



BGG

Baugenossenschaft Glarus

66. Jahresbericht und Rechnung 2017

Genossenschaftsorgane

Vorstand

Präsident: Heinz Rast, Büel 17, 8750 Glarus
Vizepräsident: Rolf Luchsinger, Höhweg 4, 8750 Glarus
Beisitzer: Jakob Stüssi, Rüfi 2, 8753 Mollis
Irene Arnold, Bleichestrasse 17, 8750 Glarus
Manuela Figi, Thon 33, 8762 Schwanden
Bruno Kälin, Landhausstrasse 2a, 8753 Mollis
Richard Schmidt, Riedernstrasse 18, 8750 Glarus

Finanz- und
Rechnungswesen: Umberg Treuhand AG, Zwinglistrasse 6, 8750 Glarus
Geschäftsstellenleiter: Roman Steiger, Berglirain 5, 8750 Glarus
Sekretariat: Beatrice Stucki, Auernweg 6, 8752 Näfels

Revisionsstelle Felix Lehner, Bankstrasse 7, 8750 Glarus

Geschäftsstelle

Roman Steiger, Schiltstrasse 1, 8750 Glarus	Tel.	055 640 91 84
Beatrice Stucki, Schiltstrasse 1, 8750 Glarus	Tel.	055 640 91 13
	Fax.	055 640 91 07
	Natel	079 242 17 90
	E-Mail	info@bgglarus.ch

Briefadresse Baugenossenschaft Glarus, Postfach 149, 8750 Glarus

Bitte beachten Sie:

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

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

Adressänderungen sind unverzüglich der Geschäftsstelle zu melden.

Falls Sie nicht den vorgedruckten **Einzahlungsschein** für eine Zahlung benutzen, **vermerken Sie bitte den Betreff**, um unserem Rechnungswesen die Buchungsarbeit zu erleichtern.



BGG

Baugenossenschaft Glarus

Geschäftsjahr 2017 Inhaltsverzeichnis

Einladung und Traktandenliste	3
Vorwort des Präsidenten	4
Berichtsteil	6
• Rückblick Generalversammlung 2017	6
• Sitzungen/Zusammenkünfte	8
• Neuerungen im Vorstand und in der Geschäftsstelle	8
• Mutationen Genossenschaftsmitglieder 2017	12
• Wohnungswechsel 2017	13
• Unterhalt der Liegenschaften	14
• Dank und Ehrungen	16
• Zum Gedenken	17
Rechnungsteil	18
• Bilanz Aktiven	20
• Bilanz Passiven	22
• Betriebsrechnung und Budget	24
• Gesetzlicher Anhang zur Jahresrechnung	26
• Antrag auf Verwendung des Bilanzgewinnes	29
Revisionsbericht	30
Verzeichnis der Liegenschaften	31



Einladung zur 66. Generalversammlung

Freitag, 20. April 2018, 19.00 Uhr
im Saal des Hotel Restaurant Glarnerhof in Glarus

- Traktanden:**
1. Begrüssung
 2. Mitteilungen
 - Mietzinsherabsetzungsbegehren
 - Diverses
 3. Wahl der Stimmenzähler
 4. Protokoll der GV vom 28. April 2017
 5. Jahresbericht 2017
 6. Anträge des Vorstandes
 7. Anträge der Mitglieder
 8. Jahresrechnung 2017
 - Bericht der Revisionsstelle
 - Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
 - Wahl der Revisionsstelle
 9. Wahlen
 - Ersatzwahl für Präsident Heinz Rast
 - Wahl der übrigen Mitglieder des Vorstandes
 - Ersatzwahl für Vorstandsmitglied Jakob Stüssi
 10. Allgemeine Umfrage und Allfälliges



Aus organisatorischen Gründen ist die Teilnahme am Nachtessen mit beiliegender Karte bis **Dienstag, 17. April 2018** anzumelden.

Die Einladung geht an alle Genossenschafter und Genossenschafterinnen

Glarus, 15. Februar 2018

Vorwort



Geschätzte Genossenschafter
Geschätzte Genossenschafterinnen

Abschied

Nun ist es soweit! Am 20. April 2018 werde ich zurücktreten. Kaum zu glauben, aber nach meiner Wahl zum Präsidenten im Jahre 2001 durfte ich 17 Jahre die Baugenossenschaft Glarus führen.

