



65. Jahresbericht und Rechnung 2016

Genossenschaftsorgane

Vorstand

Präsident: Heinz Rast, Büel 17, 8750 Glarus

Vizepräsident: Rolf Luchsinger, Höheweg 4, 8750 Glarus Beisitzer: Fritz Walcher, Schiltstrasse 1, 8750 Glarus

Jakob Stüssi, Rüfi 2, 8753 Mollis

Irene Arnold, Bleichestrasse 17, 8750 Glarus

Manuela Figi, Rüfi 2, 8753 Mollis

Protokoll: Beatrice Stucki, Auernweg 6, 8752 Näfels

Finanz- und

Rechnungswesen: Umberg Treuhand AG, Zwinglistrasse 6, 8750 Glarus

Geschäfts-

stellenleiter: 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 2017 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 benützen.



Geschäftsjahr 2016 Inhaltsverzeichnis

Einladung und Traktandenliste		5
Vorwort des Präsidenten		6
Berichtsteil		8
Generalversammlung 2016, Sitzungen	8	
Nutzungsplanrevision	11	
Neubau Infrastruktur Schiltstrasse 1	12	
Mutationen 2016	18	
Unterhalt der Liegenschaften	19	
Dank, Ehrungen, Totentafel	20	
Rechnungsteil		22
Bilanz Aktiven	24	
Bilanz Passiven	26	
Betriebsrechnung und Budget	28	
Gesetzlicher Anhang	30	
Antrag auf Verwendung des Bilanzgewinnes	33	
Revisionsbericht		34
Verzeichnis der Liegenschaften		35

















Einladung zur 65. Generalversammlung

Freitag, 28. April 2017, 19.00 Uhr im Saal des Restaurant Schützenhaus in Glarus

Traktanden:

- 1. Begrüssung
- 2. Mitteilungen
 - · Mietzinsherabsetzungsbegehren
 - Diverses
- 3. Wahl der Stimmenzähler
- 4. Protokoll der GV vom 22. April 2016
- 5. Jahresbericht 2016
- 6. Anträge des Vorstandes
- 7. Anträge der Mitglieder
- 8. Jahresrechnung 2016
 - Bericht der Revisionsstelle
 - Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
 - · Wahl der Revisionsstelle
- 9. Wahlen
 - Ersatzwahl eines Vorstandsmitgliedes für Karl Jäggi sel.
 - Ersatzwahl eines Vorstandsmitgliedes für Fritz Walcher
- 10. Allgemeine Umfrage und Allfälliges



Aus organisatorischen Gründen ist die Teilnahme für den Imbiss mit beiliegender Karte bis Dienstag, 25. April 2017 anzuzeigen.

Die Einladung geht an alle Genossenschafter und Genossenschafterinnen

Glarus, 16. Februar 2017

Vorwort



Werte Genossenschafter
Werte Genossenschafterinnen

Mietzinsherabsetzungsbegehren

Wir haben Sie bereits im letztjährigen Jahresbericht informiert, dass ein Teil unserer Mieter trotz preiswerter Mieten und grosszügiger Handhabung der Nebenkostenverrechnung ein Mietzinsherabsetzungsbegehren gegen die Baugenossenschaft gestellt hat. Dass dieses Begehren von unserem Vorstandsmitglied Fritz Walcher initiiert und mitunterschrieben wurde, verurteilt der Vorstand aufs Schärfste. Die Initianten wurden durch eine Glarner Rechtsanwältin vertreten.

Mit diesem Begehren wurde die langfristige und nachhaltige Strategie der Baugenossenschaft vom Vorstandsmitglied Fritz Walcher direkt untergraben.

Der Vorstand musste dieses Begehren annehmen und rechtliche Unterstützung beim Schweizerischen Verband für Wohnungswesen anfordern. Alle Mieter, welche das Begehren mitunterzeichneten, wurden auf die Geschäftsstelle zu einem klärenden Gespräch eingeladen.

Vielen Mitunterzeichnern des Begehrens war nicht bewusst, was sie rechtlich mit diesem Verfahren ausgelöst haben. Wir danken allen Mietern, welche direkt und unkompliziert beim Gespräch das Verfahren zurückgezogen haben. Bei der Schiltstrasse 1 in Glarus konnten, wie geplant, die wertvermehrenden Investitionen mit dem Senkungsanspruch verrechnet werden. Zur diesem Zwecke wurde allen Mietern ein neuer Mietvertrag mit dem Referenzzinssatz von 1.75 % ausgestellt.

Bei den übrigen Objekten konnten wir den Einsprechern belegen, dass die Genossenschaft eine ungenügende Rendite erwirtschaftet und bereit ist, das Verfahren vor die Schlichtungsbehörde zu ziehen. Aufgrund dieser klaren Kommunikation mit den noch betroffenen Parteien konnten wir auch diese vom Rückzug des Mietzinsherabsetzungsbegehrens überzeugen.

