BGG

Baugenossenschaft Glarus

62. Jahresbericht und Rechnung 2013

Genossenschaftsorgane

Präsident:	Heinz Rast, Büel 17, 8750 Glarus
Vizepräsident:	Rolf Luchsinger, Sonnenwiese 7, 8750 Riedern
Aktuar:	Karl Jäggi, Bleichestrasse 17, 8750 Glarus
Besitzer:	Fritz Walcher, Schiltstrasse 1, 8750 Glarus Jakob Stüssi, Rüfi 2, 8753 Mollis Irene Hauser, Bleichestrasse 17, 8750 Glarus Manuela Figi, Rüfi 2, 8753 Mollis
Finanz- und Rechnungswesen:	Umberg Treuhand AG, Zwinglistrasse 6 8750 Glarus
Geschäftsstellenleitung:	Roman Steiger, Berglirain 5, 8750 Glarus
Revisionsstelle:	Felix Lehner, Bankstrasse 7, 8750 Glarus

Geschäftsstelle:	Roman Steiger, Schiltstrasse 1, 8750 Glarus T: 055 640 91 84, F: 055 640 91 07 N: 079 242 17 90, info@bgglarus.ch
Briefadresse:	Baugenossenschaft Glarus Postfach 149, 8750 Glarus

Zur Beachtung:

Die Kantonale Steuerverwaltung teilt mit: Die Rückforderung der vom Anteilscheinzins in Abzug genommenen Verrechnungssteuer wird von vielen Mitgliedern nicht richtig vorgenommen.

Richtig ist, den Anteilscheinzins, der im Frühjahr 2014 zur Auszahlung gelangt, erst im nächstjährigen Verrechnungsantrag im Wertschriftenverzeichnis einzutragen.

Adressänderungen sind unverzüglich der Geschäftsstelle zu melden.

Sie erleichtern unserem Rechnunsgwesen die Buchungsarbeit, wenn Sie bei Einzahlungen auf dem Postabschnitt jeweils vermerken, wofür die Zahlung bestimmt ist, falls Sie nicht den vorgedruckten Einzahlungsschein benützen.

62. Jahresbericht und Rechnung 2013

BGG
Baugenossenschaft Glarus

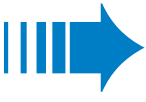
Einladung und Traktandenliste		5
Vorwort		6
Berichtsteil		7
• Generalversammlung 2013, Sitzungen	7	
• Innensanierung Schiltstrasse 1, Glarus	9	
• Neubau Rüfi 5, Mollis	12	
• Mietzinse	14	
• Mitgliederbewegungen 2013	15	
• Unterhalt der Liegenschaften	16	
• Dank, Ehrungen, Totentafel	17	
Rechnungsteil		19
• Bilanz Aktiven	20	
• Bilanz Passiven	21	
• Betriebsrechnung und Budget	22	
• Gesetzlicher Anhang	23	
• Antrag auf Verwendung des Bilanzgewinnes	25	
Revisionsbericht		26
Verzeichnis der Liegenschaften		27

Einladung zur 62. Generalversammlung

Freitag, 2. Mai 2014, 19.00 Uhr
im Saal des Restaurant Schützenhaus in Glarus

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Mitteilungen
   - Innensanierung Schiltstrasse 1, 8750 Glarus
   - diverses
3. Wahl der Stimmenzähler
4. Protokoll der Generalversammlung vom 26. April 2013
5. Jahresbericht 2013
6. Anträge des Vorstandes
7. Anträge der Mitglieder
8. Jahresrechnung 2013
   - Bericht der Revisionsstelle
   - Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
   - Wahl der Revisionsstelle
9. Allgemeine Umfrage und Allfälliges



Aus organisatorischen Gründen ist die Teilnahme für den Imbiss mit beiliegender Karte bis Dienstag, 29. April 2014 anzuzeigen.

Die Einladung geht an alle Genossenschafter und -schafterinnen

Glarus, 20. Februar 2014

Alle stimmberechtigten Genossenschafter und -schafterinnen erhalten beim Eingang eine Stimmkarte.

Vorwort

Werte Genossenschafter und -schafterinnen

Im nachfolgenden Teil lassen wir das vergangene Jahr nochmals Revue passieren.

In unserer kleinen Welt der Baugenossenschaft Glarus wurde sehr viel geleistet. Zwei grosse Bauvorhaben konnten abgeschlossen werden. Sowohl an der Rüfi 5 in Mollis wie an der Schiltstrasse 1 können wir unseren Mitgliedern sehr schöne und preiswerte Wohnungen anbieten.

Die Nachfrage nach solchen Wohnung ist nach wie vor sehr gross. Der Vorstand ist gefordert Augen und Ohren offen zu halten, um bei Gelegenheit neuen Wohnraum anbieten zu können.

In grossen Teilen der Schweiz macht sich eine Überhitzung im Bau von Eigentumswohnungen bemerkbar. Es werden nicht mehr alle verlangten Preise bezahlt. Die Nationalbank steht in ganz kleinen Schritten auf das Bremspedal. Eine Zinswende ist zurzeit noch nicht in Sicht, jedoch ist der Abwärtstrend bei den Zinsen fast unbemerkt gestoppt worden.

Ich danke Ihnen allen für das mir geschenkte Vertrauen und für die Unterstützung bei der nicht immer leichten Ausführung meines Amtes.