In diesen 17 Jahren hat sich viel verändert. Viel «Gfreuts» aber auch weniger «Gfreuts» haben mich geprägt. Es war eine schöne, aber auch eine strenge Zeit.

Nachdem Vizepräsident Rolf Luchsinger bereit ist das Präsidium zu übernehmen, werde ich mit 68 Jahren zurücktreten. Getreu dem Motto «jeder ist ersetzbar», finde ich, dass es der richtige Schritt zur rechten Zeit ist.

Wir haben in den letzten Jahren viel erneuert, aber auch Neues erfolgreich eingeführt. Mit meinem Rücktritt werden die personellen Änderungen für einige Zeit abgeschlossen sein.

Dies ist das letzte Vorwort des abtretenden Präsidenten.

Ich danke Ihnen für das mir geschenkte Vertrauen und die Unterstützung bei der Ausführung meines nicht einfachen Amtes. Übertragen Sie das mir geschenkte Vertrauen auch meinen Nachfolgern.

Heinz Rast, Präsident

Rückblick Generalversammlung 2017

Am 28. April 2017 fand im Saal des Restaurants Schützenhaus die mit 104 Teilnehmern gut besuchte 65. ordentliche Generalversammlung statt. Nach einem sehr feinen Nachtessen konnten die traktandierten Geschäfte behandelt werden. Der Präsident Heinz Rast durfte den Gemeinderat Christian Büttiker, den Vertreter der Presse Peter Meier, den Revisor Felix Lehner und die Vertreter der Umberg Treuhand AG Marcel Hähni und Alex Landolt willkommen heissen.

Bei den Mitteilungen informierte der Präsident die Genossenschafterinnen und Genossenschafter über das Mietzinsherabsetzungsbegehren vom vergangenen Jahr.

Auch über die Nutzungsplanrevision, welche an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 23. September 2016 behandelt wurde, wurde berichtet. Der Ausbau der drei Wohnungen an der Bleichestrasse könne Ende 2017 ins Auge gefasst werden, hiess es damals. Dies musste leider nochmals verschoben werden, da die neue Nutzungsplanung noch nicht rechtskräftig war. So können die Arbeiten erst im 2018 beginnen.

An der letzten Generalversammlung wurde zudem unser langjähriges Vorstandsmitglied Fritz Walcher verabschiedet, welcher viel für die Baugenossenschaft Glarus geleistet hat.

Unter dem Traktandum Jahresrechnung konnte ein sehr guter Abschluss präsentiert werden.

Die Liquidität war mit über Fr. 760'000.– sehr hoch. Im Hinblick auf den Ausbau der Bleichestrasse war man sehr froh darüber.

Die Hypothekarschulden konnten um 1,2 Mio. reduziert werden und das Anteilscheinkapital hat sich um über 1 Mio. auf 5,9 Mio. erhöht.

Zudem konnte im letzten Jahr ein sehr geringer Mietzinsausfall von nur Fr. 3'045.70 präsentiert werden. Dies zeigt einerseits die ausgezeichnete Zahlungsmoral unserer Mieter und andererseits das gute Management der Geschäftsstelle.

Die elf Wohnungswechsel verursachten Kosten in der Höhe von rund Fr. 275'000.-. Die BGG ist bestrebt, ihre Liegenschaften laufend zu unterhalten und vermietet grundsätzlich nur renovierte Wohnungen.

Die Zuweisung an die Amortisationskonti betrug im letzten Jahr Fr. 570'000.-.

Dank dem guten Geschäftsabschluss konnte der Versammlung wiederum eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2% vorgeschlagen werden. Da es sich beim Genossenschaftskapital um Risikokapital handelt, ist diese Verzinsung marktgerecht.

Die Baugenossenschaft Glarus freute sich unter dem Traktandum neun über die Wahl der zwei neuen Vorstandsmitglieder Richard Schmidt und Bruno Kälin. Zudem wurde die Versammlung über zwei Rücktritte im Jahr 2018 informiert. Dies sind die Rücktritte des Präsidenten Heinz Rast und der des Vorstandsmitgliedes Jakob Stüssi.

Stellvertretend für den gesamten Gemeinderat ehrte uns im letzten Jahr Gemeinderat Christian Büttiker mit seiner Anwesenheit.