Das Verfahren hat den Präsidenten, den Vizepräsidenten und den Geschäftsstellenleiter im vergangenen Jahr mit unnötigem und enormem Aufwand belastet. Die Kosten für die Baugenossenschaft Glarus betragen mehr als CHF 20'000.00.

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

Heinz Rast, Präsident

Berichtsteil

Generalversammlung

Am 22. April 2016 fand im Saal des Restaurants Schützenhaus die mit 113 Teilnehmern recht gut besuchte 64. ordentliche Generalversammlung statt. Nach einem wiederum sehr feinen Nachtessen konnte der Schützenhauscrew der verdiente Dank abgestattet werden. Anschliessend konnten die statutarischen Geschäfte pünktlich und speditiv behandelt werden. Präsident Heinz Rast konnte einige Gäste an unserer Generalversammlung willkommen heissen, so Gemeinderat Markus Schnyder, Glarus, Kathy Rentsch von der Glarner Kantonalbank und Stefan Hirt von der Raiffeisenbank, sowie unser Revisor Felix Lehner und die Vertreter der Umberg Treuhand AG Marcel Hähni und Ruedi Umberg. Für einen sehr interessanten Pressebericht konnte diesmal Herr Peter Meier aus Ennenda gewonnen werden.

Unter Traktandum 1 (Mitteilungen) informierte der Präsident Heinz Rast über das eingereichte Mietzinsherabsetzungsbegehren das der Vorstand beinahe ein Jahr lang beschäftigte. Ebenfalls unter Trakt. 1 informierte und orientierte Präsident Rast sehr ausführlich über den Baufortschritt des Neubau Infrastruktur MFH-Schiltstrasse 1. Mit Bildern im letztjährigen Geschäftsbericht sowie Fotos an der Generalversammlung wurde dieses sehr gefällige Projekt noch zusätzlich untermauert. Somit konnten die Anwesenden vom grosszügigen Bau Kenntnis nehmen. Mit dem Ausbau der Infrastruktur wie: Erweiterung von Wasch- und Trockenräumen, zusätzliche Veloeinstellplätze, Renovierung der Tiefgarage, Neubau eines Hauswartraumes sowie Anpassung der Gesamtumgebung ist nun diese Liegenschaft den heutigen Bedürfnissen angepasst worden.

Beim Traktandum Jahresrechnung konnte einmal mehr ein sehr guter Abschluss präsentiert werden. Die acht Wohnungswechsel im vergangenen Jahr verursachten deutlich kleinere Kosten. Das Konto Reparatur und Unterhalt mit rund Fr. 200`000.00 ist deshalb auch wesentlich tiefer als im Voriahr. Und somit konnten rund Fr. 650.000.00 den Amortisationskonti zugewiesen werden. Die Liquidität ist mit über Fr. 790`000.00 recht hoch, wobei ein Teil dieser Liquidität für diverse Baurechnungen des Neubauprojekt Schiltstrasse 1 benötigt werden. Dank der hohen Liquidität wurden auch keine Banken für das Schiltstrasse-Projekt benötigt. Sämtliche Rechnungen des rund Fr. 770`000.00 Projekt konnten über die laufende Rechnung bezahlt werden. Durch den wiederum sehr 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 bereits zum zweiten Mal die Grüsse des Gemeinderates, neu auch als Genossenschafter. Er verstand es, mit wenigen Sätzen der Generalversammlung mitzuteilen, wie wichtig unsere Genossenschaft in der heutigen "Eigentumswohnungszeit" hier in der Region ist. Unter anderem nehme der Vorstand der BGG seine Pflichten wahr, sorge für Veränderung und Profit beim lokalen Gewerbe. Die Vergabestrategie der Baugenossenschaft Glarus sei mustergültig. Er hebt auch hervor, wie schwierig es sei, bei der aktuellen Finanzlage solch attraktive Zinsen für Kapital zu bezahlen. Die 2%, welche die BGG ihren Genossenschaftern auszahlen kann, seien nicht zuletzt auf die gute Arbeit zurückzuführen.

Ansonsten verlief die 64. Generalversammlung mit den insgesamt neun Traktanden wie gewohnt speditiv und in geordneten Bahnen.

