



BGG

Baugenossenschaft Glarus

63. Jahresbericht und Rechnung 2014

Genossenschaftsorgane

Vorstand

Präsident:	Heinz Rast, Büel 17, 8750 Glarus
Vizepräsident:	Rolf Luchsinger, Sonnenwiese 7, 8750 Riedern
Aktuar:	Karl Jäggi, Bleichestrasse 17, 8750 Glarus
Beisitzer:	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

Geschäftsstellenleiter: Roman Steiger, Berglirain 5, 8750 Glarus

Revisionsstelle Felix Lehner, Bankstrasse 7, 8750 Glarus

Geschäftsstelle

Roman Steiger, Schiltstrasse 1, 8750 Glarus Tel. 055/640 91 84
Fax. 055/640 91 07
Natel 079/242 17 90
E-mail 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 2015 zur Auszahlung gelangt, erst im nächstjährigen Verrechnungsantrag im Wertschriftenverzeichnis einzutragen.

Adressänderungen sind unverzüglich der Geschäftsstelle zu melden.

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

Geschäftsjahr 2014

Inhaltsverzeichnis

Einladung und Traktandenliste	5
Vorwort des Präsidenten	6
Berichtsteil	8
• Generalversammlung 2014, Sitzungen	8
• Bauabrechnung Innensanierung Schiltstrasse 1, Glarus	10
• Heizungssanierung Rüfi, 1+2 Mollis	11
• Mietzinse	13
• Mitgliederbewegungen 2014	14
• Unterhalt der Liegenschaften	15
• Dank, Ehrungen, Totentafel	16
Rechnungsteil	19
• Bilanz Aktiven	20
• Bilanz Passiven	22
• Betriebsrechnung und Budget	24
• Gesetzlicher Anhang	26
• Antrag auf Verwendung des Bilanzgewinnes	28
Revisionsbericht	30
Verzeichnis der Liegenschaften	31



Einladung zur 63. Generalversammlung

Freitag, 1. Mai 2015, 19.00 Uhr
im Saal des Restaurant Schützenhaus in Glarus

- Traktanden:**
1. Begrüssung
 2. Mitteilungen
 - Bauabrechnung Schiltstrasse 1, 8750 Glarus
 - diverses
 3. Wahl der Stimmenzähler
 4. Protokoll der Generalversammlung vom 2. Mai 2014
 5. Jahresbericht 2014
 6. Anträge des Vorstandes
 7. Anträge der Mitglieder
 8. Jahresrechnung 2014
 - Bericht der Revisionsstelle
 - Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
 - Wahl der Revisionsstelle
 9. Wahlen
 - Wahl des Präsidenten
 - Wahl der übrigen Mitglieder des Vorstandes
 10. Allgemeine Umfrage und Allfälliges



Aus organisatorischen Gründen ist die Teilnahme für den Imbiss mit beiliegender Karte bis Dienstag, 28. April 2015 anzuzeigen.

Die Einladung geht an alle Genossenschafter und -schafterinnen

Glarus, 19. Februar 2015



Werte Genossenschafter
Werte Genossenschafterinnen

Mieten oder kaufen?

Weil die Zinsen weiterhin auf einem noch nie dagewesenen Niveau verharren, stellen sich viele Leute die obige Frage. Da die Schweizerische Nationalbank sogar Minuszinsen verlangt, ist damit zu rechnen, dass die Zinsen noch einige Zeit auf tiefstem Niveau bleiben werden.

Es gibt für beide Varianten Vor- und Nachteile. Wer eine Wohnung mietet, kann jederzeit ausziehen. Nach einer kurzen Kündigungszeit kann man also frei entscheiden, wie es weiter gehen soll. Nachfolgend ein paar Gründe warum mieten Sinn macht:

Stellenwechsel
Keine Verpflichtungen
Trennung der Partnerschaft
Grössere oder Kleinere Wohnung
Unmögliche Nachbarn
usw. / usf.

Wer eine Wohnung kauft hat einige Überlegungen zu machen.
Auch hier ein paar Gründe warum kaufen Sinn macht:

Eigentum macht glücklich
Niemand macht Vorschriften
Tiefe Zinsen (zurzeit)
Kapitalanlage
usw. / usf.

allerdings sind noch ein paar nicht unwichtige Punkte zu berücksichtigen.