Er erläuterte den Genossenschaf tern, welche Schritte für die Umsetzung des Nutzungsplans notwendig waren oder noch werden und was geplant ist oder bereits umgesetzt wurde.

Die 65. Generalversammlung verlief wie gewohnt sehr speditiv.

Sitzungen/Zusammenkünfte

An elf Vorstandssitzungen wurden die anfallenden Geschäfte behandelt. Nebenbei fanden auch letztes Jahr wieder einige Sondersitzungen betreffend Mietzinsherabsetzungsbegehren 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. Anschliessend werden diese an den ordentlichen Vorstandssitzungen diskutiert und erledigt.

Im Berichtsjahr fand keine Strategiesitzung statt. Der Vorstand wird nach der Generalversammlung 2018, zusammen mit den neu gewählten Mitgliedern, über die weitere Strategie beraten.

Im Herbst wurden die Hauswarte und das Reinigungspersonal als Dank für die geleistete Arbeit zu einem Nachtessen eingeladen. Bei dieser Gelegenheit konnte sich Richard Schmidt, unser neues Vorstandsmitglied und Präsident der Kommission Personal, Rechte und Marketing den Angestellten vorstellen.

Auch die Vorstandsmitglieder wurden als Dank für ihr Engagement im Herbst zu einem jährlichen Nachtessen eingeladen.

Neuerungen im Vorstand und in der Geschäftsstelle

Schaffung einer Sekretariatsstelle

Die Baugenossenschaft hat per 1. August 2017 eine Sekretariatsstelle mit einem 20%-Pensum zur Entlastung des Geschäftsstellenleiters geschaffen.

Die Stelle wurde durch Beatrice Stucki aus Näfels besetzt, welche bereits das Protokoll der Vorstandssitzungen führt.

Rücktritt Präsident Heinz Rast aus dem Vorstand

Mit Schreiben vom 9. Februar 2018 hat Heinz Rast seinen Rücktritt aus dem Vorstand der Baugenossenschaft Glarus eingereicht.

Heinz Rast wurde an der Generalversammlung vom 17. Mai 1980 als Ersatzmitglied in die Kontrollstelle gewählt. Bereits zwei Jahre später rutschte der damals noch junge Bankfachmann als Mitglied der Kontrollstelle nach. Sein Streben nach mehr dauerte nicht lange und so übernahm er an der Generalversammlung vom 26. April 1991 vom langjährigen Vorgänger Willi Fivian das Amt als Obmann Kontrollstelle. Dieser musste das Amt aus gesundheitlichen Gründen niederlegen. Mit sehr viel Herzblut und Engagement führte Heinz Rast die Kontrollstelle bis 2001. An nahezu allen Vorstandssitzungen war er in beratender Funktion mit dabei. Heinz Rast leistete bei der Revision der Jahresrechnung mit der stets steigenden Bilanz und der Geschäftsstelle stets hervorragende Arbeit. Auch einige grosse Bauabrechnungen wurden durch Heinz Rast durchleuchtet und geprüft. Zu erwähnen sind an dieser Stelle die des Neubaus MFH-Sommerweg 37/39 Glarus sowie der Teilsanierung MFH-Rüfi 1+2 und Neuhaus 1+2 Mollis, welche einiges zu besprechen und zu bereinigen gaben.

Nach dem Rücktritt von Walter Lacher als Präsident der Baugenossenschaft Glarus entschied Heinz Rast sich dieser Herausforderung zu stellen. An der 49. Generalversammlung vom 27. April 2001 im Restaurant Schützenhaus wurde er ehrenvoll zum neuen Präsidenten gewählt. Seither, also bereits seit 17 Jahren, führt Heinz mit viel Engagement unsere Genossenschaft. Das stetige Wachstum der Baugenossenschaft Glarus war ab sofort zu spüren. Man merkte bald, dass Heinz Rast unsere Baugenossenschaft wachsen lässt und für die bevorstehende Zukunft vorbereitet. Mit seinem Amtsantritt änderte sich auch personell einiges innerhalb der Baugenossenschaft.