Sitzungen

An zehn ordentlichen Vorstandssitzungen wurden die anfallenden Geschäfte erledigt. Zudem fanden nahezu zehn Sondersitzungen im Fall des eingereichten Mietzinsherabsetzungsbegehrens statt. Bei einigen von diesen Sondersitzungen musste auch unser Rechtsvertreter, der jeweils mit dem Zug von Zürich nach Glarus anreisen musste, anwesend sein. Mit sämtlichen Einsprechern (ausser den beiden Initianten und denen, die ein solches persönliches Gespräch verweigerten) wurde ein persönliches Gespräch in unseren Räumlichkeiten durchgeführt. Auch einige Hausbesuche bei einzelnen Mietern fanden im Berichtsjahr statt. 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. Im Berichtsiahr fand wieder eine halbtägige Strategiesitzung statt. Es werden Traktanden behandelt, die an ordentlichen Vorstandssitzungen aus zeitlichen Gründen keinen Platz finden. Wir konnten das Gastrecht in den neuen Räumlichkeiten der Projekta AG Glarus, welche Besitzerin des ehemaligen Forbo-Bürogebäudes ist, in Anspruch nehmen. Auch eine Besichtigung sämtlicher Liegenschaften in Mollis und Glarus wurde durch den Vorstand durchgeführt.

Im Herbst wurde unser Personal zu einer Vorführung durch eine Reinigungsfirma eingeladen. Alle Hauswarte, Raumpflegerinnen sowie sonstige Betreuerinnen nahmen an diesem Anlass teil. Die neusten Produkte wurden fachmännisch begutachtet. Das eine oder andere Produkt wird in unseren Liegenschaften demnächst zur Anwendung kommen. Mit dem anschliessenden Nachtessen, als grosses Dankeschön an alle unsere Helferinnen und Helfer, konnte dieser Abend abgerundet werden.

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

Nutzungsplanrevision

Am 23. September 2016 fand in der Turnhalle Buchholz betreffend neue Nutzungsplanrevision eine ausserordentliche Gemeindeversammlung statt. Wie schon an der letzten Generalversammlung angekündigt, hatte sich der Vorstand der BGG intensiv damit befasst. Im Mitwirkungsverfahren wurden einige Punkte bemängelt, welche der Baugenossenschaft Glarus als negativ aufgefallen waren. Auf die ausserordentliche Gemeindeversammlung konnten jedoch lediglich Stimmbürgerinnen und Stimmbürger Einwendungen und Anträge zu Abänderungen einbringen. Demzufolge konnte die Baugenossenschaft Glarus als juristische Person keine Anträge stellen. So musste unser Präsident Heinz Rast persönlich den Antrag betreffend Grünzonenziffer einreichen. Nachdem wir bereits früher zusammen mit einem Anwalt die Grünzonenziffer von O.5 auf 0.35 erfolgreich senken konnten, wurde der erneute Antrag auf Streichung dieser Grünzonenziffer eingereicht. Das Stimmvolk folgte diesem Antrag jedoch nicht und so wird im neuen Nutzungsplan der Gemeinde Glarus eine Grünzonenziffer von 0.35 verankert. Was dies für unsere Genossenschaft bedeuten wird, kann im jetzigen Zeitpunkt nicht abgewogen werden. Eines ist jedoch sicher und klar, wer auf einer eher kleinen Parzelle ein Projekt einreicht, ist mit der Ausnutzung dieser Parzelle sehr eingeschränkt. Auch wenn sämtliche Abstände, Gebäudehöhen und Grössen eingehalten werden, muss mindestens 35% der gesamten Parzelle Grün bleiben. Das heisst, je grösser die Parzelle, desto mehr Möglichkeiten diese zu überbauen. Sicherlich keine soziale Lösung. Nachdem dieser Nutzungsplan noch durch den Regierungsrat genehmigt werden muss, wird die Ausnützungsziffer gänzlich gestrichen. Das heisst, wir können ein Baugesuch für unsere drei noch leerstehenden Wohnungen in der Liegenschaft Bleichestrasse 19, Glarus einreichen. Wie lange wir für diese Einreichung noch warten müssen, ist zurzeit noch unsicher. Aus der Presse

konnte man entnehmen, dass sich die Gemeinde Glarus noch bis ca. Herbst 2017 Zeit lässt, um die neue Nutzungsplanung einzuführen. Sobald diese rechtskräftig ist, werden wir ein ordentliches Baugesuch einreichen. Eines ist sicher, die Nachfrage für diese Wohnungen ist gross.

Neubau Infrastruktur MFH-Schiltstrasse 1

Nachdem wir im letzten Jahresbericht und an der letzten Generalversammlung ausführlich über das Bauvorhaben Neubau Infrastruktur, Sanierung Tiefgarage sowie intensive Umgebungsarbeiten berichteten, ist dieses Projekt sehr erfolgreich abschlossen worden. Den Mieterinnen und Mietern in der Liegenschaft Schiltstrasse 1 konnten die neuen Waschküchen am 26. Mai 2016 übergeben werden. Anstelle von zwei Waschmaschinen und einem Wäschetrockner für 23 Wohnungen. sind jetzt vier Waschküchen mit insgesamt sieben Waschmaschinen und sieben Wäschetrockner sowie vier Trockenräume zur Verfügung. Jede Wohnung ist nun fest auf eine Waschküche mit Waschmaschine, Wäschetrockner, Hängeleinen mit Trocknungsgebläse eingeteilt. So kann jede Mieterschaft mindestens jeden zweiten Tag waschen. Die Stromkosten werden direkt über den jeweiligen Wohnungszähler abgerechnet und es benötigt keine aufladbaren Waschkarten mehr. Demzufolge ist diese Arbeit, die seit beinahe 40 Jahren durch unsere Mieterin Luise Walcher betrieben wurde hinfällig.