Eigenheim verpflichtet und kostet mehr als nur den Bankzins. Vielfach unterschätzt man die Nebenkosten. Als Eigentümer einer Wohnung müssen Sie sämtliche anfallenden Kosten gemeinsam mit den übrigen Eigentümern übernehmen. Betrieb und Unterhalt sowie die Einzahlung in den Erneuerungsfonds werden oft unterschätzt.

Der Verkauf einer Eigentumswohnung muss gut geplant werden und benötigt manchmal viel Geduld. Das Vermieten einer Eigentumswohnung ist nicht jedermanns Sache.

In der Werbung heisst es jeweils: Fragen Sie ... - in diesem Falle lohnt es sich bei Unsicherheiten eine Fachperson beizuziehen.

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

Heinz Rast, Präsident

Generalversammlung

Am 2. Mai 2014 fand im Saal des Restaurants Schützenhaus die sehr gut besuchte 62. Generalversammlung statt. Mit 118 Anwesenden, davon 5 Gästen, war die Beteiligung rekordverdächtig. Mit Genugtuung konnte festgestellt werden, dass viele Neumitglieder an dieser Generalversammlung teilnahmen. Nach einem wiederum sehr feinen Nachtessen, Rindfleischstreifen „Stroganoff“ mit hausgemachten Quarkspätzli, konnte einmal mehr der Schützenhauscrew der verdiente Dank abgestattet werden. Anschliessend konnten pünktlich die statutarischen Geschäfte speditiv behandelt werden. Die letztjährige Generalversammlung stand wiederum ganz im Zeichen der Mitteilungen.

Unter Traktandum 1 informierte der Präsident Heinz Rast sehr ausführlich über die Innensanierung MFH-Schiltstrasse 1, die am 2. November 2011 gestartet wurde und am 31. Oktober 2013 abgeschlossen werden konnte. Mit vielen Fotos wurde diese Sanierung dokumentiert, so dass die Generalversammlung bestens orientiert war.

Aber auch die Abrechnung des Neubaus Rüfi 5 in Mollis konnte der Vorsitzende präsentieren. Dieser Kostenvoranschlag wurde trotz Mehrleistungen von rund Fr. 123'000.00 noch um Fr. 23'000.00 unterschritten.

Beim Traktandum Jahresrechnung konnte ein sehr guter Abschluss präsentiert werden. Trotz den vielen Wohnungswechseln und den damit verbundenen sehr hohen Unterhaltskosten, konnten insgesamt Fr. 480'000.00 den Amortisationskonten zugewiesen werden.

Gemeinderat und Baupräsident Christian Büttiker überbrachte die Grüsse des Gemeinderates. Er forderte die Baugenossenschaft auf, bei der Überbauung des Kasernen-

areals aktiv mitzuwirken. Er versicherte, dass ein entsprechendes Mitgestalten durch die Baugenossenschaft bei der Entwicklung dieses Areals gewünscht werde. Mit grossem Interesse hat die Versammlung von den Ausführungen des Baupräsidenten Kenntnis genommen. Sehr gerne wird die Baugenossenschaft Glarus von diesem Angebot Gebrauch machen.

Ansonsten verlief die 62. Generalversammlung mit den insgesamt 9 Traktanden wie gewohnt speditiv und in geordneten Bahnen.

Sitzungen

An zehn ordentlichen Vorstandssitzungen wurden die anfallenden Geschäfte erledigt. Im Weiteren fanden über ein dutzend Sitzungen der Kommissionen Finanz, Bau sowie Personal, Rechte und Marketing statt. In diesen Kommissionen wurden anfallende Geschäfte vorberaten. Sobald sie pflanzenfertig vorbereitet sind, werden die Geschäfte an den ordentlichen Vorstandssitzungen diskutiert und erledigt. Anträge die nicht erledigt werden, sind auf der Pendenzenliste festgehalten.

Sie werden zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen. Die letzte Mieterversammlung betreffend Erneuerung der Liegenschaft Schiltstrasse 1 fand am 26. Februar 2014 im Restaurant Schützenhaus statt. Es wurde die Bauabrechnung präsentiert. Da man den vorgegebenen Kostenvoranschlag einhalten konnte, war keine zusätzliche Mietzinsanpassung notwendig. Selbstverständlich wurde die Versammlung nicht ohne Dank für das Verständnis während der Bauzeit und einem feinen Nachtessen geschlossen.