So wurden drei weitere Mitglieder des Vorstandes neu gewählt und die Stelle des Geschäftsstellenleiters, welche unter seiner Führung neu organisiert und aufgebaut wurde, neu besetzt. Auch strategisch hatte er einen neuen Führungsstil in den Vorstand eingebracht. So führte er zum Beispiel die Kommissionsenteilung in Finanzkommission, Baukommission und Personal, Rechte und Marketing ein. Auch die jährlichen Strategiesitzungen innerhalb des Vorstandes wurden von Heinz ins Leben gerufen. Er setzte seine hochgesetzten Ziele stets mit Beharrlichkeit durch und so begann mit Heinz eine neue Ära in der Baugenossenschaft Glarus und sie entwickelte sich bald zu einem erfolgreichen Unternehmen. Die Bilanzsumme stieg während seiner Amtszeit von ca. 13.9 Millionen auf fast 25 Millionen Franken und das einbezahlte Anteilscheinkapital von Fr. 1'620'000.– mit damals 307 Mitglieder auf Fr. 6'360'000.– mit etwa 430 Mitglieder.

Während dieser Zeit wurden einige Grossprojekte geplant und realisiert. So zum Beispiel der Abbruch und Neubau der beiden Mehrfamilienhäuser Bleichestrasse 17+19 Glarus, der Neubau des MFH-Rüfi 5 Mollis, die Innensanierung des MFH-Schiltstrasse 1 Glarus und der Neubau der Infrastruktur des MFH-Schiltstrasse 1 Glarus. Dazu kommen einige Sanierungen von Dächern, Aussenhüllen, Treppenhäuser, Heizungsanlagen, Tiefgaragen und natürlich die diversen Wohnungssanierungen, welche der Präsident mit grossem Geschick anführte. Heinz kann die Führung der Baugenossenschaft Glarus sicherlich mit gutem Gefühl und mit gut erhaltenen Liegenschaften seinem Nachfolger übergeben.

Heinz, für Deinen unermüdlichen Einsatz zu Gunsten der Baugenossenschaft Glarus dankt Dir der gesamte Vorstand aber sicherlich auch die gesamte Genossenschaft recht herzlich.

Wir wünschen Dir weiterhin gute Gesundheit und alles Gute. Vielen Dank Heinz!

Rücktritt Jakob Stüssi aus dem Vorstand

Mit Schreiben vom 4. November 2017 hat Jakob Stüssi seinen Rücktritt aus dem Vorstand der Baugenossenschaft Glarus eingereicht.

Jakob Stüssi ist an der Generalversammlung vom 27. April 2001 als Nachfolger von Gerhard Findeis in den Vorstand der Baugenossenschaft Glarus gewählt worden.

Jakob Stüssi war damals als Mietervertreter der Liegenschaften Mollis gewählt worden. Er ist von Anfang an gut im Vorstand aufgenommen worden und war bekannt als stiller und sehr pflichtbewusster «Schaffer». Nach der Einführung der Kommissionen innerhalb des Vorstandes übte er das Amt als Vertreter der Hauswarte in der Kommission Personal, Rechte und Marketing aus. Auch er konnte unter der Führung von Präsident Heinz Rast mehrere grosse Projekte an vorderster Front mitbestimmen. Zum Beispiel der Abbruch und Neubau der beiden Mehrfamilienhäuser Bleichestrasse 17+19 Glarus, der Neubau des MFH-Rüfi 5 Mollis, die Innensanierung MFH-Schiltstrasse 1 Glarus und der Neubau der Infrastruktur des MFH-Schiltstrasse 1 Glarus. Aber auch bei einigen Sanierungsprojekten war Jakob mit dabei. Als Hauswart sämtlicher Liegenschaften in Mollis (in Zusammenarbeit mit seiner Frau Frieda) hatte Jakob eine Doppelfunktion und führte diese stets zum Wohle der Baugenossenschaft Glarus aus. Jakob Stüssi wird auch nach seinem Rücktritt als Hauswart bei der Baugenossenschaft Glarus angestellt bleiben.

Köbi, wir danken Dir im Namen des Vorstandes aber sicherlich auch im Namen der gesamten Genossenschaft für Dein Mitwirken im Vorstand der Baugenossenschaft Glarus recht herzlich.

Wir wünschen Dir weiterhin gute Gesundheit und alles Gute. Vielen Dank Köbi!