Der Vorstand dankt an dieser Stelle auch im Namen aller Mieterinnen und Mieter der Schiltstrasse 1, Luise Walcher für die stets hervorragende und sehr zuverlässige Arbeit recht herzlich.

Um unseren Hauswarten die Arbeiten zu erleichtern braucht es auch einen geeigneten Hauswartraum. Deshalb wurde im Neubau ein grosszügiger Hauswartraum erstellt und auch zeitgemäss eingerichtet. Mit sehr viel Platz und müheloser Zugänglichkeit kann nun auch unser Hauswartehepaar Peter und Susan Leuzinger ihre tägliche Arbeit verrichten. Den beiden ein herzliches Dankeschön für die stets angenehme Zusammenarbeit, insbesondere während der Bauzeit, wo sie stets für Sauberkeit und Ordnung sorgten.





Die Tiefgarage erstrahlt im neuen Glanz. Helle Decke und Wände sowie eine komplett neue LED-Beleuchtung sorgen für viel Helligkeit. Zu jedem Abstellplatz wurde ein Metallschrank montiert. Darin können alle Utensilien, die zum Auto gehören, untergebracht werden. Es sollten demzufolge keine Gegenstände verbotener weise ausserhalb des Schrankes gelagert werden. Für Ordnung und Sauberkeit ist dadurch bestens gesorgt.

Nicht vergessen wollen wir die Umgebung mit neuen Veloräumen, Containerraum, überdachtem Tiefgaragenzugang. Der Vorplatz wurde so gestaltet, dass er ein wunderschönes Gefühl vermittelt. Die gesamte Liegenschaft hat mit dem Vorplatz sehr gewonnen. Viele positive Feststellungen durch Mieter und Besucher freut die Bauherschaft. Eine vierzigjährige Liegenschaft erstrahlt in neuem Glanze.

An einer ausserordentlichen Vorstandssitzung vom 6. Oktober 2016 konnte die definitive Bauabrechnung Neubau Infrastruktur und Sanierung der Tiefgarage MFH-Schiltstrasse 1 verabschiedet werden. Der bereinigte Kostenvoranschlag betrug Fr. 785`200.00. Die Bauabrechnung schloss - einschliesslich diverser beschlossener Mehrleistungen – mit Fr. 773`527.85 ab. Es darf mit Genugtuung festgestellt 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.

Der Vorstand der Baugenossenschaft Glarus wünscht allen Mieterinnen und Mietern der Liegenschaft Schiltstrasse 1 in den neuen Räumlichkeiten viel Spass und hofft auf ein angenehmes Wohnklima.

Nach dieser erfolgreichen Sanierung kann eine weitere ältere Liegenschaft der Baugenossenschaft Glarus in Angriff genommen werden.

Rücktritt Fritz Walcher aus dem Vorstand

Mit Schreiben vom 12. Dezember 2016 hat Fritz Walcher seinen Rücktritt aus dem Vorstand der Baugenossenschaft Glarus eingereicht.

Fritz Walcher hat am 10. Juni 1972 als Nachfolger des damals verstorbenen Kaspar Grob die Stelle als Geschäftsstellenleiter der Baugenossenschaft Glarus angetreten. Gleichzeitig wurde Fritz auch als Mitglied in den Vorstand gewählt, damals als 2. Kassier, Gemäss seinem Rücktrittschreiben sei nun der richtige Zeitpunkt da um als Vorstandsmitglied zurückzutreten. Fritz Walcher war während 29 Jahren Geschäftsstellenleiter unserer Genossenschaft und während insgesamt 45 Jahren Mitglied des Vorstandes. Da Fritz Walcher über ein arosses Wissen betreffend die Baugenossenschaft Glarus verfügt, wurde er mit dem Verfassen die Festschrift zum 50-Jahrjubiläum 1952 bis 2002 beauftragt. Ein schönes Werk das auch in Zukunft seinen Platz in der Baugenossenschaft Glarus haben wird - besten Dank Fritz. Aber auch bei einigen grossen Proiekten wie: Neubau MFH-Schiltstrasse 1 Glarus, Neubau MFH-Sommerweg 37+39 Glarus, Teilsanierung Rüfi 1+2, Neuhaus 1+2 Mollis, Neubau MFH-Bleichestrasse 17+19 Glarus, Neubau Rüfi 5 Mollis und Sanierung Schiltstrasse 1 Glarus war Fritz Walcher mitbeteiligt. Der Genossenschaftsgedanke stand während seiner Tätigkeit stets im Vordergrund. Nachdem Fritz 2001 das Amt als Geschäftsleiter dem Nachfolger übergeben konnte, amtete er als Beisitzer. Er war Mitglied der Baukommission.