Im Berichtsjahr fand wiederum eine halbtägige Strategiesitzung statt. Wir konnten einmal mehr das Gastrecht in den Schulungsräumen der Raiffeisenbank Näfels in Anspruch nehmen. An diesem Anlass werden vorwiegend Traktanden

behandelt, die an ordentlichen Vorstandssitzungen aus zeitlichen Gründen keinen Platz finden. Es werden jeweils zeitintensive Geschäfte behandelt wie: Mehrjahresbudget, Personalplanung, Risikobeurteilung, Weiterentwicklung BGG, Investitionsplanung usw.

Einzelne Probleme oder Anliegen wurden intern an einzelnen Besprechungen durch den Präsidenten und in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle direkt erledigt.

Bauabrechnung Innensanierung Schiltstrasse 1

An der ordentlichen Vorstandssitzung vom 15. Mai 2014 konnte die definitive Bauabrechnung der Innensanierung MFH - Schiltstrasse 1, Glarus, verabschiedet werden.

Der am 15. November 2011 hierfür genehmigte Kostenvoranschlag bezifferte sich auf Fr. 3'050'000.00. Der revidierte KV - aufgrund verschiedener während der Bauausführung beschlossener Mehrleistungen von Fr. 324'218.00 lautete auf Fr. 3'374'218.85.

Der effektiv beanspruchte Baukredit bezifferte sich - einschliesslich der zuletzt beschlossenen zusätzlichen Flachdachisolationen Ost und West - im Betrag von Fr. 99'332.00 auf insgesamt Fr. 3'088'662.00. Unter Berücksichtigung der erfolgten Mehrleistungen sowie der vorgezogenen - in nächster Zeit ohnehin fällig gewordenen Flachdach Sanierung - darf mit grosser Genugtuung darauf hingewiesen werden, dass die Kosten jederzeit im Griff gehalten werden konnten.

Die straffe Organisation in der Vorbereitung und beim Bauablauf sowie das effiziente Kostenmanagement halfen mit, dass die Bauabrechnung im vorgegebenen Kostenrahmen abgeschlossen werden konnte.

Heizungssanierung Rüfi 1+2

Der Bundesrat hat die neuen Gewässerschutzbestimmungen bezüglich Tankanlagen auf den 1. Januar 2007 in Kraft gesetzt. Die neue Gewässerschutz-Verordnung schreibt vor, dass erdverlegte, einwandige Lagerbehälter für wassergefährdende Flüssigkeiten in der ganzen Schweiz längstens bis zum 31. Dezember 2014 weiterbetrieben werden dürfen. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen alle diese Tankanlagen saniert oder ausser Betrieb genommen werden.

Da es sich bei den Liegenschaften Rüfi 1 + 2 sowie Neuhaus 1 + 2 um solche erdverlegte, einwandige Tankanlagen handelt, mussten diese saniert oder ausser Betrieb genommen werden. Bei diesen Liegenschaften handelt es sich um ältere Ölheizungsanlagen. Nach eingehender Prüfung von verschiedenen Heizsystemen hat der Vorstand entschieden, in beiden Liegenschaften neue Gasheizungsanlagen zu installieren. Die erdverlegten Öltanks werden ausser Betrieb genommen.

Da in beiden Tanks noch reichlich Öl eingelagert war, konnte mit dem Departement Umweltschutz und Energie vereinbart werden, dass im Berichtsjahr vorerst die Anlage in den Liegenschaften Rüfi 1 + 2 saniert werden muss.

Die Anlage im Neuhaus 1 + 2 wird (mit Bewilligung des Kantons) im Jahr 2015 saniert. Die Investitionen für die Heizungserneuerung in der Liegenschaft Rüfi 1 + 2 konnte für das Berichtsjahr nicht separat budgetiert werden, da das Schreiben der Behörden mit Datum vom 30. Januar 2014 erst nach der Budgetierung eingegangen war. Diese Investition musste demzufolge über das laufende Konto Unterhalt und Reparaturen abgerechnet werden. Diese Sanierungskosten belaufen sich auf ca. Fr. 60'000.00. Die Anlage in den Liegenschaften Neuhaus 1 + 2 wurde in die Budgetplanung 2015 aufgenommen.