Mutationen Genossenschaftsmitglieder

Bestand am 01. 01. 2017	427
Eintritte im Jahr 2017	20
Austritte im Jahr 2017	17
Bestand am 31. 12. 2017	430

Die 17 Austritte sind nur teilweise auf Mieterwechsel zurückzuführen. Es gab auch Austritte in Folge von Todesfällen oder Firmenauflösungen.

Die 20 Eintritte betreffen meist Neumieter. Aber auch Nichtmieter und Firmen haben sich entschieden, Mitglied der Baugenossenschaft Glarus zu werden. Sie alle sind herzlich willkommen. So konnte das einbezahlte Anteilscheinkapital im Berichtsjahr um beinahe Fr. 390'000.- auf über 6.3 Mio. Franken erhöht werden. Die Baugenossenschaft Glarus freut sich immer wieder über freiwillig zur Verfügung gestelltes Genossenschaftskapital.

Wohnungswechsel 2017

Im Berichtsjahr gab es 10 Wohnungs-, 15 Garagen- und 2 Parkplatzwechsel. Dies waren: 5 Wohnungen und 10 Garagen in Glarus und 5 Wohnungen und 5 Garagen in Mollis, sowie 2 Parkplatzwechsel in Mollis.

Bis auf zwei Wohnungen konnten alle Einheiten rasch wieder vermietet werden. Bei der ersten Wohnung handelt es sich um die Attika-Wohnung an der Schiltstrasse 1 in Glarus. Es war zu spüren, dass sich in der heutigen Zeit nicht jeder eine Wohnung in der Preisklasse von rund Fr. 2'000.– leisten kann oder will. Erfreulicherweise können wir aber mitteilen, dass diese Wohnung seit Mitte Dezember wieder vermietet ist. Es entstand ein Mietzinsausfall von knapp drei Monaten. Bei der zweiten Wohnung handelt es sich um eine 4 ½ Zimmer-Wohnung in der Liegenschaft Rüfi 5 in Mollis. Der lange Leerstand von sechs Monaten kann ein Indiz dafür sein, dass wegen der starken Bautätigkeit in Glarus Nord der Wohnungsmarkt in dieser Wohnungsgrösse und Preisklasse allmählich gesättigt ist. Aber auch diese Wohnung ist per 1. März 2018 wieder vermietet.

Die restlichen Wohnungen, welche neu vermietet wurden, waren teilweise oder ganz renovationsbedürftig und wurden den heutigen Bedürfnissen angepasst. Wir freuen uns, dass sämtliche neu besetzten Wohnungen wieder in tadellosem Zustand den neuen Mietern übergeben werden konnten.

Unterhalt der Liegenschaften

Die Aufwendungen für Unterhalts- und Sanierungsarbeiten beliefen sich im vergangenen Jahr auf Fr. 385`000.–.

Investitionen 2017:

- Sanierungsarbeiten bei den zehn Wohnungswechseln
- Tiefgarage und Treppenhaus Sommerweg
- Heizung Sommerweg
- Büroeinrichtung / Sanierung Geschäftsstelle
- Brandschutzmassnahmen Feldstrasse und Sommerweg
- Geräteaustausch in Küchen / Waschküchen
- Sanierung Steigzonenschacht Schiltstrasse 1
- Ersatz Garagentor Neuhaus
- Viele kleine Reparaturen bei allen Liegenschaften
- Service-Abos für Aufzugsanlagen und Garagentore
- Service-Abos für Heizungen
- Umfangreiche Umgebungsarbeiten

Dachsanierung Bleichstrasse 19, Glarus

Der Neubau an der Bleichstrasse 19 ist anfangs April 2009 bezogen worden. Eine Mieterschaft einer Dachwohnung bemerkte im Berichtsjahr Wassereintritt vom Dach herkommend. Nach eingehenden Untersuchungen und Prüfungen mit Unternehmern und Lieferanten konnte festgestellt werden, dass viele Platten des Integraldaches Risse aufwiesen. Auch die filigranen Schraubdichtungen waren leider undicht. Die darunterliegenden Latten des Schraubbereiches war daher grösstenteils faul und morsch. Diese Dachkonstruktion und deren Material ist ein Produkt der einheimischen Firma Eternit (Schweiz) AG Niederurnen.

Unbürokratisch und sehr zuvorkommend übernahm die Eternit (Schweiz) AG sämtliche Kosten, auch unter Berücksichtigung der Garantiefrist. Der Baugenossenschaft Glarus entstand somit kein finanzieller Schaden.