Mit beinahe 87 Jahren, davon 45 Jahren im Vorstand der Baugenossenschaft Glarus wird Fritz Walcher seinen wohlverdienten Ruhestand antreten. Im Namen des Vorstandes und sicherlich auch im Namen der gesamten Baugenossenschaft Glarus danken wir Fritz für seine langjährige Tätigkeit. Wir wünschen ihm weiterhin gute Gesundheit und alles Gute - Danke Fritz.

Richtiges Heizen und Lüften spart Kosten.

Am Anfang des Berichtsjahres befanden sich die Heizölpreise auf einem seit Jahren nie mehr dagewesenen Preistiefstand von knapp Fr. 60.00. Selbstverständlich füllten wir bei diesem Preisniveau sämtliche Öltanks. Gegen Ende des Jahres stiegen die Preise auf über Fr. 74.00. Die Gaspreise bewegen sich auf dem Niveau des Öls. Unser drittes Heizmittel Pellets, in der Liegenschaft Bleichestrasse, welches unabhängig von Öl- und Gaspreis ist, hat sich preislich nach unten orientiert.

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, 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 ersetzten. 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 emp-

funden, lässt allergieverursachende Milben austrocknen und verhindert das Wachstum von Schimmelpilzen.

Wohnungswechsel 2016

Im Berichtsjahr waren 11 Wohnungs-, 17 Garagen- und 2 Parkplatzwechsel zu verzeichnen. Auffallend war in diesem Berichtsjahr, dass fast jeder Wohnungswechsel ausserordentlich und nicht termingerecht gekündigt wurde. Dies verursachte einiges an Mehraufwendungen für die gesamte Verwaltung. Aber auch die Unternehmer müssen innert Tagen aufgeboten werden, was nicht immer einfach ist. Wir hoffen, dass sich diese Unsitte nicht festsetzt. Ansonsten werden die ordentlichen Kündigungen gemäss Vertrag unnötig. Unser fragwürdiges Mieterrecht lässt leider solche Machenschaften zu.

Es waren deren Wechsel: 9 Wohnungen in Glarus, 2 Wohnungen in Mollis, 13 Garagenwechsel in Glarus und 4 Garagenwechsel in Mollis. Uns verlässt man bei Erwerb von Wohneigentum, Wegzug aus der Region, bedingt durch neuen Arbeitsort, Suche nach einer grösseren Wohnung oder aus gesundheitlichen Gründen. 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. Die Wohnungen, die neu vermietet wurden, waren teilweise oder ganz renovationsbedürftig. Selbstverständlich wurden alle "Neuen" den heutigen Bedürfnissen angepasst. Trotz den vermehrten Wohnungswechseln belastete deren Renovationen die Rechnung nur bedingt. Wir freuen uns, dass sämtliche neu besetzten Wohnungen wieder in tadellosem Zustand den neuen Mietern übergeben werden konnten.

Mutationen

Bestand am	01. 01. 2016	413
Eintritte im	Jahr 2016	28
Austritte im	Jahr 2016	14
Bestand am	31. 12. 2016	427

Die 14 Austritte sind grösstenteils auf Mieterwechsel zurückzuführen.

Die 28 Eintritte betreffen Neumieter. Auch Nichtmieterinnen und Nichtmieter haben sich entschieden, Mitglied der Baugenossenschaft Glarus zu werden, so unter anderen auch drei Stiftungen. Sie alle sind uns herzlich willkommen. So konnte das einbezahlte Anteilscheinkapital im Berichtsjahr um ein Rekordhoch von über Fr. 1`000`000.00 auf beinahe 6.0 Mio. Franken erhöht werden. Uns freiwillig zur Verfügung gestelltes Genossenschaftskapital ist jederzeit hoch willkommen, wobei der Vorstand entschieden hat, pro Person das Kapital auf max. Fr. 100`000.00 zu beschränken. Sowohl die BGG wie auch die Kapitalgeber profitieren von diesen Geldern. Für uns ist es relativ günstiges Geld und für den Anteilscheininhaber eine gut verzinste Kapitalanlage. Zurzeit erhalten Sie bei keiner Bank nur annähernd solch Zinsen. Ein Vergleich lohnt sich immer.

Unterhalt der Liegenschaften

Auch bei mehr Wohnungswechsel als im Vorjahr wurden die Unterhaltsarbeiten nicht vernachlässigt. Mit Fr. 277.000.00 lagen diese Aufwendungen deutlich über dem Wert des Vorjahres.

