



BGG

Baugenossenschaft Glarus

64. Jahresbericht und Rechnung 2015

Geschäftsjahr 2015

Inhaltsverzeichnis

Einladung und Traktandenliste	5
Vorwort des Präsidenten	6
Berichtsteil	8
• Generalversammlung 2015, Sitzungen	8
• Nutzungsplanrevision	10
• Neubau Infrastruktur Schiltstrasse 1	12
• Mietzinsherabsetzungsbegehren	19
• Richtiges Heizen und Lüften	20
• Mitgliederbewegungen 2015	21
• Unterhalt der Liegenschaften	22
• Dank, Ehrungen, Totentafel	23
Rechnungsteil	27
• Bilanz Aktiven	29
• Bilanz Passiven	30
• Betriebsrechnung und Budget	32
• Gesetzlicher Anhang	34
• Antrag auf Verwendung des Bilanzgewinnes	37
Revisionsbericht	38
Verzeichnis der Liegenschaften	39



Einladung zur 64. Generalversammlung

Freitag, 22. April 2016, 19.00 Uhr
im Saal des Restaurant Schützenhaus in Glarus

- Traktanden:**
1. Begrüssung
 2. Mitteilungen
 - Mietzinsherabsetzungsbegehren
 - diverses
 3. Wahl der Stimmzähler
 4. Protokoll der GV vom 1. Mai 2015
 5. Jahresbericht 2015
 6. Anträge des Vorstandes
 7. Anträge der Mitglieder
 8. Jahresrechnung 2015
 - 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, 19. April 2016 anzuzeigen.

Die Einladung geht an alle Genossenschaftler und Genossenschaftlerinnen

Glarus, 18. Februar 2016



Werte Genossenschafter
Werte Genossenschafterinnen

Mieten wird wieder aktueller!

Nachdem die Banken immer restriktiver bei den Ausleihungen werden und die Eigenmittelvorschriften enorm verschärft wurden, wird ein Grossteil der bauwilligen Leute die nötigen Eigenmittel nicht mehr aufbringen können.

Bei einer Bausumme von Fr. 1 Mio. sind 20 % Eigenmittel (200.000.00) erforderlich. Auch der Weg über die Pensionskasse wird weiter versperrt. Zudem muss auch nachgewiesen werden, dass das nötige Einkommen für Betrieb und Unterhalt vorhanden ist. Auch da verlangen die Banken fast unmögliche Summen.

Bei diesen Anforderungen wird es, ohne grosse Unterstützung seitens der Familie, fast unmöglich Wohneigentum zu erwerben.

Da werden die Baugenossenschaften die grossen Gewinner sein.

Die grosse Nachfrage nach günstigem Wohnen in schönen Mietwohnungen ist im Steigen.

Schon heute sind bei uns Wohnungen innert kürzester Zeit vermietet. Nur damit wir noch in Erinnerung bei der Öffentlichkeit bleiben, stellen wir jeweils Wohnungen für kurze Zeit ins Netz.

Unsere Statuten sind deshalb wieder einmal zur Kenntnis zu nehmen. Die wichtigsten Sätze lauten:

„Sie soll ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum verschaffen und erhalten.“

„Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien, Behinderte und Betagte.“

Ein klarer Auftrag, dass unsere Baugenossenschaft neuen Wohnraum anbieten sollte.

Wir sind laufend bemüht diesem Auftrag Rechnung zu tragen.

Beim Kasernenareal, in nächster Nähe, haben wir unseren Anspruch bereits deponiert.

Der Vorstand hat demzufolge einen klaren Auftrag. Er baut nicht für sich.

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

Heinz Rast, Präsident

Generalversammlung

Die 63. Generalversammlung fand am 1. Mai 2015 im Saal des Restaurants Schützenhaus statt. Die Beteiligung an dieser Generalversammlung mit über 140 Anwesenden, wovon 9 Gäste, war rekordverdächtig. Mit Genugtuung konnte festgestellt werden, dass viele Neumitglieder an der Generalversammlung teilnahmen. Nach einem wiederum sehr feinen Menü (Bunter Blattsalat - geschnetzeltes Kalbfleisch mit knuspriger Rösti und hausgemachter Schokoladenmousse mit Erdbeeren), konnte der Schützenhauscrew der verdiente Dank abgestattet werden. Anschliessend konnten die statutarischen Geschäfte pünktlich und speditiv behandelt werden. Die Generalversammlung stand ganz im Zeichen der Mitteilungen unter Traktandum 1 sowie dem plötzlichen Rücktritt unseres langjährigen Vorstandsmitgliedes Kari Jäggi. Der Präsident Heinz Rast informierte sehr ausführlich über die sehr erfreuliche Bauabrechnung der Innensanierung Schiltstrasse 1, Glarus. Trotz einigen Mehrleistungen und Mehrausgaben konnte diese deutlich unter dem Kostenvoranschlag abgerechnet werden. Dies nicht zuletzt dank dem straffen Controlling. Auch über das neue Bauvorhaben in der Liegenschaft Schiltstrasse 1 berichtete der Präsident ausführlich. Mit einem Ausbau der Infrastruktur wie: Erweiterung von Wasch- und Trockenräumen, zusätzliche Veloeinstellplätze, Renovierung der Tiefgarage, Neubau eines Hauswartraumes sowie Anpassung der Gesamtumgebung soll diese Liegenschaft den heutigen Bedürfnissen angepasst werden.