Heinz Rast, Präsident

Generalversammlung

Am 26. April 2013 fand im Saal des Restaurants Schützenhaus die mit knapp 100 Teilnehmern mässig besuchte 61. ordentliche Generalversammlung statt. Nach einem sehr guten Nachtessen mit bester Bedienung durch die Schützenhaus-Crew konnten die statutarischen Geschäfte speditiv behandelt werden. Die Generalversammlung stand ganz im Zeichen der Mitteilungen. Unter Traktandum 1 informierte der Präsident sehr ausführlich über die Innensanierung MFH-Schiltstrasse 1. Die bisher getätigten Arbeiten der 5-Zimmerwohnungen und Teile der 3-Zimmerwohnungen, die bis zum Zeitpunkt der Generalversammlung abgeschlossen waren, wurden gut kommentiert und mit Fotos untermauert. Auch über die weitere Terminplanung für den Rest der Wohnungssanierungen in den 3-Zimmerwohnungen sowie sämtliche 4-Zimmerwohnungen konnte Präsident Heinz Rast informieren. Mit den zusätzlichen Arbeiten im Erdgeschoss sollte die gesamte Renovation bis Ende 2013 beendet sein. Mit der Hoffnung, dass der eingeschlagene Fahrplan auch eingehalten werden könne, wurden die umfangreichen Informationen abgeschlossen.

Als weitere wichtige Mitteilung informierte Präsident Heinz Rast ausführlich über den neuen Auftritt der Baugenossenschaft Glarus in der elektronischen Welt. Die schon seit längerem in Aussicht gestellte Internetseite bzw. Homepage www.bgglarus.ch konnte nun präsentiert werden. In Zusammenarbeit mit der Glarner Firma Typowerkstatt GmbH konnte der elektronische Auftritt erstellt werden. Mittels Prokifolien wurden viele Seiten im Detail erklärt und visuell dargestellt. Somit sind alle wichtigen Mitteilungen wie Generalversammlung, Organigramm, Statuten, neu zu vermietende Wohnungen, Sanierungen etc. stets im Netz ersichtlich. Gleichzeitig konnte das neue Logo der Baugenossenschaft Glarus präsentiert werden.

Unter dem Traktandum Jahresrechnung konnte Präsident Heinz Rast eine sehr gute Rechnung präsentieren. Vor allem die wenigen Wohnungswechsel, verglichen mit dem Vorjahr, trugen viel zum erfreulichen Ergebnis bei.

Ansonsten verlief die Versammlung mit den insgesamt 9 Traktanden wie gewohnt ruhig und in geordneten Bahnen.

Sitzungen

An zehn ordentlichen Vorstandssitzungen wurden die anfallenden Geschäfte erledigt. Im Weiteren fanden über ein dutzend Sitzungen der verschiedenen Kommissionen wie: Finanzkommission, Baukommission sowie Personal, Rechte und Marketing, statt. In den Kommissionen werden anfallende Geschäfte vorberaten und zuhanden des Vorstandes zur Beschlussfassung überwiesen. Geschäfte, die nicht erledigt werden konnten oder auf einen späteren Zeitpunkt verschoben wurden, sind auf einer Pendenzenliste festgehalten. Dadurch wird sichergestellt, dass Pendenzen jedes Mal überprüft werden. Eine Mieterorientierung für die Bewohner der Schiltstrasse 1 fand am 13. Februar 2013 im Restaurant Schützenhaus statt. Hier wurde das weitere Bauprogramm für den Schlussspurt bis Ende Jahr 2013 mit allen Vor- und Nachteilen aufgezeigt. Nachdem sämtliche Fragen beantwortet waren, konnte die Orientierung mit einem kleinen Imbiss abgeschlossen werden.

Im Geschäftsjahr fanden auch diverse Besprechungen mit den Verantwortlichen der Firma Toneatti AG Bilten statt. Es wurde die Bauabrechnung des MFH Rüfi 5 mit Tiefgarage in Mollis im Detail für die Genehmigung durch den Vorstand vorbereitet. Diese erfolgte an seiner Sitzung vom 15. August 2013. Somit ist dieses Bauvorhaben abgeschlossen.

Im Berichtsjahr fand wieder eine halbtägige Strategiesitzung statt. Wir konnten das Gastrecht in den Schulungsräumen der neuen Raiffeisenbank Näfels in Anspruch nehmen. Es werden Traktanden behandelt, die an ordentlichen Vorstandssitzungen aus zeitlichen Gründen keinen Platz finden. Es wurden folgende Geschäfte behandelt: Mehrjahresbudget, Referenzzinssätze, Personalplanung BGG, Risikobeurteilung, Weiterentwicklung der BGG, Investitionsplanung, usw.

Einzelne Anliegen wurden an Besprechungen und Orientierungen durch den Präsidenten, die Kommissionspräsidenten und die Geschäftsstelle direkt erledigt.

Innensanierung MFH Schiltstrasse 1, 8750 Glarus

Der Startschuss für die Handwerker zur Innensanierung fand am 2. November 2011 statt. Durch die plötzlichen Leerstände von drei 5-Zimmerwohnungen im 1., 2. und 3.OG konnte eine gut organisierte Sanierung in Angriff genommen werden. Die gesamten Sanierungsarbeiten aller 23 Wohnungen dauerten exakt 26 Monate.

Undichte Fenster als Auslöser. Als sich die Reklamationen der Mieter betreffend undichte Fenster häuften, wurden die nötigen Massnahmen im Vorstand sehr umfangreich diskutiert. Bei starkem Regen mussten die Rollläden geschlossen werden, weil Wasser in die Wohnungen eindrang. Doch ein alleiniger Ersatz der Fenster hätten in den Wohnungen nur neue Probleme geschaffen. Wegen der zentralen Lüftung die rund um die Uhr lief, wäre mit dem Einbau der neuen Fenster nämlich auch ein Pfeifen in die Wohnungen mit eingezogen. Durch die hohe Dichtigkeit der Fenster würde so ein sogenannter Unterdruck oder Vakuum entstehen, was ein gemütliches Wohnen verunmöglichen würde. Andere Lösungen waren also gefragt. Zusammen mit dem Architekten Renato Leuzinger und Sanitäringenieur Roger Galliard diskutierte der Vorstand verschiedene Varianten und Ideen, um den Komfort in den Wohnungen zu verbessern. Angesichts des Gebäudealters und der Regenproblematik erwies sich eine Total-Innensanierung als die beste Lösung. Die Grundrisse blieben unverändert, da sie nach wie vor zeitgemäss sind und die Gebäudehülle nicht vergrössert werden kann.