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

- Sanierungsarbeiten bei den 11 Wohnungswechseln
- Umgebungsarbeiten / Spielplatz Schiltstrasse 1
- Umgebungsarbeiten / Gehwege Neuhaus 1+2, Mollis
- Ersatz von 8 neuen Dachfenstern in den Liegenschaften Sommerweg 37+39, Glarus
- Geräteaustausch in Küchen / Waschküchen
- Viele kleine Reparaturen bei allen Liegenschaften
- Service Abos. für Aufzugsanlagen und Garagentore
- Service Abos. für Heizungen
- Umfangreiche Umgebungsarbeiten

Wir stellen wiederum fest, dass sämtliche Liegenschaften und Umgebungen in einem sehr guten Zustand sind. Wir werden diesen Standard weiterhin halten. Der Gesamtvorstand hat sich an einem halben Tag im Dezember 2016 damit befasst, die älteren Liegenschaften in Mollis sowie die Liegenschaften Feldstrasse 9+11 und Sommerweg zu besichtigen. So hat er sich ein Bild über den Zustand dieser Liegenschaften machen können. Entsprechende Massnahmen werden in den nächsten Jahren an die Hand genommen.

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 Mieterschaft. Auch im abgelaufenen Jahr wurde sehr viel geleistet.

Auf Ende März 2016 verliess uns

Herrn Koni Herger, Sommerweg 39, 8750 Glarus
 Hauswart Sommerweg 37+39, Glarus

Auf Ende April 2016 zurückgetreten ist:

Frau Luise Walcher, Schiltstrasse 1, 8750 Glarus
 Waschkartenbetreuerin Schiltstrasse 1.

2016 haben folgende Mieterinnen und Mieter Arbeiten in der Baugenossenschaft übernommen:

1. April 2016 Frau Verena Hefti, Sommerweg 39
 Hauswart Sommerweg 37+39, 8750 Glarus

Herzlichen Dank an alle Hauswarten, Raumpflegerinnen und Betreuer/Innen von Heizungen und Card Systemen für die wiederum ausgezeichnet geleistete Arbeit im vergangenen Jahr. Speziell danken wir Frau Luise Walcher, die währen beinahe 40 Jahren die Waschküche in der Liegenschaft S.1 betreut hat. 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 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 abhandenaekommen ist. Die Anzahl der Mitalieder nimmt zwar stetia 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 getrost in die Zukunft zu blicken.

† Totentafel †

O3. O2. 2016 Walter Emmenegger, Bleichestrasse 17, Glarus O8. O4. 2016 Kurt Hefti, Bleichestrasse 17, Glarus

Rechnungsteil

Erfreuliches Geschäftsjahr

Die Baugenossenschaft Glarus kann auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Die Finanzen stehen auf soliden Fundamenten und die Ertragslage ist gut. Der Vorstand verfolgt seit Jahren eine langfristig ausgerichtete Strategie und hält an dieser fest. Jährlich wird eine Strategiesitzung abgehalten, um die Ziele und die Planung der nächsten Jahre festzulegen. Der Erfolg und die realisierten Projekte der letzten Jahre bestätigen die solide und kompetente Arbeit des Vorstandes und lassen uns beruhigt in die Zukunft blicken.

Trotz reger Bautätigkeit im Kanton Glarus, vor allem auch im Mietwohnungsbereich, waren auch im vergangenen Jahr sämtliche Wohnungen vermietet. Die Baugenossenschaft Glarus ist bestrebt, den Genossenschaftern und Mietern preiswerte und schöne Wohnungen anzubieten. Zudem achtet der Geschäftsführer bei der Auswahl der Mieter auf eine gute Mieterzusammensetzung.

Im vergangenen Jahr konnten wir eine Zunahme von über CHF 1'000'000.00 beim Genossenschaftskapital verzeichnen. Dieser Kapitalzufluss ermöglichte der Baugenossenschaft eine ausserordentliche Rückzahlung einer Hypothek. Zudem konnten wir mit diesen Mitteln einen Teil der Sanierung der Schiltstrasse 1, Glarus, finanzieren. Die nach wie vor gute Verzinsung des Genossenschaftskapitals und die gute Finanzlage veranlassen machen Genossenschafter, weiteres Kapital bei uns anzulegen. Aufgrund des laufend steigenden Kapitalzuflusses hat der Vorstand die maximale Zeichnung auf CHF 100'000.00 pro Genossenschafter beschränkt.

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.