Aus gesundheitlichen Gründen musste unser langjähriges Mitglied des Vorstandes Kari Jäggi zurücktreten. Kari hatte eine „49-jährige“ Karriere zum Wohle der Baugenossenschaft Glarus hinter sich. Mit Kari verliert unsere Genossenschaft ein sehr engagiertes Mitglied, das stets zum Wohle

der Baugenossenschaft Glarus sein Wissen einsetzte. „Geschätzter Kari; die unheilbare Krankheit hat Dich in die Knie gezwungen. Wir wünschen Dir alles was Deine jetzige Situation erträglicher macht und dass Du noch lange eine schmerzfreie Zeit mit Deiner Familie und Freunden erleben darfst.“ Dies die letzten Worte unseres Präsidenten an Kari.

Beim Traktandum Jahresrechnung konnte wiederum ein sehr guter Abschluss präsentiert werden. Trotz den insgesamt 14 Wohnungswechseln und den damit verbundenen sehr hohen Unterhaltskosten, konnten wiederum insgesamt Fr. 500'000.00 den Amortisationskonten zugewiesen werden. Durch den wiederum guten Geschäftsabschluss konnte der Versammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2% vorgeschlagen werden. Da es sich beim Genossenschaftskapital um Risikokapital handelt ist die Verzinsung marktgerecht.

Gemeinderat Markus Schnyder überbrachte die Grüsse des Gemeinderates. Den ersten Kontakt mit der BGG hatte der neu gewählte Gemeinderat Schnyder bei der ersten Sanierung der Schiltstrasse 1, wo er mit dem früheren Arbeitgeber sämtliche Fenster auswechselte, so seine Eröffnungsworte. Im Sinne der Gemeinde Glarus bietet die Baugenossenschaft attraktiven und bezahlbaren Wohnraum und trägt zum Erhalt von Arbeitsplätzen bei. Nach Schnyders Worten sei die Baugenossenschaft ein sozialverträgliches und ein mustergültiges Beispiel. Die Baugenossenschaft bleibe ihm in guter Erinnerung. Er wurde in der Zwischenzeit Mitglied der Baugenossenschaft Glarus.

Ansonsten verlief die 63. Generalversammlung mit den insgesamt 10 Traktanden wie gewohnt speditiv und in geordneten Bahnen.

Sitzungen

An elf ordentlichen Vorstandssitzungen wurden die anfallenden Geschäfte erledigt. Im Weiteren fanden mehr als ein dutzend Sitzungen der Kommissionen Finanz, Bau sowie Personal, Rechte und Marketing statt. In diesen Kommissionen werden anfallende Geschäfte vorberaten. Sobald sie pfannenfertig 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. Auch eine Mieterversammlung betreffend Erweiterung Infrastruktur und Sanierung der Tiefgarage Schiltstrasse 1 fand am 4. September 2015 im Schulungsraum des schweizerischen Roten Kreuz statt. Einzelne Probleme oder Anliegen wurden intern an einzelnen Besprechungen durch den Präsidenten und in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle direkt erledigt.

Nutzungsplanrevision

An der Landsgemeinde vom Sonntag, 3. Mai 2015 wurde über die Ausnutzungsziffer heftig debattiert und abgestimmt. Die Landsgemeinde überliess es den Gemeinden, selber zu entscheiden, ob die Ausnutzungsziffer gestrichen werden soll oder nicht. Und nun ist dieses Gesetz in der Obhut der Gemeinden.