Nur bei den 3-Zimmer-Wohnungen und der 4-Zimmer-Wohnung Attika öffnete man die Küche hin zum Wohnzimmer. Da die Zwischenwand ein tragendes Element war, brachten Fachleute unter der Leitung des Bauingenieurs Werner Brunner eine Klebarmierung an, um die Kräfte über die Decke auf die Wände abzuleiten. Da die Armierung nur wenige Millimeter dick ist, sieht man sie kaum.

Anfängliche Skepsis. Von den Wohnungstüren über die Bodenbeläge bis zu den Steckdosen und Steigleitungen wurde alles ersetzt und aufgefrischt. Heute sind die Zimmer mit Eichen-Echtholzparkettboden ausgestattet und alle Räume verfügen über eine Multimediadose. Die grossen dunklen Keramikplatten in Küche und Bad harmonieren mit dem Holzboden bestens.

Im Bad wurde die einmalige Chance genutzt und eine spezielle Badewanne mit Duscheinstieg eingebaut. Einige Mieter reagierten am Anfang skeptisch. Sie wollten mit einer Eingabe an den Vorstand die Duschwanne verhindern. Der Vorstand lehnte die Eingabe ab. In der Zwischenzeit hat man die Vorteile erkannt. Man würde die gewählte Lösung nicht mehr missen wollen.

Die Kücheneinrichtungen wurden den heutigen Bedürfnissen angepasst. Die Backöfen sind hochliegend eingebaut. Alle Küchen verfügen nun über einen grossen Kühl-Gefrierschrank. Glaskeramik Herd und Geschirrspüler gehören heutzutage zu einer modernen Innenausstattung. Als Abdeckung wurde eine dunkle Granitabdeckung gewählt, die bestens zu den Bodenplatten passt. Auch frontmässig wurde eine frische Farbe mit einem leichten Vanille-Gelb vom Vorstand ausgesucht.

Bei Sanierungen braucht es grundsätzlich keinen GV-Beschluss. Als die Mieter von den Renovationsplänen erfuhren, waren nicht alle begeistert. Bei dieser Sanierung war es notwendig, dass alle Mieter jeweils einen kurzzeitigen Umzug in eine Ersatzwohnung vornehmen mussten. Die Begeisterung der Betroffenen hielt sich in Grenzen. Die Idee, dass man in der zu renovierenden Wohnung bleiben könne, verflog spätestens bei der Ausführung der 1. Etappe. Durch einige frei werdende Wohnungen konnten alle Mieter vorübergehend jeweils in eine «alte» Wohnung umziehen. Es mussten also keine TOI/TOI-WC und Duschkontainer aufgestellt werden. Ein Komfort, der sich nur die BGG leisten kann. Auch übernahmen wir die Entsorgungskosten bei der Räumung der Wohnungen. Ebenso wurden die Umzüge personell und finanziell grosszügig unterstützt. Nach vollendeter Renovation konnte jeweils eine «neue» und sehr schöne Wohnung frisch gereinigt bezogen werden.

Die örtliche Bauleitung durch den Geschäftsstellenleiter Roman Steiger und den Präsidenten Heinz Rast funktionierte ausgezeichnet. Die logistische Arbeit war enorm. Dank mehrmaliger täglicher Kontrolle konnten sämtliche Termine eingehalten werden. Anfallende Probleme oder Details konnten jeweils sofort auf der Baustelle gelöst und entschieden werden. Die Handwerker hatten immer einen kompetenten Ansprechpartner zur Verfügung. Somit konnten die Arbeiten immer ununterbrochen fortgesetzt werden.

Sieben Etappen in 26 Monate. Knapp zwei Monate dauerte jeweils eine Etappe. Während dieser Zeit stellte die BGG den betroffenen Mietern eine Ersatzwohnung im Hause oder in einer nahen, eigenen Liegenschaft zur Verfügung. Durch Umzug ins Pflegeheim oder anderweitigen Wegzug gab es keine Engpässe bei den Ersatzwohnungen. Es war immer möglich genügend Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Der Startschuss für die erste von insgesamt sieben Etappen erfolgte im Herbst 2011. Ende 2013 konnte das Projekt planmässig abgeschlossen werden. Nun sind mehr als zwei Jahre des ständigen Bauens und Umziehens an der Schiltstrasse zu Ende. Für die Umtriebe, die die Bewohner in Kauf nehmen mussten, zeigt sich die BGG grosszügig. In den sanierten Wohnungen erfolgte der moderat erhöhte Mietzins erst ab dem vierten Monat nach Wohnungsbezug. Die abschliessende Mieterversammlung erfolgt im Februar 2014.

Handwerker-Znüni. Die Arbeiten von gut drei Millionen Franken wurden grossmehrheitlich dem einheimischen Gewerbe im Kanton Glarus vergeben. Unsere Handwerker, als Genossenschafter, konnten von diesem lukrativen Auftrag während vielen Monaten profitieren. Sie dankten uns für den Auftrag meistens mit dem Erwerb von weiterem Genossenschaftskapital. Nach dem Abschluss der letzten Etappe wurden alle am Bau beteiligten Handwerker, Hilfspersonal und Vorstand zu einem ausgedehnten Handwerker-Znüni ins Restaurant Schützenhaus eingeladen. Als kleines Dankeschön für die stets gute und speditive Arbeit am Bau, wurde allen noch ein kleines Präsent in Form eines Sackmessers überreicht.

Dank. Der Vorstand möchte an dieser Stelle allen Mieterinnen und Mieter für die Umtriebe, Emissionen und Immissionen während Jahren der Bautätigkeit für das Verständnis recht herzlich danken. Trotz der Skepsis am Anfang war es über die gesamte Bauzeit eine hervorragende Zusammenarbeit zwischen Mietern, Handwerkern und Bauleitung. Die Mieter mussten jeweils beim Start jeder Etappe viel Lärm ertragen. Dem Lärm wurde vielfach ausgewichen, indem man in die Ferien verreiste oder Besuche bei Freunden oder Verwandten vornahm. Nun dürfen sie hoffentlich eine lange Zeit eine schöne und fast neue Wohnung bei uns geniessen.