BILANZ	31.12.16	31.12.15
	CHF	CHF
Aktiven		
Postfinance	668'324.19	202'874.38
Glarner Kantonalbank	66'290.56	85'202.95
Raiffeisenbank Glarnerland	26'495.80	500'566.80
RB-KK EG Tiefgarage Rüfi 3-5 Mollis	3'483.60	2'564.95
Total Flüssige Mittel	764'594.15	791'209.08
Verrechnungssteuer	228.25	212.75
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	7'300.00	1,000.00
Total Forderungen	7'528.25	1'212.75
Aktive Rechnungsabgrenzungen	29'935.45	55'952.60
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	29'935.45	55'952.60

Total Umlaufvermögen	802'057.85	848'374.43
Wertschriften	29'700.00	29'700.00
Total Finanzanlagen	29'700.00	29'700.00
Mobilien und Einrichtungen	1.00	1.00
Maschinen und Geräte	1.00	1.00
Total Mobile Sachanlagen	2.00	2.00
Immobilien Glarus	19'220'000.00	19'145'400.40
Immobilien Mollis	4'375'000.00	4'467'258.95
Total Immobile Sachanlagen	23'595'000.00	23'612'659.35
Total Anlagevermögen	23'624'702.00	23'642'361.35
Total Aktiven	24'426'759.85	24'490'735.78

BILANZ	31.12.16 CHF	31.12.15 CHF
Passiven		
Verbindlichkeiten übrige	46'851.85	35'993.15
Mietzins-Vorauszahlungen	97'524.30	115'601.50
Verrechnungskonto Heizkosten	28'510.47	10'046.38
Total Kurzfristige Verbindlichkeiten	172'886.62	161'641.03
Passive Rechnungsabgrenzungen	87'303.25	44'765.20
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	87'303.25	44'765.20
Hypotheken Glarus	13'680'000.00	13'720'000.00
Hypotheken Mollis	3'925'000.00	5'125'000.00
Total Langfristige Finanzverbindlichkeiten	17'605'000.00	18'845'000.00
Reparatur- und Erneuerungsfonds	300,000.00	300,000.00
Rep u. Erneuerungsfonds EG Tiefgarage Rüfi 3-5 Mollis	3'483.60	2'564.95
Total Rückstellungen	303'483.60	302'564.95

Total Fremdkapital	18'168'673.47	19'353'971.18
Anteilscheinkapital - Mieter	1'964'150.00	1'920'850.00
Anteilscheinkapital - Nichtmieter	4'028'700.00	2'986'200.00
Total Anteilscheinkapital	5'992'850.00	4'907'050.00
Gesetzliche Reserven	119'760.00	113'760.00
Total Reserven	119'760.00	113'760.00
Ergebnisvortrag	15'176.40	10'994.44
Jahresgewinn	130'299.98	104'960.16
Total Bilanzgewinn	145'476.38	115'954.60
Total Eigenkapital	6'258'086.38	5'136'764.60
Total Passiven	24'426'759.85	24'490'735.78

BETRIEBSRECHNUNG UND BUDGET	Rechnung 2016 CHF	Rechnung 2015 CHF	Budget 2017 CHF
Mietzinseinnahmen	-1'761'919.75	-1'756'555.65	-1'750'000.00
Mietzinsausfall Leerstand	3'045.70	280.55	5,000.00
Hypothekar- und Darlehenszinsen	313'011.35	323'433.70	320'000.00
Unterhalt und Reparaturen	277'027.45	207'754.45	350,000.00
Energieaufwand	35'414.33	56'662.65	50,000.00
Versicherungen, Gebühren	64'941.75	61'148.60	70'000.00
Hauswartentschädigungen	50'528.70	46'434.55	50,000.00
Heizungssan. Neuhaus 1+2 Mollis		74'588.00	ı
Geplante Unterhaltsarbeiten:	18'470.00	1	150'000.00
-Ersatz Storenanlagen Feld+Neuhaus			
-Ersatz Dachfenster / Treppenhaus			
streichen / Sommerweg 37+39			
Total Liegenschaftserfolg	-999'480.47	-986'253.15	-755'000.00

Verwaltungshonorare und Sitzungsgelder	135'728.05	130'348.05	140'000.00
Allgemeine Verwaltungskosten	37'372.70	42'689.15	36'000.00
übrige Betriebskosten	62'237.09	45'501.44	60'000.00
Total Verwaltungsaufwand	235'337.84	218'538.64	236'000.00
übrige Erträge	-	-65.25	-100.00
Kapitalertrag	-652.00	-658.00	-900.00
Total Finanzerfolg	-652.00	-723.25	-1'000.00
Amortisationen Ausserordentlicher Aufwand Ausserordentlicher Ertrag Total Ausserordentlicher Erfolg	569'155.25 12'698.15 -1'983.80 579'869.60	650'000.00 - -20'986.35 629'013.65	375'000.00 - 3 75'000.00
Reinertrags- und Kapitalsteuern	29'556.00	12'910.85	45'000.00
Periodenfremde Direkte Steuern	25'069.05	21'553.10	
Total Steuern	54'625.05	34'463.95	
Jahresgewinn	130'299.98	104'960.16	100'000.00
Total Aufwand	1'762'571.75	1'757'278.90	1'751'000.00
Total Ertrag	-1'762'571.75	-1'757'278.90	-1'751'000.00

GESETZLICHER ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2016

31.12.16 31.12.15 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.