Bei der Baugenossenschaft Glarus sind zwei Liegenschaften von dieser Ausnutzungsziffer in Glarus betroffen. Einerseits in der Bleichestrasse, wo leider immer noch drei Wohnungen leer stehen. Man kann ein Hallenbad, Lagerräume oder sonstige Nebenräume erstellen, nur zum Wohnen darf man sie nicht ausbauen. Andererseits die Feldstrasse 9 + 11, die ebenfalls in der Zone mit Ausnutzungsziffer steht. Im seinerzeitigen Zonenplan von 1996 war in beiden Gebieten resp. Zonen keine Ausnutzungsziffer enthalten. Bei der Nutzungsplanrevision von 1996 wurde diese jedoch durch die Gemeindeversammlung eingeführt, aus welchen Gründen

auch immer! Die seinerzeitige Führung unserer Genossenschaft verpasste es, diesem grossen Hindernis, Gegenwind zu geben. Sie unternahm diesbezüglich nichts, was sich im Nachhinein als grosser Fehler erwies.

Nun steht die Nutzungsplanrevision der Gemeinde Glarus vor der Tür. Am 23. September 2016 findet diesbezüglich eine ausserordentliche Gemeindeversammlung statt. Im Vorfeld konnte die Öffentlichkeit in einem sog. Mitwirkungsverfahren ihre Meinungen einbringen und mitwirken. Selbstverständlich hat sich auch der Vorstand der Baugenossenschaft Glarus damit intensiv befasst. Eine externe Rechtshilfe in Sachen Bauplanung wurde beigezogen und einige Punkte, die für die Baugenossenschaft in absehbarer Zeit oder auch später zum Verhängnis werden könnte, aufgelistet. So auch die sog. Ausnützungsziffer, die die Gemeinde abschaffen will. Als Ersatz will sie eine Grünflächenziffer von 0.5 einführen. Dies würde bedeuten, dass in allen Zonen, ob EFH oder MFH (Zone W2, W3, W4 etc.) die versiegelte Fläche des Grundstückes 50% nicht übersteigen darf. Nach unserer Eingabe wurde diese Zahl von der Gemeinde von 0.5 auf 0.35 herabgesetzt. Selbstverständlich werden wir auch diese Situation wieder prüfen und nötigenfalls Einsprache erheben. Vom 1. Februar 2016 bis 1. März 2016 ist das sogenannte Auflageverfahren, wo alle betroffenen Liegenschafts-Besitzer nochmals Einwendungen anbringen können, sofern sie betroffen sind. An der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 23. September 2016 können jedoch nochmals Änderungen, Streichungen, Anträge usw. vorgeschlagen werden.

Wir hoffen, dass viele Mitglieder unserer Genossenschaft an der Gemeindeversammlung teilnehmen und uns unterstützen werden.

Neubau Infrastruktur MFH-Schiltstrasse 1



leuzinger
architektur

Leuzinger Architektur AG, Lindstrasse 2, 8754 Nessli, Tel. 055 640 80 41

NR. 2000 - 100
MST. 1: 50
GR. 16.1.60
GEZ. ab
DAT. 07.03.04
REV. 04.02.2015

ERDGESCHOSS / UMGEBUNG

OBJEKT: ERWEITERUNG INFRASTRUKTUR ERDGESCHOSS, SCHILTSTRASSE 1, 8750 CLARIS
MASSSTAB: MASSSTABZEICHNUNG CLARIS, SCHILTSTRASSE 1, 8750 CLARIS

±0.00 = OK FERTIG BODEN EG = 479.30 MUUM.

LEGENDE

- BESTEHEND
- ABBRUCH
- NEU

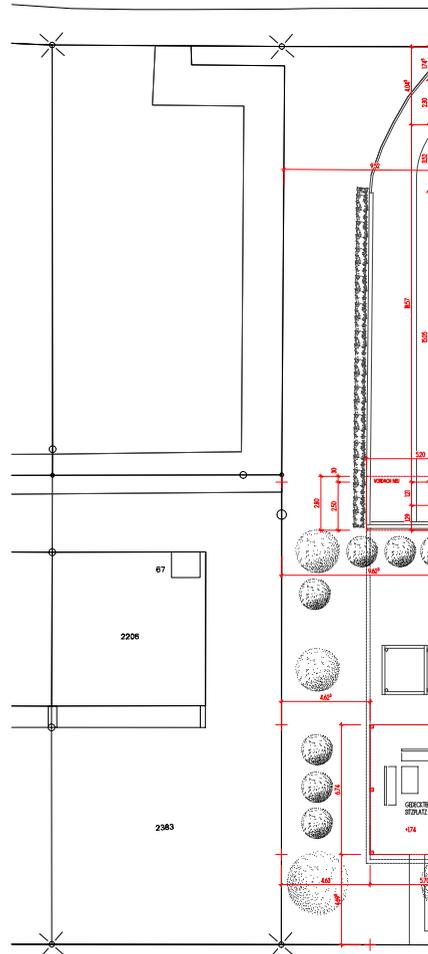
CLARIS DIN 26. MÄRZ 2015



DE BAUHERSCHAFT:

DER ARCHITEKT:

DE GEMEINDE:



Nach der sehr erfolgreichen Sanierung von 2011 bis 2013 hat der Vorstand die restliche Sanierung an die Hand genommen. Das Bauvorhaben wurde den Bewohnern präsentiert und positiv, ja sogar begeistert aufgenommen. Das neue Bauvorhaben beinhaltet folgende Punkte: Ausbau und Erweiterung der Wasch- und Trockenräume, Ausbau Veloräume, Hauswartraum, überdachter Zugang zur Tiefgarage und deren Innensanierung sowie Anpassung der Umgebungsgestaltung. Mit dieser Erweiterung soll auch diese Liegenschaft den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. So können künftig alle Wohnpartien jeden zweiten Tag Waschen. Bisher war ein zweiwochen Rhythmus die Regel, was nicht mehr den heutigen Bedürfnisse entspricht. Aber auch Velos und Veloanhänger für Kinder benötigen immer mehr Platz. Ein neuer, abschliessbarer Velounterstand wurde zusätzlich erstellt. Mit der Innensanierung der Tiefgarage kommt Helligkeit und Farbe in diesen Raum. Seit fast 40 Jahren war diese Garage dunkel und viele Leute besonders Frauen hatten Mühe beim alleinigen Zutritt. Der Wechsel von der Wohnung in die Garage kann künftig unter Dach erfolgen.

Das Bauprogramm 2015 wurde sportlich und ehrgeizig angegangen, da der Start erst Mitte September erfolgen konnte. Dank dem sehr milden Herbst, der bis in den Dezember anhielt, konnte die Tiefgarage im Oktober und November saniert werden. Die Übergabe an die Mieter erfolgte per 1. Dezember. Schneeschaufeln und Windschutzscheibenkratzen war in dieser Zeit nicht nötig. Auch der neue Anbau konnte bei trockenem und meist schönem Wetter realisiert werden. Den durchwegs guten Unternehmer gelang es den Rohbau bis und mit der oberen Abdichtung vor Weihnachten termingerecht fertig zu erstellen. Dies nicht zuletzt weil die Bauleitung mit Architekt Renato Leuzinger und Geschäftsstellenleiter Roman Steiger ein gewohnt straffes Controlling führten. Während der Wintermonate soll nun der Innenausbau vorangetrieben werden. Die Umgebung folgt alsdann im April. Ziel ist es, das neue Gebäude ca. April/Mai 2016 den Mieterinnen und Mietern zu übergeben.



Der Aushub mit der Hauptwasserleitung...



ist in vollem Gange

Nachdem der Aushub bei bester Witterung und ohne spezielle Vorkommnisse zu Ende gebracht wurde, ist bereits die Bodenplatte mit Kanalisation und Bodeninsolation an der Reihe.

Dank dem guten Wetter kann nach dem Betonieren der Bodenplatte sofort mit dem Schalen und Betonieren begonnen werden. Nun sind die Handwerker gefordert, Maurer, Sanitär, Elektriker arbeiteten alle auf kleinstem Raum und Hand in Hand.





Sofort werden die Zwischenwände gemauert und die Betondecke wird erstellt bevor der erste Schnee kommt...





Die Tiefgarage vor resp. während der Sanierung...



und nach der Sanierung mit der neuen Beleuchtung.

Mietzinsherabsetzungsbegehren

Der Vorstand der Baugenossenschaft hat sich seit der Bekanntgabe der Referenzzinssenkung auf 1,75% mit der Prüfung der Senkung der Mietzinsen auseinandergesetzt. Aufgrund der detaillierten Analyse hat der Vorstand entschieden keine Mietzinssenkung durchzuführen. Dies wurde mit Schreiben vom 14. August 2015 allen Mieterinnen und Mietern schriftlich mitgeteilt, ergänzt mit einer detaillierten Begründung.

Mit eingeschriebenem Brief vom 23. Dezember 2015 kündigte Rechtsanwältin Bettina Dürst-Hunziker im Auftrag unseres Vorstandsmitgliedes Fritz Walcher ein Begehren um Mietzinssenkung an. Ohne Wissen des Vorstandes hatte Fritz Walcher weitere Personen zum Mitunterzeichnen aufgesucht. Da die ganze Angelegenheit schon von einer Juristin übernommen wurde, war der Vorstand gezwungen ebenfalls juristische Hilfe in Anspruch zu nehmen. Da es sich um ein laufendes Verfahren handelt, können zurzeit keine weiteren Angaben gemacht werden.