Der Eternit (Schweiz) AG Niederurnen möchten wir hiermit für das Entgegenkommen und die sehr angenehme Zusammenarbeit recht herzlich danken.



Dank und Ehrung

Hauswarte und Reinigungspersonal

Für gute Ordnung und Sauberkeit in und um unsere Liegen-schaften braucht es Hauswarte, Raumpfleger/Innen und diverse Betreuer/Innen. Alle diese Arbeiten geschehen zum Wohle unserer Mieterschaft. Auch im vergangenen Jahr wurde sehr viel geleistet.

Auf Ende März 2017 zurückgetreten ist:

- Frau Maya Leuzinger, Zügersten 5, 8762 Schwanden
Raumpflegerin Sommerweg 37+39, 8750 Glarus
- Frau Shpresa Keka, Weid 16, 8754 Netstal
Raumpflegerin Feldstrasse 9+11, 8750 Glarus

Auf Ende Juni 2017 zurückgetreten ist:

- Herr und Frau Jakob und Frieda Stüssi, Rüfi 2, 8753 Mollis
Umgebungsarbeiten Rüfi + Neuhaus Mollis

Auf Ende Oktober 2017 zurückgetreten ist:

- Herr Hanspeter Arnold, Bleichestrasse 17, 8750 Glarus
Umgebungsarbeiten Rüfi + Neuhaus Mollis

2017 haben folgende Mieterinnen und Mieter Arbeiten in der Baugenossenschaft übernommen:

- 1. April 2017
Frau Verena Hefti, Sommerweg 39, 8750 Glarus
Raumpfleger Sommerweg 37+39, Glarus
- 1. April 2017
Frau Silvia Gammeter, Feldstrasse 13, 8750 Glarus
Raumpfleger Feldstrasse 9+11, Glarus
- 1. Juli 2017
Herr Hanspeter Arnold, Bleichestrasse 17, Glarus
Umgebungsarbeiten Rüfi + Neuhaus Mollis
- 1. November 2017
Herr Mendim Zenunaj, Neuhaus 2, 8753 Mollis
Umgebungsarbeiten Rüfi + Neuhaus Mollis

Herzlichen Dank an alle Hauswarte, Raumpfleger/Innen und Betreuer/Innen von Heizungen für die ausgezeichnet geleistete Arbeit und das Engagement im vergangenen Jahr.

Wir möchten neue Mieterinnen und Mieter ermuntern, sich ebenfalls für die eine oder andere Arbeit der Baugenossenschaft Glarus zur Verfügung zu stellen. Entsprechende Anfragen nimmt die Geschäftsstelle gerne entgegen.

Präsident und Geschäftsstellenleiter danken

Unser Dank gilt ebenfalls den Mitgliedern des Vorstandes und unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, welche durch persönlichen Einsatz und Verständnis zum Gelingen unserer Tätigkeit beigetragen haben. Unsere gesunden Finanzen und das stete Bemühen, unsere Liegenschaften in einem guten Zustand zu halten, erlauben uns zuversichtlich in die Zukunft zu blicken.

Zum Gedenken

† Zum Gedenken †

- 12. 01. 2017 Walter Steiner, Mitglied BGG
- 21. 02. 2017 Heidi Jud-Stucki, Mitglied BGG
- 15. 03. 2017 Jakob Jenny-Elmer, Mitglied BGG
- 23. 03. 2017 Zita Umberg-Camponovo, Mitglied BGG
- 17. 06. 2017 Panajotis Kontochristofis, Neuhaus 1, 8753 Mollis
- 16. 07. 2017 Salvatore Messina, Neuhaus 2, 8753 Mollis
- 17. 07. 2017 Werner Huster-Müller, Mitglied BGG
- 15. 08. 2017 Gerda Ruesch-Spörri, Mitglied BGG
- 26. 12. 2017 Alice Steiger-Zai, Mitglied BGG

Glarus, 1. Februar 2018

Heinz Rast

Roman Steiger

Rechnungsteil

Erfreuliches Geschäftsjahr

Die Baugenossenschaft Glarus kann wiederum auf ein sehr erfreuliches und 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. Der Erfolg und die realisierten Projekte der letzten Jahre bestätigen die gute und kompetente Arbeit des Vorstandes und lassen uns zuversichtlich in die Zukunft blicken.