Richtiges Heizen und Lüften spart Kosten

Am Anfang des Berichtsjahrs waren die Heizölpreise nach wie vor auf einem hohen Preisniveau von rund Fr. 100.00. Im Herbst begannen die Preise zu purzeln. Fast täglich sanken die Ölpreise. Zurzeit wird das Heizöl zu rund Fr. 70.00 gehandelt. Solche Preise sah man seit vielen Jahren nicht mehr.

Sobald unsere Öltanks Kapazitäten aufweisen, werden wir sie umgehend füllen lassen. Die Gaspreise stagnieren ebenfalls auf dem gleichen Niveau wie das Öl. Unser drittes Heizmittel Pellets in der Liegenschaft Bleichestrasse 17 + 19, welches preislich unabhängig von Öl und Gas ist, hat sich der Preis in den letzten Jahren bei Fr. 430.00 pro Tonnen eingependelt.

Ein günstiger Energiestoff, der jedoch erst bei Neubauten in Betracht gezogen werden kann, da der Platzbedarf beträchtlich ist. Aber auch die Grundwasserpumpe in der Liegenschaft Rüfi 5 in Mollis, die seit 2½ Jahren in Betrieb ist, wird als preiswerte Heizung geschätzt. Allerdings kann eine solche Heizung nur in Neubauten und bei genügend Grundwasser installiert 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 ersetzen. Je kälter es draussen ist, desto kürzer muss gelüftet werden. Beschlagene Fenster und Spiegel sind ein Alarmsignal für zu hohe Luftfeuchtigkeit. Sie verlangen nach vermehrtem Lüften. Mindestens einmal morgens und einmal abends soll 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 15 bis 17 Liter Wasser pro Tag. Eine Luftfeuchtigkeit zwischen 30 und 50 Prozent (Luftfeuchtigkeitsmesser installieren) wird als angenehm empfunden, lässt allergieverursachende Milben austrocknen und verhindert das Wachstum von Schimmelpilzen.

Mietzinse

Im Berichtsjahr blieb der Referenzzinssatz stabil. Unsere Mietzinsen befinden sich auf einem tiefen Niveau. Nach wie vor liegen die Mietzinsen bei unseren Wohnungen beträchtlich unter den orts- und quartierüblichen Ansätzen.

Sollte sich der Referenzzinssatz verändern, werden sich die Finanzkommission und der Vorstand wie gewohnt eingehend damit befassen.

Mitgliederbewegungen

Wohnungswechsel 2014. Die Position Unterhalt und Reparaturen in der Jahresrechnung lässt erahnen, dass im Berichtsjahr wieder sehr viele Wohnungswechsel stattfanden.

Mit 14 Wohnungs-, 12 Garagen- und 3 Mieterwechseln bei Autoabstellplätzen ist wieder ein sehr bewegtes Jahr zu Ende gegangen. Dies ist jeweils mit viel Renovationsarbeiten verbunden. Neun Mal in Glarus und fünf Mal in Mollis wurden die Wohnungen gewechselt.

Bei 9 Garagen in Glarus und deren 3 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 sie zum Wegzug in entsprechende altersgerechte Einrichtungen.

Die verlassenen Wohnungen müssen jeweils total saniert werden. Dementsprechend wirken sich die Wohnungswechsel auch auf die Jahresrechnung aus. Auch bei den übrigen Wohnungswechseln musste das eine oder andere saniert bzw. erneuert werden. Für uns ist es eine Selbstverständlichkeit, dass wir nur sanierte und gut erhaltene Wohnungen neu vermieten. Alle Wohnungen konnten nach der Sanierung umgehend wieder vermietet werden.

Mutationen

Bestand am 01. 01. 2014	396
Eintritte im Jahr 2014	30
Austritte im Jahr 2014	15
Bestand am 31. 12. 2014	411

Die 15 Austritte sind auf Mieterwechsel zurück zu führen. Die 30 Eintritte betreffen insbesondere Neumieter aber auch sonstige Neumitglieder wie: Nichtmieter und sogar Stiftungen haben sich entschieden, Mitglied der Baugenossenschaft Glarus zu werden.

Sie alle sind uns herzlich willkommen. Im Berichtsjahr übertrafen die Einzahlungen von Anteilscheinkapital sogar das Vorjahr. Um rund Fr. 1'215'000.00 erhöhte sich das einbezahlte Anteilscheinkapital auf einen Spitzenwert von über Fr. 4'530'000.00.