Richtiges Heizen und Lüften spart Kosten.

Am Anfang des Berichtsjahres waren die Heizölpreise auf einem sehr tiefen Preisniveau von rund Fr. 70.00. Doch dann begannen die Preise noch weiter zu sinken. Fast täglich fielen die Ölpreise. Zurzeit wird das Heizöl zu rund Fr. 62.00 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, welches unabhängig von Öl und Gas ist, hat sich preislich ebenfalls nach unten korrigiert.

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.

Wohnungswechsel 2015

Das erfreuliche Rechnungsergebnis lässt erahnen, dass im Berichtsjahr weniger Wohnungswechsel stattfanden. Der ausserordentlich hohe Wohnungswechsel im Jahr 2014 wiederholte sich nicht. Im Jahr 2015 schlugen lediglich 8 Wohnungs-, 13 Garagen- und 2 Parkplatzwechsel zu Buche. Dreimal in Glarus und fünfmal in Mollis wurde im Berichtsjahr gewechselt. Uns verlässt man nur bei Erwerb von Wohneigentum oder wenn aus gesundheitlichen Gründen ein Auszug nicht mehr zu vermeiden ist. Andere Kündigungsgründe sind äusserst selten. Selbstverständlich konnten wieder alle Wohnungen umgehend vermietet werden. Dies wirkt sich bei der Jahresrechnung unter der Position Mietzinsausfall und Leerstand aus.

Mutationen

Bestand am 01. 01. 2015	411
Eintritte im Jahr 2015	19
Austritte im Jahr 2015	17
Bestand am 31. 12. 2015	413

Die 17 Austritte sind grösstenteils auf Mieterwechsel zurück zu führen.

Die 19 Eintritte betreffen Neumieter aber auch sonstige Neumitglieder. Auch Nichtmieterinnen und Nichtmieter haben sich entschieden, Mitglied der Baugenossenschaft Glarus zu werden. Sie alle sind uns herzlich willkommen. So konnte das einbezahlte Anteilscheinkapital im Berichtsjahr um ca. Fr. 370`000.00 auf über 4,9 Mio. Franken erhöht werden. Das nicht einbezahlte Anteilscheinkapital konnte gegenüber dem letzten Jahr nochmals verringert werden. Mit lediglich noch Fr. 1`000.00 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

Auch bei eher geringem Wohnungswechsel wurden die Unterhaltsarbeiten nicht vernachlässigt. Mit Fr. 207`754.45 lagen die Aufwendungen deutlich unter den Werten der beiden Vorjahre. Trotz den wenigen Sanierungen bei Wohnungswechseln mussten diverse Unterhaltsarbeiten an Gebäuden vollzogen werden. Es mussten auch Maschinen und Geräte angeschafft werden. An der Bleichestrasse 17 und 19 wurden Dachrinnenheizungen eingebaut. Sämtliche Wärmemessgeräte in den Liegenschaften Sommerweg 37/39 mussten ersetzt werden.

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

- Sanierungsarbeiten bei den 8 Wohnungswechseln
- Dachrinnenheizungen Bleichestrasse 17 und 19
- Ersatz der Tragseile und der Tragscheibe

- beim Personenlift der Schiltstrasse 1
- Ersatz sämtlicher Wärmemessgeräte in den Wohnungen Sommerweg 37 und 39
- Apparateauswechslungen 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 Dezember 2014 zurückgetreten ist:

- Frau Shpresa Keka, Feldstrasse 9, 8750 Glarus
Raumpflegerin Schiltstrasse 1

auf 14. März 2015

- Herr Karl Jäggi, Bleichstrasse 17, 8750 Glarus
Hauswart Bleichstrasse 17

2015 haben folgende Mieterinnen und Mieter Arbeiten in der Baugenossenschaft übernommen:

- 1. Januar 2015
Frau Susann Leuzinger, Schiltstrasse 1, 8750 Glarus
Raumpflegerin Schiltstrasse 1, 8750 Glarus

- 15. März 2015
Frau Irene Hauser, Bleichestrasse 17, 8750 Glarus
Hauswartin Bleichestrasse 17 / 19, 8750 Glarus
- 15. März 2015
Herr Anselm Blöchliger, Bleichestrasse 17,
8750 Glarus Hauswart – Stv.
(während Ferienabwesenheit von Frau I. Hauser)

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.

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.