Kosten voll im Griff. Das Budget war auf Fr. 3 050 000.– festgelegt worden. Es wurde nicht verändert. Auf diesen Zahlen wurden auch die moderaten Mietzinsaufschläge berechnet. Alle Handwerker wurden verpflichtet, die anfangs fixierten Preise über die gesamte Bauzeit einzuhalten. Eine ständige Kostenkontrolle durch Bauleitung, Architekten und Vorstand erwies sich als angebracht und sinnvoll. Trotz einigen Mehrleistungen, die während der Bauzeit notwendig erschienen, konnte das Budget jederzeit eingehalten werden. Beim Druck des Jahresberichtes war zwar die definitive Bauabrechnung noch nicht komplett vorhanden. Man kann jedoch jetzt schon davon ausgehen, dass die Kosten und somit der vorgegebene Finanzrahmen eingehalten worden sind.

Neubau Rüfi 5, 8753 Mollis

Das Neubauprojekt MFH-Rüfi 5 mit Tiefgarage ist seit zwei Jahren bezogen. Mit grosser Genugtuung kann festgestellt werden, dass sämtliche Wohnungen und Garagenplätze ab dem ersten Tag vermietet wurden. Das Gesamtbild mit den bestehenden alten Liegenschaften der BGG passt hervorragend in dieses Quartier. Im Berichtsjahr konnte endlich die Bauabrechnung verabschiedet werden. Der damalige Kostenvoranschlag dieser Liegenschaft mit sechs grosszügigen 4½-Zimmerwohnungen sowie 12 Tiefgarageneinstellplätzen und die gesamte Umgebung belief sich auf Fr. 3 300 000.–. Obwohl auf Wunsch der BGG für die Bauausführung verschiedene Mehrleistungen von insgesamt rund Fr. 100 000.– zu berücksichtigen waren, wird gemäss Abrechnung eine Kostenunterschreitung von effektiv Fr. 23 000.– bzw. mit Anrechnung der Mehrleistungen eine solche von Fr. 122 741.05 erzielt. Mit Stolz können wir von uns behaupten, dass solch schöne Wohnungen zu so günstigen Bedingungen nur bei uns zu mieten sind. Erste Voranmeldungen bei allfälligen Mieterwechseln wurden bereits deponiert.

Mietzinse

Keine Mietzinssenkung. Auch im Berichtsjahr hat sich der Vorstand der Baugenossenschaft seit der Bekanntgabe der Referenzzinssenkung auf 2 % mit der Prüfung der Senkung der Mietzinsen auseinandergesetzt. Aufgrund der detaillierten Analysen hat der Vorstand an seiner Strategiesitzung vom 18. November 2013 sowie an seiner Sitzung vom 21. November 2013 beschlossen auf eine weitere Mietzinssenkung zu verzichten. Der Entscheid basiert auf folgenden Hauptbegründungen: Wir erwirtschaften keinen übersetzten Ertrag, die notwendigen Amortisationen und Rückstellungen müssen zwingend vorgenommen werden, Verzicht auf Nebenkostenverrechnungen, sämtliche Mietzinse liegen beträchtlich unter den orts- und quartierüblichen Ansätzen, die bis heute allgemein wertvermehrenden Unterhaltskosten wurden nicht aufgerechnet. Dieser Entscheid wurde mit Schreiben vom 25. November 2013 sämtlichen Mieterinnen und Mietern zugestellt. Dabei wurde auch festgelegt, dass bei der nächsten Referenzzinssatzerhöhung auf den Aufschlag von ¼ % verzichtet wird. Mit diesem Entscheid sichern wir die nachhaltige Preispolitik.

Richtiges Heizen und Lüften spart Kosten. Die Heizölpreise befinden sich auf einem hohen Preisniveau. Die Preise schwanken um Fr. 100.–. Die Gaspreise stagnieren ebenfalls auf einem hohen Niveau. Zurzeit ist unsere Pelletheizung in der Liegenschaft Bleichestrasse 17 + 19 die günstigste Variante, Wie sich das Heizsystem im Neubau Rüfi 5 mit der Grundwasserpumpe auf die Kosten auswirkt, kann erst im nächsten Jahr verglichen werden.

Wie alle Jahre wieder, appellieren wir an alle Mieterinnen und Mieter: Wer richtig lüftet und heizt, spart Energie und somit Heizkosten.

Richtig lüften im Winter. Das Raumklima in Wohnräumen ist ein wichtiger Bestandteil für unser Wohlbefinden. Die hohe Feuchtigkeit muss durch gezieltes Lüften, aber unter Berücksichtigung des Energieverbrauchs, abgeführt werden. Häufiges kontrolliertes Lüften ist das A und O für eine angenehme Raumluft.

Im Winter querlüften
Wer im Winter richtig lüftet, macht dies mittels Querlüftung. Das heisst alle Fenster werden während 3 bis 5 Minuten geöffnet. Der entstehende Durchzug wird das Luftvolumen sehr schnell mit frischer Aussenluft ersetzt. Je kälter es draussen ist, desto kürzer muss gelüftet werden. Beschlagene Fenster und Spiegel sind ein Alarmsignal für zu hohe Luftfeuchtigkeit, und verlangen nach vermehrtem Lüften.

Mindestens je einmal morgens und abends sollte gelüftet werden. Schräg gestellte Kippfenster führen zu Energieverlust und Schimmelpilzbildung. Ein dauerhaft schräg gestelltes Kippfenster verursacht einen zusätzlichen Verlust von 200 Liter Heizöl pro Jahr. Ein 4-Personen-Haushalt verdunstet rund 5 bis 17 Liter Wasser pro Tag. Eine Luftfeuchtigkeit zwischen 30 und 50 Prozent (Luftfeuchtigkeitsmesser installieren) wird als angenehm empfunden. Sie lässt allergieverursachende Milben austrocknen und verhindert das Wachstum von Schimmelpilzen.

