

Für die Erneuerung der Grünanlagen mit den Spielplätzen wurden im Januar 2022 die Zuschläge an die Unternehmern erteilt und mittlerweile konnten die Arbeiten fast abgeschlossen werden, der letzte Schliff folgt, sobald das Wetter es zulässt.

b) Photovoltaik-Anlagen und Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge

Das grosse Projekt, die Liegenschaften der Genossenschaft mit Strom aus den eigenen Dächern zu versorgen, ist vielen Hürden begegnet. Der Vorstand bedauert, dass allenthalben nach Lösungen mit erneuerbaren Energien gefragt wird, die faktischen und rechtlichen Hürden aber derart hoch sind, dass sich ein solches Projekt nur mit viel Schnauf und über mehrere Jahre hin realisieren lässt. Wir sind jedoch entschlossen, dieses Projekt gut zu Ende zu bringen.

c) Fassadensanierung Im Kleinholz 1/3 + 5/7 + 9/11 + 15/17

Für die Sanierung der Fassaden der Liegenschaften Im Kleinholz 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15 und 17 liegen die Baubewilligungen vor. Der Vorstand hat im Laufe des Jahres 2022 jedoch ausserplanmässig einen Stopp des Projekts veranlasst, weil die Kosten viel höher zu werden drohten, als in den ersten Schätzungen veranschlagt. Mittlerweile konnte durch Planungsänderungen das «Schiff» wieder auf Kurs gebracht werden. Die betroffenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden zu einer Informationsveranstaltung eingeladen.

Im Rahmen der normalen Unterhaltsarbeiten wurden zudem die Balkone der Liegenschaften Im Kleinholz 70 und 72 erneuert.

Rechnung und Bilanz 2022

Die Jahresrechnung 2022 schliesst im Vergleich zum Budget mit einer Ziellandung ab und ist mit einem Gewinn nach Steuern von über CHF 17'000 ausgesprochen gut. Es spiegelt die solide finanzielle Situation wider. Die langfristigen Schulden konnten erneut gesenkt werden, diesmal um über CHF 130'000 Franken (Vorjahr über CHF 600'000). Damit verschaffen wir uns die Voraussetzungen, um die vorab genannten Grossprojekte gut stemmen zu können. Die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen sind ebenso gleichbleibend wie die getätigten Rückstellungen für die anstehenden Investitionen. Mit anderen Worten ist die BGDO auch finanziell auf stabilem Kurs unterwegs, nachhaltig, getreu dem neuen Leitbild.

Ein grosses Merci zum Schluss!

Dass es uns gelungen ist, die unruhigen Gewässer der letzten Jahre zu durchsegeln und wir nun wieder in ruhiger See fahren dürfen, ist der grosse Verdienst eines ganzen Teams. Allen voran sind die Mitarbeitenden an der Front, um und mit Doris Reist, zu erwähnen, die sich tagtäglich ins Zeug werfen. Wenn im Leitbild steht, dass wir ein lebenswertes Quartier sein wollen, dann ist das Ihnen allen zu verdanken, namentlich aber denjenigen, die einen aktiven Teil beisteuern, so zum Beispiel die Organisatorinnen und Organisatoren des Sommerfestes und des Seniorenausflugs und die Kompostgruppe «Würmli.» Diesen Dank an Sie alle spreche ich im Namen des ganzen Vorstands aus, in dessen Namen ich vor allem auch für Euer Vertrauen in uns merci sage. Und 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

BILANZ AUF DEN 31. DEZEMBER 2022

CHF

AKTIVEN	31.12.22	31.12.21
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2'029'050	1'955'217
Forderungen gegenüber Mietern	57'825	9'066
Delkredere	-6'000	-5'500
Übrige Forderungen	0	0
Heizölvorräte	11'620	8'458
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'645	59'314
Total Umlaufvermögen	<u>2'094'140</u>	<u>2'026'555</u>
Anlagevermögen		
Wertschriften	101	101
Liegenschaften (Anhang 2)	21'664'004	22'018'004
Mobilien	1	1
Total Anlagevermögen	<u>21'664'106</u>	<u>22'018'106</u>
TOTAL AKTIVEN	<u><u>23'758'246</u></u>	<u><u>24'044'661</u></u>