Totentafel

Karl Jäggi-Hauser, gestorben 29. Mai 2015

Kari Jäggi startete seine Baugenossenschaftskarriere 1966 als Mitglied der Kontrollstelle. Das Unternehmen BGG hatte die 3 Mio. Grenze erreicht und es sei sehr wichtig einen tüchtigen Kaufmann für dieses Amt zu gewinnen, lautete die Begründung. Ab 1973 amtete Kari als Protokollführer und wurde in den Vorstand gewählt. Bei allen Projekten war Kari an vorderster Front dabei. In der Zwischenzeit hat sich die BGG auch dank Karis Mithilfe sehr stark entwickelt. Allein die Bilanzsumme hat sich mehr als verzehnfacht. Nachdem Rücktritt aus dem Vorstand an der letzten Generalversammlung verschlechterte sich der Gesundheitszustand von Kari von Tag zu Tag. Am 29. Mai 2015 mussten wir den Hinschied von Kari mit Bedauern zur Kenntnis nehmen. Kari wir danken Dir für Dein Wirken „49 Jahre zum Wohle der Baugenossenschaft Glarus“ recht herzlich. Wir entbieten seiner Frau Anna Jäggi und seiner Familie unser herzliches Beileid und werden Kari stets ein ehrendes Andenken bewahren.

Balz Feldmann, gestorben 11. August 2015

Balz Feldmann war für die Baugenossenschaft Glarus ein stiller „Schaffer“. Er arbeitete bei der Umberg Treuhand AG Glarus und war jahrelang unser sehr zuverlässiger Buchhalter. Alles was mit Zahlen zu tun hatte bei der Baugenossenschaft wusste Balz. Er hatte das Finanz- und Rechnungswesen jederzeit im Griff. Leider erkrankte Balz an einer heimtückischen Krankheit, die ihm keinen Ausweg mehr liess. Die Baugenossenschaft verliert in Balz einen sehr kompetenten Buchhalter und Treuhänder. Wir sind Balz über das Grab hinaus dankbar für seine Arbeit, die er zum Wohle der Baugenossenschaft geleistet hat. Seiner Frau, Denise Feldmann und den Angehörigen entbieten wir unser herzliches Beileid. Wir werden Balz ein ehrendes Andenken bewahren.

† Totentafel †

04. 02. 2015 Hans Bähni-Zweifel, Altersheim am Bergli, Glarus
07. 05. 2015 Konrad Landolt, Altersheim Letz, Näfels
29. 05. 2015 Karl Jäggi, Bleichestrasse 17, Glarus
11. 08. 2015 Balz Feldmann, Asylstrasse 20, Glarus

Glarus, 23. Februar 2016

*Heinz Rast
Roman Steiger*

Jahresrechnung

Wieder ein sehr gutes Resultat

Diese ist wiederum auf den nachfolgenden Seiten zu finden. Die Rechnung schliesst mit einem Jahresgewinn von Fr. 104'960.16 ab. Dank den wenigen Wohnungswechseln und den damit verbundenen geringeren Renovationskosten und trotz der Heizungserneuerung Neuhaus 1 in Mollis wurde ein gutes Ergebnis erreicht. Allerdings ist der Abschreibungsbedarf immer noch sehr gross. Die Erweiterung der Infrastruktur Schiltstrasse 1 wird demnächst zu Buche schlagen. Im Weiteren warten die 3 Wohnungen an der Bleichestrasse auf den Ausbau. Immer vorausgesetzt die Ausnützungsziffer wird abgeschafft. Auch die Wohnungen im Sommerweg warten auf eine sanfte Renovation. Die Wünsche der Mieterschaft werden immer grösser.

Der erfreuliche Jahresabschluss ermöglicht uns, Ihnen für das Jahr 2015 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 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

	31.12.15	31.12.14
	CHF	CHF
BILANZ		
Aktiven		
Postfinance	202'874.38	101'999.77
Glarner Kantonalbank	85'202.95	76'255.15
Raiffeisenbank Glarnerland	500'566.80	484'280.40
RB-KK EG Tiefgarage Rüfi 3-5 Mollis	2'564.95	2'239.25
Total Flüssige Mittel	791'209.08	664'774.57
Verrechnungssteuer	212.75	387.55
Verrechnungskonto Heizkosten	0.00	36'530.77
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	1'000.00	2'900.00
Total Forderungen	1'212.75	39'818.32