Aber auch das nicht einbezahlte Anteilscheinkapital konnte gegenüber dem letzten Jahr nochmals deutlich reduziert werden. Mit lediglich noch Fr. 2'900.00 sind wir auf einem noch nie dagewesenen Tiefstand angelangt. 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 relativ günstiges Geld und für den Anteilscheininhaber eine gut verzinsten Kapitalanlage. Zurzeit erhalten Sie bei keiner Bank nur annähernd solch hohe Zinsen. Ein Vergleich lohnt sich immer.

Unterhalt der Liegenschaften

Mit Fr. 398'850.45 Unterhaltskosten waren die Aufwendungen im Berichtsjahr beinahe so hoch wie im Vorjahr. Der grösste Teil der Kosten verursachen wiederum die vielen Wohnungswechsel. Wie bereits erwähnt mussten einige Wohnungen total saniert werden. Bei den wieder auf vordermann gebrachten Wohnungen werden jeweils die Mietzinsen moderat erhöht. Zusätzliche Kosten verursachten auch eine neue Isolation auf der Innenseite der Tiefgarage Bleichstrasse 17/19 sowie die Heizungssanierung Rüfi 1 + 2 in Mollis. Trotz den hohen Ausgaben bei den Wohnungswechseln

selt wurden auch der kleine Unterhalt und der Ersatz von Apparaten in Küchen und Waschküchen nicht vernachlässigt. **Die wichtigsten Unterhalts- und Sanierungsarbeiten und Investitionen im vergangenen Jahr:**

- Sanierungsarbeiten bei den 14 Wohnungswechseln
- Innenisolation Tiefgarage Bleichestrasse 17/19
- Heizungssanierung MFH Rüfi 1+2, Mollis
- Apparatenauswechslungen in Küchen/Waschküchen
- Viele kleine Reparaturen bei allen Liegenschaften
- Service Abos. für Aufzugsanlagen und Garagentore
- Umfangreiche Umgebungsarbeiten

Wir stellen wiederum fest, dass sämtliche Liegenschaften und 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 Juli 2014 zurückgetreten ist:

- Herrn Viktor Schneider, Bleichestrasse 17, 8750 Glarus
Hauswart Stellvertreter

2014 haben folgende Mieterinnen und Mieter Arbeiten in der Baugenossenschaft übernommen:

- 1. August 2014: Frau Irene Hauser, (mit Unterstützung von Hanspeter Arnold) Bleichestrasse 17, 8750 Glarus
Sie amtet als Hauswartin im Jobsharing mit Hauswart Karl Jäggi in den Liegenschaften
Bleichestrasse 17 + 19 inkl. Tiefgarage.

Krankheitsbedingt musste Karl Jäggi auf ärztlichen Rat hin kürzer treten. Er wird nach wie vor einen Teil der Hauswartarbeit verrichten.

Recht herzlich dankt der Vorstand allen Hauswarten, Raumpflegerinnen und Betreuer/Innen von Heizungen und Card-Systemen für die wiederum ausgezeichnet geleistete Arbeit im vergangenen Jahr. Wir möchten Neumieter/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.

† Totentafel †

18.06.2014 Elisabeth Wild-Zweifel, Pfrundhaus, Glarus
15.11.2014 This Jenny, alt Ständerat, Oberdorfstr. Glarus

Präsident und Geschäftsstellenleiter danken

Der Jahresbericht 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. Die Anzahl der Mitglieder nimmt zwar stetig zu und das Anteilscheinkapital hat sich in den letzten Jahren massiv erhöht.

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.

Jahresrechnung

Wieder ein sehr gutes Resultat

Diese ist wiederum auf den nachfolgenden Seiten zu finden. Sie schliesst mit einem Jahresgewinn von Fr. 91'890.80 ab. Trotz der grossen Investitionen in Unterhalt und Reparaturen infolge der vielen Wohnungswechsel, der Innenisolierung Tiefgarage Bleichestrasse sowie der Heizungserneuerung Rüfi 1+2 Mollis lässt es das gute Ergebnis zu, auch dieses Jahr wieder Fr. 500'000.00 den Amortisationskonten zuzuschreiben. Selbstverständlich wurden aber auch im Jahr 2014, nebst der zu sanierenden Leerwohnungen, auch die restlichen Wohnungen nicht vernachlässigt. So wurden die anfallenden Apparateauswechslungen, Unterhaltsarbeiten bei den Umgebungen, etc. laufend ausgeführt.