Mitgliederbewegungen

Wohnungswechsel 2013. Die Position Unterhalt und Reparaturen in der Jahresrechnung lässt erahnen, dass im Berichtsjahr wesentlich mehr Wohnungswechsel als im Jahr zuvor stattfanden. Beinahe hatten wir im Berichtsjahr den Höchststand der Wohnungswechsel von 2011 mit 18 Wechseln erreicht. Mit insgesamt 15 Wohnungswechseln und 8 Garagenwechseln sowie den 3 Neumietern in den neu renovierten Wohnungen Schiltstrasse 1 ist wieder ein sehr bewegtes Wohnungswechseljahr zu Ende gegangen. Es waren deren 12 in Glarus und 3 in Mollis zu verzeichnen. Bei 7 Garagen in Glarus und deren 1 in Mollis wechselte die Mieterschaft. Einige der neu zu vermietenden Wohnungen waren zuvor während Jahrzehnten von treuen Mietern bewohnt. Das Alter, aber auch die Gesundheit, zwangen Mieter/Innen zum Wegzug in entsprechende altersgerechte Einrichtungen. Diese Wohnungen müssen in der Regel total saniert werden. Dementsprechend wirken sich die Wohnungswechsel auch auf die Jahresrechnung aus. Aber auch bei den übrigen Wohnungswechseln musste das eine oder andere saniert und erneuert werden. Für uns ist es eine Selbstverständlichkeit, dass wir nur sanierte und gut erhaltene Wohnungen neu vermieten. Glücklicherweise konnten sämtliche Wohnungen innert kurzer Zeit wieder vermietet werden. Auch die 3 leeren Wohnungen in der Schiltstrasse 1, die wir während der Sanierungszeit als Zwischenlösung für die Mieter zur Verfügung gestellt haben, wurden umgehend wieder vermietet. Der Mietzinsausfall konnte wiederum auf einem sehr kleinen Niveau gehalten werden.

Mutationen

Bestand am 1. Januar 2013	385
Eintritte im Jahr 2013	19
Austritte im Jahr 2013	8
Bestand am 31. 12. 2013	396

Die 8 Austritte sind auf Mieterwechsel zurück zu führen.

Die 19 Eintritte betreffen insbesondere Neumieter. Aber auch Nichtmieter haben sich entschieden bei uns Mitglied zu werden. Sie alle sind herzlich willkommen.

Im vergangenen Jahr zahlten bisherige Genossenschafter, Neumitglieder, Mieter wie auch Neumieter für eine noch nie dagewesene Kapitalaufstockung ein. So konnte das Anteilscheinkapital innerhalb eines Jahres erneut um rund Fr. 600`000.00 auf über 3`320`000.00 erhöht werden. Aber auch das nicht einbezahlte Anteilscheinkapital konnte in den letzten elf Jahren von über Fr. 120`000.00 auf lediglich Fr. 12`700.00 reduziert werden. Uns freiwillig zur Verfügung gestelltes Genossenschaftskapital ist jederzeit hoch willkommen. Sowohl die BGG wie auch die Kapitalgeber profitieren von diesen Geldern. Für uns ist es günstiges Geld und für den Anteilscheininhaber eine gut verzinste Kapitalanlage. Zurzeit erhalten Sie bei keiner Bank nur annähernd solch hohe Zinsen. Ein Vergleich lohnt sich immer.

Unterhalt der Liegenschaften

Grosse Unterhaltskosten. Mit Fr. 414`232.40 waren die Aufwendungen mehr als doppelt so hoch wie im Vorjahr. So musste der grösste Teil dieser Gelder für Sanierungskosten bei den leer gewordenen Wohnungen investiert werden. Auf der Gegenseite werden seit einiger Zeit nun auch diese Investitionen dem neuen Mietzins angepasst, was wieder Mehreinnahmen bei den Mietzinsen einbringt. Trotz den hohen Ausgaben bei Wohnungswechseln wurden auch der kleine Unterhalt und der Ersatz von Apparaten in Küchen und Waschküchen nicht vernachlässigt. Zusammen mit der Innensanierung Schiltstrasse 1 wurden im Berichtsjahr über Fr. 1 700 000.00 in unsere Liegenschaften investiert.

Die wichtigsten Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sowie zusätzliche Investitionen im vergangenen Jahr:

- Sanierungsarbeiten bei den 15 Wohnungswechseln
- Diverse Apparateauswechslungen in Küchen / Waschküchen
- Auswechslung der fast 40ig jährigen Lüftungsanlage TG Schiltstr. 1
- Diverse kleine Reparaturen bei allen Liegenschaften
- Diverse Service Abos. für Aufzugsanlagen und Garagentore
- Umfangreiche Umgebungsarbeiten

Wir stellen wiederum fest, dass sämtliche Liegenschaften samt Umgebungen in einem sehr guten Zustand sind. Wir werden diesen Standard weiterhin halten.

Dank, Ehrung, Totentafel

Hauswarte und Reinigung der Liegenschaften. Für gute Ordnung und Sauberkeit in und um unsere Liegenschaften braucht es Hauswarte, Raumpflegerinnen und diverse Betreuer/Innen. Alle diese Arbeiten geschehen zum Wohle unserer Mieter/Innen. Auch im abgelaufenen Jahr wurde sehr viel geleistet.