2.1 Gesetzlich geforderte Angaben zur Bewertung einzelner Bilanzpositionen

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

Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen in Bilanz/Erfolgsrechnung က

3.1 Details zu Immobilien

Jahr Immobilie	Anschaffung	Abschreibung	Buchwert	Hypothek	Brandvers.
2016 Bleichestr. 17/19 Glarus	11'687'191	837'191	10'850'000	8'230'000	12'193'000
2015 Bleichestr. 17/19 Glarus	11'687'191	537'191	11'150'000	8'270'000	12'193'000
2016 Feldstr. 9/11 Glarus	1'447'600	247'600	1'200'000	450,000	4'883'000
2015 Feldstr. 9/11 Glarus	1'447'600	247'600	1'200'000	450'000	4'883'000
2016 Schiltstr. 1 Glarus	7'582'236	2'412'236	5'170'000	3,000,000	8'228'000
2015 Schiltstr. 1 Glarus	7'030'740	2'300'340	4'730'400	3,000,000	8'228'000
2016 Sommerw. 37/39 Glarus	3'946'100	1'946'100	2,000,000	2'000'000	4'772'000
2015 Sommerw. 37/39 Glarus	3'946'100	1'881'100	2'065'000	2'000'000	4'772'000
2016 Neuhaus 1/2 Mollis	1'924'300	424'300	1,500,000	1'525'000	5'360'000
2015 Neuhaus 1/2 Mollis	1'924'300	424'300	1'500'000	1'525'000	5'360'000
2016 Rüfi 1/2 Mollis	1'280'300	480'300	800,000	1'400'000	3'762'000
2015 Rüfi 1/2 Mollis	1'280'300	480'300	800,000	1'400'000	3'762'000
2016 Rüfi 5 Mollis	3'322'433	1'247'433	2'075'000	1,000,000	2'560'000
2015 Rüfi 5 Mollis	3'322'433	1'155'174	2'167'259	2'200'000	2'560'000
2016 Total	31'190'160	7'595'160	23'595'000	17'605'000	41'758'000
2015 Total	30'638'664	7'026'005	23'612'659	18'845'000	41'758'000
Total Grundpfandschulden				22'325'000	22'325'000
davon total beansprucht				17'605'000	18'845'000

31.12.15	분
31.12.16	CH

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

4.1 Ausserordentliche Positionen

Bereinigung Abgrenzungsdiff. Strom Vorjahre	-12'698	0
Bereinigung Konto Mietersalden Vorjahre	0	09-
Ausserordentlicher Aufwand	-12'698	09-
2 de 1 / /	C	1000
bereinigung Abgrenzungsam. Strom Vorjanre	0	17 439
Bereinigung Konto Mietersalden Vorjahre	1'906	3'578
Ausb. Kleinbeträge	78	0
Ausb. VSt Schiltstr. 1, Glarus	0	29
Ausserordentlicher Ertrag	1'984	21.046
Total Ausserordentliches Ergebnis	-10'714	20,386

ANTRAG AUF VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES	2016 CHF	2015 CHF
Gewinnvortrag per 01.01. Jahresgewinn Zur Verfügung der Generalversammlung	15'176.40 130'299.98 145'476.38	10'994.44 104'960.16 115'954.60
Zuweisung an Gesetzliche Reserven Verzinsung des einbezahlten Anteilscheinkapitals zu 2% Vortrag auf neue Rechnung	6'500.00 109'486.35 29'490.03 145'476.38	6'000.00 94'778.20 15'176.40 115'954.60

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 2016** 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.

1. Lule. Felix Lehner

zugelassener Revisor

Glarus, 22. Februar 2017

Verzeichnis der Liegenschaften nach Wohnungstypen

Auto Plätze			*32	7		*16	*37		က	က	6**	4	**	*12	128
Total	Total		24	19	12		14	7	12	80		9	9	9	118
	1-Z			_											-
	2-Z		-	4					-						9
	2 1/2-Z				-		2								3
äuser	3-Z		œ	_					3						12
Mehrfamilien-Häuser	3 1/2-Z			4	2		4	9	က	4		က	က		32
Mehr	4-Z		œ	_											6
	4 1/2-Z			7	9		80	2	2	4		က	က	9	47
	2-S		7												7
	5 1/2-Z			-											-
Ctracco	Strasse		Schiltstr. 1	Feldstr. 9/11	Sommerweg	37/39	Bleichestr. 17	Bleichestr. 19	Neuhaus 1	Neuhaus 2	Neuhaus	Rüfi 1	Rüfi 2	Rüfi 5	iftsjahr
l	Bezug		1975	1959/60	1991		2008	2009	1963	1963	1963	1961	1961	2011	Ende Geschäftsjahr
Gemeinde	Gemeinde		Glarus	Glarus	Glarus		Glarus	Glarus	Mollis	Mollis	Mollis	Mollis	Mollis	Mollis	ш

* Tiefgaragen Einstellplätze ** Abstellplätze





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