BILANZ AUF DEN 31. DEZEMBER 2022

CHF

PASSIVEN	31.12.22	31.12.21
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	452'646	218'798
Hypotheken, kurzfristig	80'000	80'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4'595	5'362
Vorauszahlungen von Mietern	149'147	308'441
Passive Rechnungsabgrenzungen	39'226	104'226
Total kurzfristiges Fremdkapital	725'614	716'827
Langfristiges Fremdkapital		
Genossenschafterdarlehen, verzinst	200'000	260'000
Hypotheken, langfristig	20'745'000	20'825'000
Rückstellungen	1'051'836	1'210'836
Steuerrückstellung	0	10'000
Total langfristiges Fremdkapital	21'996'836	22'305'836
Total Fremdkapital	22'722'450	23'022'663
Anteilscheinkapital	666'870	660'650
Fusionsagio	117'705	117'705
Gesetzliche Gewinnreserve	47'000	46'000
Bilanzgewinn		
Vortrag	187'031	187'748
Jahresgewinn	17'190	9'895
Total Eigenkapital	1'035'796	1'021'998
TOTAL PASSIVEN	23'758'246	24'044'661

Subventions-Rückerstattungspflicht Erlimatt II	112'126	112'126
--	---------	---------

Erfolgsrechnung und Bilanzgewinn per 31. Dezember 2022

	BUDGET 2023	IST 2022	IST 2021
ERTRAG			
Soll-Mieterträge	2'800'000	2'807'498	2'795'645
Nebenkosten und diverse Einnahmen	315'000	318'627	314'653
Debitoren- und Leerstandsverluste	-30'000	-27'633	-51'799
Finanzertrag	0	99	99
TOTAL ERTRAG	<u>3'085'000</u>	<u>3'098'591</u>	<u>3'058'598</u>
AUFWAND			
Personal	350'000	350'491	334'677
Unterhalt und Reparaturen	1'790'000	1'824'031	1'773'877
Versicherungen	68'000	67'588	64'995
Energie	205'000	194'026	191'703
Verwaltung (Anhang 3)	100'000	94'827	142'444
Abschreibungen (Anhang 2)	350'000	354'000	358'000
Hypothekar-, Bank- und Darlehenszinsen	210'000	191'562	182'639
TOTAL AUFWAND	<u>3'073'000</u>	<u>3'076'525</u>	<u>3'048'335</u>
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	12'000	22'066	10'263
Steuern	<u>-3'000</u>	<u>-4'876</u>	<u>-368</u>
JAHRESGEWINN	<u>9'000</u>	<u>17'190</u>	<u>9'895</u>
BILANZGEWINN			
Saldo, Anfang Geschäftsjahr		197'643	199'400
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve		-1'000	-2'000
Verzinsung Anteilscheinkapital		-9'612	-9'652
Jahresgewinn		17'190	9'895
SALDO, ENDE GESCHÄFTSJAHR		<u>204'221</u>	<u>197'643</u>

BAUGENOSSENSCHAFT DREITANNEN OLTEN, OLTEN
ANHANG AUF DEN 31. DEZEMBER 2022

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 01.01.22 CHF	Zugänge / Abgänge (-) CHF	Abschreibungen absolut CHF	%	Saldo am 31.12.22 CHF
Liegenschaften in Olten:					
Erlimatt 1 (im Baurecht bis 30.09.2067)	658.000	0	13.000	2	645.000
Erlimatt 2 (im Baurecht bis 30.09.2067)	652.000	0	13.000	2	639.000
Erlimatt 3 (im Baurecht bis 31.12.2058)	613.000	0	12.000	2	601.000
Kleinhholz 1	1.729.000	0	26.000	1,5	1.703.000
Kleinhholz 2	1.119.000	0	17.000	1,5	1.102.000
Kleinhholz 3	2.503.000	0	38.000	1,5	2.465.000
Kleinhholz 4	2.926.000	0	44.000	1,5	2.882.000
Kleinhholz 5	1.729.000	0	26.000	1,5	1.703.000
Kleinhholz 6	3.044.000	0	46.000	1,5	2.998.000
Kleinhholz 7 (im Baurecht bis 31.03.2071)	2.713.000	0	54.000	2	2.659.000
Kleinhholz 8	4.332.000	0	65.000	1,5	4.267.000
Kindergarten	1	0	0	0	1
Heizzentrale 4	1	0	0	0	1
Heizzentrale 3	1	0	0	0	1
Öltanks	1	0	0	0	1
Total Liegenschaften	22.018.004	0	354.000		21.664.004

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 21.025.000 (Vorjahr CHF 21.165.000) verpfändet.