Auf Ende September 2013 zurückgetreten ist:

- Frau Maya Leuzinger, Zügersten 5, 8762 Schwanden
  Hauswartin Sommerweg 37 + 39, 8750 Glarus

2013 haben folgende Mieterinnen und Mieter Arbeiten in der Baugenossenschaft übernommen:

- 1. Oktober 2013: Herrn Konrad Herger, Sommerweg 39, 8750 Glarus das Amt des Hauswartes samt Heizungsbetreuung in der Liegenschaft Sommerweg 37+39, Glarus.
- 1. Oktober 2013: Frau Susann Leuzinger, Schiltstrasse 1, 8750 Glarus das Amt der Raumpflege-Stellvertretung in den Liegenschaften Schiltstrasse 1 sowie Feldstrasse 9+11, Glarus
- 1. Dezember 2013: Herrn Heinrich Weber, Buchholzstrasse 55, 8750 Glarus das Amt der Schneeräumung in den Liegenschaften Sommerweg 37+39, Glarus

Wir danken der zurückgetretenen Hauswartin für den tadellosen Einsatz, den sie während Jahren bei der Baugenossenschaft geleistet hat. Den neuen Teil-

zeit-Angestellten danken wir für Ihre Bereitschaft, für die Baugenossenschaft Glarus zu arbeiten.

Aber nicht minder herzlich dankt der Vorstand allen Hauswarten, Raumpflegerinnen und Betreuer- und -innen von Heizungen und Card-Systemen für die wiederum ausgezeichnet geleistete Arbeit im vergangenen Jahr. Wir möchten Neumieter und -innen ermuntern, sich ebenfalls für die eine oder andere Arbeit der Baugenossenschaft Glarus zur Verfügung zu stellen. Entsprechende Anfragen nimmt die Geschäftsstelle jederzeit gerne entgegen.

Präsident und Geschäftsstellenleiter danken. Der Jahresbericht des Präsidenten und des Geschäftsstellenleiters bietet, nebst der Generalversammlung, Gelegenheit nach allen Seiten den Dank abzustatten. Unser Dank gilt einmal mehr unseren Kameradinnen und unseren Kameraden im Vorstand, eingeschlossen sind aber auch alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die durch ihren persönlichen Einsatz und ihr Verständnis viel zum Gelingen unserer Tätigkeit beigetragen haben. Wir leben heute in einer Zeit, in welcher der eigentliche Genossenschaftsgedanke ein bisschen abhandengekommen ist. Zwar nimmt die Anzahl der Mitglieder stetig zu, wobei sich das Anteilscheinkapital in den letzten Jahren massiv erhöht hat. Doch streben die Mieter/Innen je länger je mehr lediglich das schöne und angenehme Wohnen in einer Genossenschaftswohnung an. Hilfskräfte zu finden wird immer schwieriger. Unsere gesunden Finanzen und das stete Bemühen, unsere Liegenschaften in einem guten Zustand zu halten, erlauben uns auch in schwierigen Zeiten, getrost in die Zukunft zu blicken.

† Totentafel †

5. Mai 2013	Ernst Lüscher-Landolt, Denkmalweg 14, Näfels
27. Mai 2013	Anna Schiesser-Bühler, Pfrundhaus, Glarus
25. Juni 2013	Maria Uhlmann-Dürst, Altersheim Bruggli, Netstal

Glarus, 11. März 2014

Heinz Rast
Roman Steiger

Jahresrechnung

Ein sehr gutes Resultat. Die Zahlen sind wiederum auf den nachfolgenden Seiten zu finden. Die Rechnung schliesst mit einem Jahresgewinn von Fr. 59`635.25 ab. Trotz der grossen Investitionen in Unterhalt und Reparaturen lässt das gute Ergebnis zu, dieses Jahr Fr. 480`000.00 den Amortisationskonten zuzuschreiben. Selbstverständlich wurden aber auch im Jahr 2013 die restlichen Wohnungen nicht vernachlässigt. So wurden die anfallenden Apparateauswechslungen und Erneuerungen von Lüftungsanlagen laufend ausgeführt. Die bereits getätigten Renovationskosten der Innensanierung Schiltstrasse 1 von Fr. 3`052`282.75 konnten teils aus der laufenden Rechnung sowie mit 1. Hypotheken finanziert werden.

Der sehr erfreuliche Jahresabschluss ermöglicht uns, Ihnen auch für das Jahr 2013 eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals von 2% auszurichten. Immer vorausgesetzt, die Generalversammlung stimmt dem Antrag des Vorstandes zu. Die Revisionsstelle hat die Rechnung ordnungsgemäss revidiert. Die Besprechung mit dem Revisor ergab wiederum ein durchwegs positives Resultat. Der Revisionsbericht befindet sich unmittelbar anschliessend an die Rechnungslegung.

Risikobeurteilung. Gemäss Revisionsgesetz ist auch die Baugenossenschaft Glarus verpflichtet, jährlich eine Risikobeurteilung in schriftlicher Form vorzunehmen. Diese muss jeweils vom Vorstand zuhanden der Revisionsstelle verabschiedet werden. Diese Beurteilung umfasst unter anderem folgende Punkte: Personal-, Sach-, Haftpflicht-, Technologie-, Geschäfts-, sowie Finanzrisiken. Aber auch vom schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW erhalten wir jährlich ein Rating. Unser Rating wird immer auf der Stufe 1 festgelegt, was der besten Ratingkategorie entspricht.

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

BILANZ	**31.12.2013**	**31.12.2012**
	CHF	CHF
Aktiven		
Postfinance	62'842.65	45'080.25
Glarner Kantonalbank	8'728.60	136'673.50
Raiffeisenbank Glarnerland	12'106.90	50'351.00
Total Flüssige Mittel	**83'678.15**	**232'104.75**
Verrechnungssteuer	237.45	257.35
Verrechnungskonto Heizkosten	88'956.32	44'228.67
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	12'700.00	25'050.00
Total Forderungen	**101'893.77**	**69'536.02**
Transitorische Aktiven	2'387.30	523.50
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	**2'387.30**	**523.50**
Total Umlaufvermögen	**187'959.22**	**302'164.27**
Wertschriften	28'700.00	28'700.00
Total Finanzanlagen	**28'700.00**	**28'700.00**
Mobilien und Einrichtungen	1.00	1.00
Maschinen und Geräte	1.00	1.00
Total Mobile Sachanlagen	**2.00**	**2.00**
Immobilien Bleichestrasse 17/19 Glarus	11'687'191.05	11'687'191.05
Immobilien Feldstrasse 9/11 Glarus	1'447'600.00	1'447'600.00
Immobilien Schiltstrasse 1 Glarus	3'693'300.00	3'693'300.00
Sanierung Schiltstrasse 1 Glarus	3'052'282.75	1'454'421.90
Immobilien Sommerweg 37/39 Glarus	3'946'100.00	3'946'100.00
Immobilien Neuhaus 1/2 Mollis	1'924'300.00	1'924'300.00
Immobilien Rüfi 1/2 Mollis	1'280'300.00	1'280'300.00
Immobilien Rüfi 5 Mollis	3'322'432.95	3'045'174.00
Total Immobile Sachanlagen	**30'353'506.75**	**28'478'386.95**
Total Anlagevermögen	**30'382'208.75**	**28'507'088.95**
Total Aktiven	**30'570'167.97**	**28'809'253.22**