Transitorische Aktiven	55'952.60	5'897.65
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	55'952.60	5'897.65
Total Umlaufvermögen	848'374.43	710'490.54
Wertschriften	29'700.00	28'700.00
Total Finanzanlagen	29'700.00	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 Glarus	19'145'400.40	19'346'622.30
Immobilien Mollis	4'467'258.95	4'667'258.95
Total Immoblie Sachanlagen	23'612'659.35	24'013'881.25
Total Anlagevermögen	23'642'361.35	24'042'583.25
Total Aktiven	24'490'735.78	24'753'073.79



BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

	31.12.15	31.12.14
	CHF	CHF
BILANZ		
Passiven		
Kreditoren	35'993.15	18'195.85
Mietzins-Vorauszahlungen	115'601.50	101'533.25
Verrechnungskonto Heizkosten	10'046.38	0.00
Total Kurzfristige Verbindlichkeiten	161'641.03	119'729.10
Transitorische Passiven	44'765.20	52'050.00
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	44'765.20	52'050.00
Hypotheken Glarus	13'720'000.00	13'760'000.00
Hypotheken Mollis	5'125'000.00	5'775'000.00
Total Langfristige Finanzverbindlichkeiten	18'845'000.00	19'535'000.00
Reparatur- und Erneuerungsfonds	300'000.00	300'000.00
Rep.- u. Erneuerungsfonds EG Tiefgarage Rüfi 3-5 Mollis	2'564.95	2'239.25
Total Rückstellungen	302'564.95	302'239.25

Total Fremdkapital	19'353'971.18	20'009'018.35
Anteilscheinkapital - Mieter	1'920'850.00	1'962'950.00
Anteilscheinkapital - Nichtmieter	2'986'200.00	2'576'200.00
Total Anteilscheinkapital	4'907'050.00	4'539'150.00
Gesetzliche Reserven	113'760.00	108'760.00
Total Reserven	113'760.00	108'760.00
Vortragskonto per 01.01.	10'994.44	4'254.62
Jahresgewinn	104'960.16	91'890.82
Total Bilanzgewinn	115'954.60	96'145.44
Total Eigenkapital	5'136'764.60	4'744'055.44
Total Passiven	24'490'735.78	24'753'073.79

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

BETRIEBSRECHNUNG UND BUDGET

	Rechnung 2015 CHF	Rechnung 2014 CHF	Budget 2016 CHF
Mietzinseinnahmen	-1'756'555.65	-1'749'709.80	-1'750'000.00
Mietzinsausfall Leerstand	280.55	2'797.70	5'000.00
Hypothekar- und Darlehenszinsen	323'433.70	365'016.50	340'000.00
Unterhalt und Reparaturen	207'754.45	398'850.45	350'000.00
Energieaufwand	56'662.65	60'746.25	50'000.00
Versicherungen, Gebühren und AHV	61'148.60	53'876.60	70'000.00
Hauswartenschädigungen	46'434.55	44'793.60	50'000.00
Projekt Erweiterung Infrastruktur Erdgeschoss	-	13'325.00	
Schiltstrasse 1 Glarus			
Heizungssan. Neuhaus 1+2 Mollis	74'588.00		175'000.00
Geplante Unterhaltsarbeiten:			
-Ersatz Storenanlagen Feld+Neuhaus			
-Ersatz Dachfenster / Treppenhaus streichen / Sommerweg 37+39			
Total Liegenschaftserfolg	-1'060'841.15	-810'303.70	-710'000.00
Verwaltungshonorare und Sitzungsgelder	130'348.05	115'484.30	140'000.00
Allgemeine Verwaltungskosten	42'689.15	35'498.50	36'000.00
übrige Betriebskosten	45'501.44	50'223.98	60'000.00
Total Verwaltungsaufwand	218'538.64	201'206.78	236'000.00

übrige Erträge	-65.25	-165.30	-100.00
Kapitalertrag	-658.00	-1'132.00	-900.00
Total Finanzerfolg	-723.25	-1'297.30	-1'000.00
Amortisationen	650'000.00	500'000.00	355'000.00
Ausserordentlicher Ertrag	-20'986.35	-3'776.00	
Total Ausserordentlicher Erfolg	629'013.65	496'224.00	355'000.00
Reinertrags- und Kapitalsteuern	34'463.95	22'279.40	30'000.00
Total Steuern	34'463.95	22'279.40	30'000.00
Jahresgewinn	104'960.16	91'890.82	90'000.00
Total Aufwand	1'757'278.90	1'737'682.10	1'751'000.00
Total Ertrag	-1'757'278.90	-1'751'007.10	-1'751'000.00

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

GESETZLICHER ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2015

31.12.15 CHF
31.12.14 CHF

1 Angaben zum Unternehmen

Baugenossenschaft Glarus
8750 Glarus
UID-Nr.: CHE-102.330.242

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

<10

<10

2 Angaben über die angewendeten Grundsätze

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

Vorgenanntes wird in dieser Jahresrechnung erstmalig angewendet. Die Zahlen des Vorjahres werden zwar angegeben, jedoch besteht kein Anspruch auf die Steigkeit in Darstellung und Bewertung.