3. Verwaltung

Die Entschädigungen für den Vorstand betrugen gesamthaft CHF 27.750 (Vorjahr CHF 22.980), diese teilen sich auf in die fixen Entschädigungen für den Präsidenten und Vizepräsidenten von CHF 17.000 und in die Sitzungsgelder von CHF 10.750.

Das Honorar für die Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung betrug CHF 13.702 (Vorjahr CHF 13.155).

4. Gewinnverwendung

Die Verwaltung schlägt vor, den Bilanzgewinn von CHF 204.221 wie folgt zu verwenden:

	CHF
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	1.000
Verzinsung Anteilscheinkapital	9.950
Vortrag auf neue Rechnung	193.271
Total Bilanzgewinn	204.221

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 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.

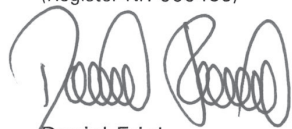
Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen 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 Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Olten, 28. Februar 2023

EMMENEGGER FIDES AG

(Register-Nr. 500463)


Daniel Frick
zugelassener Revisionsexperte
(leitender Revisor)


Christian Emmenegger
zugelassener Revisionsexperte

RAUM-STATISTIK

Liegenschaft	Nr.	Baujahr	GB-Nr.	Etappe	Anz. Whg.	Wohnungs-Typen	Diverses
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	4 - ZW	8 Abstellräume
					8	5 - ZW	7 Parkplätze
Kleinholz	1	1953/54	4310	1	2	3 - ZW	2 Garagen
					2	4 - ZW	2 Kindergärten 1 Bastelraum
Kleinholz	5 + 7	1953/54	4310	1	9	3 - ZW	2 Garagen
					3	4 - ZW	
Kleinholz	15 + 17	1953/54	4310	1	9	3 - ZW	1 Bastelraum
					3	4 - ZW	8 Garagen
Kleinholz	3	1956/57	4389	2	2	3 - ZW	1 Laden
					3	4 - ZW	
Kleinholz	9 + 11	1956/57	151	2	6	3 - ZW	2 Bastelräume
					6	4 - ZW	3 Parkplätze
Kleinholz	25 + 27	1957/58	4424	3	6	3 ½ - ZW	3 Bastelräume
					6	4 ½ - ZW	
Kleinholz	35 + 37	1957/58	4424	3	10	3 ½ - ZW	9 Garagen
					2	4 ½ - ZW	5 Bastelräume
Kleinholz	70 + 72	1960/61	4480	4	12	3 - ZW	3 Bastelräume
					4	4 ½ - ZW	
Kleinholz	20	1960/61	4480	4	4	2 - ZW	7 Garagen
					8	4 - ZW	6 Parkplätze
Kleinholz	30 + 32	1962/63	4481	5	8	4 - ZW	9 Garagen
					8	4 ½ - ZW	2 Bastelräume
Kleinholz	67	1965/67	4312	6	12	3 - ZW	34 EH-Plätze
					24	4 - ZW	12 Parkplätze 1 Abstellraum 4 Bastelräume
Kleinholz	43	1972/73	4658	7	31	1 - ZW	1 Bastelraum
					2	1 ½ - ZW	
					13	2 - ZW	
Kleinholz	53 - 59	1977/79	4455	8	10	2 ½ - ZW	34 EH-Plätze
					7	3 ½ - ZW	8 Parkplätze
					14	4 ½ - ZW	2 Bastelräume
					3	5 - ZW	1 Büro
					3	5 ½ - ZW	1 Sitzungszimmer

Zusammenfassung

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

Total

288

Wohnungen

Nach Nebenräumen

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

Total

200

Nebenräume