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

BILANZ	**31.12.2013**	**31.12.2012**
Passiven	CHF	CHF
Kreditoren	86'447.40	32'921.45
Mietzins-Vorauszahlungen	109'424.30	91'555.50
Total Kurzfristige Verbindlichkeiten	**195'871.70**	**124'476.95**
Transitorische Passiven	44'235.00	49'990.00
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	**44'235.00**	**49'990.00**
Hypothek Feldstrasse 9/11 Glarus	450'000.00	450'000.00
Hypothek Schiltstrasse 1 Glarus	2'000'000.00	2'000'000.00
Hypothek Sanierung Schiltstrasse 1 Glarus	1'000'000.00	500'000.00
Hypothek Sommerweg 37/39 Glarus	2'000'000.00	2'000'000.00
Hypothek Neuhaus 1/2 Mollis	2'175'000.00	2'175'000.00
Hypothek Rüfi 1/2 Mollis	1'400'000.00	1'400'000.00
Hypothek Bleichestrasse 17/19 Glarus	8'850'000.00	8'890'000.00
SVW Darlehen Bleichestrasse 17/19 Glarus	583'320.00	624'990.00
Hypothek Rüfi 5 Mollis	2'200'000.00	2'200'000.00
Total Langfristige Finanzverbindlichkeiten	**20'658'320.00**	**20'239'990.00**
Amortisationskonto Immob. Bleichestr. 17/19 Glarus	287'191.05	287'191.05
Amortisationskonto Immob. Feldstr. 9/11 Glarus	247'600.00	247'600.00
Amortisationskonto Immob. Schiltstr. 1 Glarus	2'200'339.70	1'973'300.00
Amortisationskonto Immob. Sommerweg 37/39 Glarus	1'631'100.00	1'471'100.00
Amortisationskonto Immob. Neuhaus 1/2 Mollis	424'300.00	424'300.00
Amortisationskonto Immob. Rüfi 1/2 Mollis	280'300.00	280'300.00
Amortisationskonto Immob. Rüfi 5 Mollis	805'174.00	485'174.00
Total Amortisationen und Rückstellungen	**6'176'004.75**	**5'468'965.05**
Total Fremdkapital	**27'074'431.45**	**25'883'422.00**
Anteilscheinkapital - Mieter	1'584'799.20	1'369'930.00
Anteilscheinkapital - Nichtmieter	1'738'400.00	1'390'340.00
Total Anteilscheinkapital	**3'323'199.20**	**2'760'270.00**
Gesetzliche Reserven	105'760.00	102'760.00
Total Reserven	**105'760.00**	**102'760.00**
Vortragskonto per 01.01.	7'142.07	3'467.90
Jahresgewinn	59'635.25	59'333.32
Total Bilanzgewinn	**66'777.32**	**62'801.22**
Total Eigenkapital	**3'495'736.52**	**2'925'831.22**
Total Passiven	**30'570'167.97**	**28'809'253.22**

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

BETRIEBSRECHNUNG UND BUDGET	**Rechnung 2013** CHF	**Rechnung 2012** CHF	**Budget 2014** CHF
Verwaltungshonorare und Sitzungsgelder	114'407.50	114'786.45	140'000.00
Allgemeine Verwaltungskosten	35'482.30	35'364.05	35'000.00
übrige Betriebskosten	56'493.00	41'694.10	50'000.00
Total Verwaltungsaufwand	**206'382.80**	**191'844.60**	**225'000.00**
übrige Erträge	-20.80	-	-100.00
Kapitalertrag	-747.90	-889.35	-900.00
Total Finanzerfolg	**-768.70**	**-889.35**	**-900.00**
Mietzinseinnahmen	-1'701'226.25	-1'659'330.15	-1'700'000.00
Mietzinsausfall Leerstand	1'862.20	274.20	5'000.00
Hypothekar- und Darlehenszinsen	368'570.50	398'902.90	400'000.00
Unterhalt und Reparaturen	414'232.40	199'330.65	350'000.00
Energieaufwand	44'134.10	60'011.98	65'000.00
Versicherungen, Gebühren und AHV	62'399.80	58'494.10	70'000.00
Hauswartentschädigungen	47'282.90	50'654.40	50'000.00
Total Liegenschaftserfolg	**-762'744.35**	**-891'661.92**	**-760'000.00**
Zuweisung an Amortisationskonto	480'000.00	625'000.00	460'000.00
Ausserordentlicher Aufwand	227'039.70		
Ausserordentlicher Ertrag	-227'039.70		
Total Ausserordentlicher Erfolg	**480'000.00**	**625'000.00**	**460'000.00**
Reinertrags- und Kapitalsteuern	17'495.00	16'373.35	20'000.00
Total Steuern	**17'495.00**	**16'373.35**	**20'000.00**
Jahresgewinn	**59'635.25**	**59'333.32**	**56'000.00**
Total Aufwand	**1'701'994.95**	**1'660'219.50**	**1'701'000.00**
Total Ertrag	**-1'701'994.95**	**-1'660'219.50**	**-1'701'000.00**