2.1 Gesetzlich geforderte Angaben zur Bewertung einzelner Bilanzpositionen

-Bewertung zu Veräusserungs- anstatt zu Fortführungswerten
 -Bewertung von Aktiven mit Börsenkurs oder beobachtbaren
 Marktpreisen gem. OR 960b

Nein
 Nein

3 Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen in Bilanz/Erfolgsrechnung

3.1 Details zu Immobilien

Jahr	Immobilie	Anschaffung	Abschreibung	Buchwert	Hypothek	Brandvers.
2015	Bleichestr. 17/19 Glarus	11'687'191	537'191	11'150'000	8'270'000	12'193'000
2014	Bleichestr. 17/19 Glarus	11'687'191	287'191	11'400'000	8'310'000	12'193'000
2015	Feldstr. 9/11 Glarus	1'447'600	247'600	1'200'000	450'000	4'883'000
2014	Feldstr. 9/11 Glarus	1'447'600	247'600	1'200'000	450'000	4'750'000
2015	Schiltstr. 1 Glarus	7'030'740	2'300'340	4'730'400	3'000'000	8'228'000
2014	Schiltstr. 1 Glarus	6'781'962	2'200'340	4'581'622	3'000'000	8'228'000
2015	Sommerw. 37/39 Glarus	3'946'100	1'881'100	2'065'000	2'000'000	4'772'000
2014	Sommerw. 37/39 Glarus	3'946'100	1'781'100	2'165'000	2'000'000	4'772'000
2015	Neuhaus 1/2 Mollis	1'924'300	424'300	1'500'000	1'525'000	5'360'000
2014	Neuhaus 1/2 Mollis	1'924'300	424'300	1'500'000	2'175'000	5'360'000
2015	Rüfi 1/2 Mollis	1'280'300	480'300	800'000	1'400'000	3'762'000
2014	Rüfi 1/2 Mollis	1'280'300	280'300	1'000'000	1'400'000	3'762'000
2015	Rüfi 5 Mollis	3'322'433	1'155'174	2'167'259	2'200'000	2'560'000
2014	Rüfi 5 Mollis	3'322'433	1'155'174	2'167'259	2'200'000	2'560'000
2015	Total	30'638'664	7'026'005	23'612'659	18'845'000	41'758'000
2014	Total	30'389'886	6'376'005	24'013'881	19'535'000	41'625'000

31.12.15 31.12.14
CHF CHF

Total Grundpfandschulden	22'325'000	20'658'320
davon total beansprucht	18'845'000	19'535'000

4 Erläuterungen zur ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen in der ER

4.1 Ausserordentliche Positionen

Bereinigung Konto Mietersalden Vorjahre	-60	0
Ausserordentlicher Aufwand	-60	0
Bereinigung Abgrenzungsdiff. Strom Vorjahre	17'439	0
Bereinigung Konto Mietersalden Vorjahre	3'578	0
Restguthaben Strom Vorjahr	0	3'776
Ausb. VSt Schiltstr. 1, Glarus	29	0
Ausserordentlicher Ertrag	21'046	3'776

Total Ausserordentliches Ergebnis

20'986 **7'552**

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

ANTRAG AUF VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Gewinnvortrag per 01.01.		
Jahresgewinn		
Zur Verfügung der Generalversammlung		
	2015	2014
	CHF	CHF
	10'994.44	4'254.62
	104'960.16	91'890.82
	115'954.60	96'145.44
Zuweisung an Gesetzliche Reserven	6'000.00	5'000.00
Verzinsung des einbezahlten Anteilscheinkapitals zu 2%	94'778.20	80'151.00
Vortrag auf neue Rechnung	15'176.40	10'994.44
	115'954.60	96'145.44

Felix Lehner
Bankstrasse 7
8750 Glarus

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Glarus, Glarus

Als Revisionsstelle habe ich die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Baugenossenschaft Glarus**, für das am **31. Dezember 2015** abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 oder anderer Gesetzesverstösse 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

zugelassener Revisor

Glarus, 11. Februar 2016

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			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					1			12	3
Mollis	1963	Neuhaus 2			4		4								8	3
Mollis	1963	Neuhaus			3		3								6	**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