Der wiederum sehr erfreuliche Jahresabschluss ermöglicht uns, Ihnen auch für das Jahr 2014 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 am Schluss der Rechnungslegung.

Risikobeurteilung

Gemäss Revisionsgesetz ist die Baugenossenschaft Glarus nicht mehr verpflichtet, jährlich eine Risikobeurteilung in schriftlicher Form vorzunehmen. Trotzdem werden sämtliche Risiken im Vorstand intern laufend beurteilt und geprüft.

Vom schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW erhalten wir jährlich ein Rating. Unser Rating wird immer mit 1 festgelegt, dies entspricht der besten Ratingkategorie.

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

BILANZ

31.12.2014
CHF

31.12.2013
CHF

Aktiven

Postfinance	101'999.77	62'842.65
Glerner Kantonalbank	76'255.15	8'728.60
Raiffeisenbank Glarnerland	484'280.40	12'106.90
RB-KK EG Tiefgarage Rüfi 3-5 Mollis	2'239.25	
Total Flüssige Mittel	664'774.57	83'678.15

Verrechnungssteuer	387.55	237.45
Verrechnungskonto Heizkosten	36'530.77	88'956.32
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	2'900.00	12'700.00
Total Forderungen	39'818.32	101'893.77

Transitorische Aktiven

	5'897.65	2'387.30
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	5'897.65	2'387.30

Total Umlaufvermögen

	710'490.54	187'959.22
--	-------------------	-------------------

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	3'088'662.00	3'052'282.75
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	3'322'432.95
Total Immoblie Sachanlagen	30'389'886.00	30'353'506.75
Total Anlagevermögen	30'418'588.00	30'382'208.75
Total Aktiven	31'129'078.54	30'570'167.97

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

BILANZ

31.12.2014
CHF

31.12.2013
CHF

Passiven

Kreditoren

Mietzins-Vorauszahlungen

86 447,40

109 424,30

Total Kurzfristige Verbindlichkeiten

195 871,70

Transitorische Passiven

44 235,00

Total Passive Rechnungsabgrenzungen

44 235,00

Hypothek Feldstrasse 9/11 Glarus

450 000,00

Hypothek Schiltstrasse 1 Glarus

2 000 000,00

Hypothek Sanierung Schiltstrasse 1 Glarus

1 000 000,00

Hypothek Sommerweg 37/39 Glarus

2 000 000,00

Hypothek Neuhaus 1/2 Mollis

2 175 000,00

Hypothek Rüfi 1/2 Mollis

1 400 000,00

Hypothek Bleichestrasse Glarus

8 850 000,00

SVW Darlehen Bleichestrasse Glarus

583 320,00

Hypothek Rüfi 5 Mollis

2 200 000,00

Total Langfristige Finanzverbindlichkeiten

19 535 000,00

20 658 320,00

Reparatur- und Erneuerungsfonds	300 000,00	300 000,00
Rep.- u. Erneuerungsfonds EG Tiefgarage Rüfi 3-5 Mollis	2 239,25	-
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	2 200 339,70
Amortisationskonto Immob. Sommerweg 37/39 Glarus	1 781 100,00	1 631 100,00
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	1 155 174,00	805 174,00
Total Amortisationen und Rückstellungen	6 678 244,00	6 176 004,75
Total Fremdkapital	26 385 023,10	27 074 431,45
Anteilscheinkapital - Mieter	1 962 950,00	1 584 799,20
Anteilscheinkapital - Nichtmieter	2 576 200,00	1 738 400,00
Total Anteilscheinkapital	4 539 150,00	3 323 199,20
Gesetzliche Reserven	108 760,00	105 760,00
Total Reserven	108 760,00	105 760,00
Vortragskonto per 01.01.	4 254,62	7 142,07
Jahresgewinn	91 890,82	59 635,25
Total Bilanzgewinn	96 145,44	66 777,32
Total Eigenkapital	4 744 055,44	3 495 736,52
Total Passiven	31 129 078,54	30 570 167,97