GESETZLICHER ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2013

	31.12.2013 CHF	31.12.2013 CHF	31.12.2012 CHF
Sicherungsverpflichtungen zu Gunsten Dritter		keine	keine
Eigentumsbeschränkungen für Verpflichtungen		keine	keine
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten		keine	keine
Verpfändete oder abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt			
Immobilien Bleichestrasse 17 / 19 Glarus	11'687'191.05		
Amortisationskonto Bleichestr. 17 / 19 Glarus	-287'191.05	11'400'000.00	11'400'000.00
Immobilien Feldstrasse 9 / 11 Glarus	1'447'600.00		
Amortisationskonto Feldstr. 9 / 11 Glarus	-247'600.00	1'200'000.00	1'200'000.00
Immobilien Schiltstrasse 1 Glarus	6'745'582.75		
Amortisationskonto Schiltstrasse 1 Glarus	-2'200'339.70	4'545'243.05	3'174'421.90
Immobilien Sommerweg 37 / 39 Glarus	3'946'100.00		
Amortisationskonto Sommerweg 37 / 39 Glarus	-1'631'100.00	2'315'000.00	2'475'000.00
Immobilien Neuhaus 1 / 2 Mollis	1'924'300.00		
Amortisationskonto Neuhaus 1 / 2 Mollis	-424'300.00	1'500'000.00	1'500'000.00
Immobilien Rüfi 1 / 2 Mollis	1'280'300.00		
Amortisationskonto Rüfi 1 / 2 Mollis	-280'300.00	1'000'000.00	1'000'000.00
Immobilien Rüfi 5 Mollis	3'322'432.95		
Amortisationskonto Rüfi 5 Mollis	-805'174.00	2'517'258.95	2'560'000.00
Netto-Buchwerte aller Immobilien		24'477'502.00	23'309'421.90
Total Grundpfandschulden		20'698'320.00	20'279'990.00
davon total beansprucht		20'658'320.00	20'239'990.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen			
Gebäudeversicherungswert			
Immobilien Bleichestrasse 17 / 19 Glarus		12'193'000.00	12'193'000.00
Immobilien Feldstrasse 9 / 11 Glarus		4'750'000.00	4'750'000.00
Immobilien Schiltstrasse 1 Glarus		8'228'000.00	7'578'000.00
Immobilien Sommerweg 37 / 39 Glarus		4'772'000.00	4'685'000.00
Immobilien Neuhaus 1 /2 Mollis		5'360'000.00	5'360'000.00
Immobilien Rüfi 1 / 2 Mollis		3'762'000.00	3'762'000.00
Immobilien Rüfi 5 Mollis		2'560'000.00	2'560'000.00
Total Brandversicherungswerte der Sachanlagen		41'625'000.00	40'888'000.00

Verbindlichkeiten gg. Vorsorgeeinrichtungen	keine	keine
Ausstehende Anleihensobligationen	keine	keine
Wesentliche Beteiligungen	keine	keine
Ergebnisverbesserung durch Nettoauflösung stiller Reserven	keine	keine
Aufwertungen	keine	keine

Risikobeurteilung

Wir als Genossenschafter haben im abgelaufenen Geschäftsjahr die gesetzlich erforderliche Risikobeurteilung bezüglich der Qualität der Rechnungslegung gemacht.
Die Risiken einer wesentlichen Falschaussage in der Rechnungslegung werden als klein eingestuft.

Grund zum Rücktritt der Revisionsstelle	keine	keine
Andere gesetzliche vorgeschriebene Angaben	keine	keine

Weitere gesetzliche Angaben im Sinne von OR Art. 663b Ziff 1-14 sind nicht erforderlich.

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

ANTRAG AUF VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES	**2013** CHF	**2012** CHF
Gewinnvortrag per 01.01.	7'142.07	3'467.90
Jahresgewinn	59'635.25	59'333.32
Zur Verfügung der Generalversammlung	**66'777.32**	**62'801.22**
Zuweisung an Gesetzliche Reserven	3'000.00	3'000.00
Verzinsung des einbezahlten Anteilscheinkapitals zu 2%	59'522.70	52'659.15
Vortrag auf neue Rechnung	4'254.62	7'142.07
	66'777.32	**62'801.22**

Felix Lehner
Bankstrasse 7
8750 Glarus

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Glarus, Glarus

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Als Revisionsstelle habe ich die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Baugenossenschaft Glarus**, für das am **31. Dezember 2013** abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während meine Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Ich bestätige, dass ich die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfülle.

Meine Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision. Danach ist eine 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 nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei meiner Revision bin ich nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen ich schliessen müsste, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

F. Lehner
Felix Lehner

Glarus, 4. Februar 2014

Verzeichnis der Liegenschaften nach Wohnungstypen

Gemeinde	Bezug	Strasse	Mehrfamilien-Häuser									Total	Auto Plätze
			5 1/2-Z	5-Z	4 1/2-Z	4-Z	3 1/2-Z	3-Z	2 1/2-Z	2-Z	1-Z		
Glarus	1975	Schiltstr. 1		7		8		8		1		24	*32
Glarus	1959/60	Feldstr. 9/11	1		7	1	4	1		4	1	19	7
Glarus	1991	Sommerweg 37/39			6		5		1			12	*16
Glarus	2008	Bleichestr. 17			8		4		2			14	*37
Glarus	2009	Bleichestr. 19			5		6					11	
Mollis	1963	Neuhaus 1			5		3	3		1		12	3
Mollis	1963	Neuhaus 2			4		4					8	3
Mollis	1963	Neuhaus											**9
Mollis	1961	Rüfi 1			3		3					6	4
Mollis	1961	Rüfi 2			3		3					6	**5
Mollis	2011	Rüfi 5			6							6	*12
Ende Geschäftsjahr			1	7	47	9	32	12	3	6	1	118	128

* Tiefgaragen Einstellplätze

** Abstellplätze

BGG
Baugenossenschaft Glarus

Roman Steiger · Schiltstrasse 1 · 8750 Glarus
055 640 91 84 · 079 242 17 90 · info@bgglarus.ch