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

124

BETRIEBSRECHNUNG UND BUDGET

	Rechnung 2014 CHF	Rechnung 2013 CHF	Budget 2015 CHF
Verwaltungshonorare und Sitzungsgelder	115 484,30	114 407,50	140 000,00
Allgemeine Verwaltungskosten	35 498,50	35 482,30	36 000,00
übrige Betriebskosten	50 223,98	56 493,00	60 000,00
Total Verwaltungsaufwand	201 206,78	206 382,80	236 000,00
übrige Erträge	-165,30	-20,80	-100,00
Kapitalertrag	-1 132,00	-747,90	-900,00
Total Finanzerfolg	-1 297,30	-768,70	-1 000,00
Mietzinseinnahmen	-1 749 709,80	-1 701 226,25	-1 750 000,00
Mietzinsausfall Leerstand	2 797,70	1 862,20	5 000,00
Hypothekar- und Darlehenszinsen	365 016,50	368 570,50	380 000,00
Unterhalt und Reparaturen	398 850,45	414 232,40	350 000,00
Energieaufwand	60 746,25	44 134,10	60 000,00
Versicherungen, Gebühren und AHV	53 876,60	62 399,80	70 000,00
Hauswartenschädigungen	44 793,60	47 282,90	50 000,00
Projekt Erweiterung Infrastruktur Erdgeschoss	13 325,00	-	-
Schiltstrasse 1 Glarus	-	-	-
Heizungssanierung Neuhaus Mollis	-	-	90 000,00
Total Liegenschaftserfolg	-810 303,70	-762 744,35	-745 000,00

Zuweisung an Amortisationskonto	500 000,00	480 000,00	400 000,00
Ausserordentlicher Aufwand	-	227 039,70	-
Ausserordentlicher Ertrag	-3 776,00	-227 039,70	-
Total Ausserordentlicher Erfolg	496 224,00	480 000,00	400 000,00
Reinertrags- und Kapitalsteuern	22 279,40	17 495,00	25 000,00
Total Steuern	22 279,40	17 495,00	25 000,00
Jahresgewinn	91 890,82	59 635,25	85 000,00
Total Aufwand	1 751 007,10	1 701 994,95	1 751 000,00
Total Ertrag	-1 751 007,10	-1 701 994,95	-1 751 000,00

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

GESETZLICHER ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2014

	31.12.2014 CHF	31.12.2014 CHF	31.12.2013 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	<u>-287 191,05</u>	11 400 000,00	11 400 000,00
Immobilien Feldstrasse 9 / 11 Glarus	1 447 600,00		
Amortisationskonto Feldstr. 9 / 11 Glarus	<u>-247 600,00</u>	1 200 000,00	1 200 000,00
Immobilien Schiltstrasse 1 Glarus	6 781 962,00		
Amortisationskonto Schiltstrasse 1 Glarus	<u>-2 200 339,70</u>	4 581 622,30	4 581 622,30
Immobilien Sommerweg 37 / 39 Glarus	3 946 100,00		
Amortisationskonto Sommerweg 37 / 39 Glarus	<u>-1 781 100,00</u>	2 165 000,00	2 315 000,00
Immobilien Neuhaus 1 / 2 Mollis	<u>1 924 300,00</u>		

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	-1 155 174,00	2 167 258,95	2 517 258,95
Netto-Buchwerte aller Immobilien		24 013 881,25	24 513 881,25
Total Grundpfandschulden		20 698 320,00	20 698 320,00
davon total beansprucht		19 535 000,00	20 658 320,00
Brandversicherungsreste 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	8 228 000,00
Immobilien Sommerweg 37 / 39 Glarus		4 772 000,00	4 772 000,00
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 Brandversicherungsreste der Sachanlagen		41 625 000,00	41 625 000,00

Verbindlichkeiten gg. Vorsorgeeinrichtungen	keine	keine
Ausstehende Anleiheobligationen	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

Gewinnvortrag per 01.01.

Jahresgewinn

Zur Verfügung der Generalversammlung

2014
CHF

4 254,62

91 890,82

96 145,44

2013
CHF

7 142,07

59 635,25

66 777,32

Zuweisung an Gesetzliche Reserven

Verzinsung des einbezahlten Anteilscheinkapitals zu 2%

Vortrag auf neue Rechnung

5 000,00

80 151,00

10 994,44

96 145,44

3 000,00

59 522,70

4 254,62

66 777,32

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 2014** abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während meine Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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.


Felix Lehner

Glarus, 5. Februar 2015

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	
Glarus	2008	Bleichestr. 17			8		4		2			14	*16
Glarus	2009	Bleichestr. 19			5		6					11	*37
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

Schiltstrasse 1 · 8750 Glarus

055 640 91 84 · 079 242 17 90 · info@bgglarus.ch