Die Baugenossenschaft Glarus ist weiterhin 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 Fr. 390'000.– beim Genossenschaftskapital verzeichnen. Die Liquidität ist zurzeit mit über 1 Mio. Franken so hoch, dass laufende Projekte ohne Fremdfinanzierung ausgeführt werden können. So zum Beispiel im 2018 die Wohnungseinbauten Bleichestrasse 19 Glarus, sobald dieses Baugesuch bewilligt wird. Bei fälligen Festhypotheken wird sich die Finanzkommission und der Vorstand wieder über allfällige Rückzahlungen Gedanken machen.

Die nach wie vor gute Verzinsung des Genossenschaftskapitals und die gute Finanzlage veranlassen manchen Genossenschafter, weiteres Kapital bei uns anzulegen. Aufgrund des laufend steigenden Kapitalzuflusses hat der Vorstand die maximale Zeichnung auf Fr. 100'000.– 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 laufend beurteilt und geprüft. Vom schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW erhalten wir jährlich ein Rating. Unser Rating wird immer mit 1 festgelegt, was der besten Ratingkategorie entspricht.

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

BILANZ

31.12.17
CHF

31.12.16
CHF

Aktiven

Postfinance	398'611.74	668'324.19
Glarner Kantonalbank	350'505.21	66'290.56
Raiffeisenbank Glarnerland	768'175.75	26'495.80
RB-KK EG Tiefgarage Rüfi 3-5 Mollis	3'877.20	3'483.60
Total Flüssige Mittel	1'521'169.90	764'594.15
Verrechnungssteuer	221.85	228.25
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	25'795.81	7'300.00
Total Forderungen	26'017.66	7'528.25
Aktive Rechnungsabgrenzungen	14'379.95	29'935.45
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	14'379.95	29'935.45

Total Umlaufvermögen	1'561'567.51	802'057.85
Wertschriften	39'700.00	29'700.00
Total Finanzanlagen	39'700.00	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	18'995'000.00	19'220'000.00
Immobilien Mollis	4'309'000.00	4'375'000.00
Total Immobile Sachanlagen	23'304'000.00	23'595'000.00
Total Anlagevermögen	23'343'702.00	23'624'702.00
Total Aktiven	24'905'269.51	24'426'759.85

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

BILANZ

31.12.17
CHF

31.12.16
CHF

Passiven

Verbindlichkeiten übrige 46'851.85
 Mietzins-Vorauszahlungen 97'524.30
 Verrechnungskonto Heizkosten 28'510.47
Total Kurzfristige Verbindlichkeiten 172'886.62

Passive Rechnungsabgrenzungen 87'303.25
Total Passive Rechnungsabgrenzungen 87'303.25

Hypotheken Glarus 13'680'000.00
 Hypotheken Mollis 3'925'000.00
Total Langfristige Finanzverbindlichkeiten 17'605'000.00

Reparatur- und Erneuerungsfonds 300'000.00
 Rep.- u. Erneuerungsfonds EG Tiefgarage Rüfi 3-5 Mollis 3'483.60
Total Rückstellungen 303'483.60

Total Fremdkapital	18'180'049.33	18'168'673.47
Anteilscheinkapital - Mieter	1'957'650.00	1'964'150.00
Anteilscheinkapital - Nichtmieter	4'450'600.00	4'028'700.00
Total Anteilscheinkapital	6'408'250.00	5'992'850.00
Gesetzliche Reserven	126'260.00	119'760.00
Total Reserven	126'260.00	119'760.00
Ergebnisvortrag	29'490.03	15'176.40
Jahresgewinn	161'220.15	130'299.98
Total Bilanzgewinn	190'710.18	145'476.38
Total Eigenkapital	6'725'220.18	6'258'086.38
Total Passiven	24'905'269.51	24'426'759.85

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

BETRIEBSRECHNUNG UND BUDGET

	Rechnung 2017 CHF	Rechnung 2016 CHF	Budget 2018 CHF
Mietzeinnahmen	-1'758'336.80	-1'761'919.75	-1'710'000.00
Mietzinsausfall Leerstand	22'939.05	3'045.70	5'000.00
Hypothekar- und Darlehenszinsen	303'613.50	313'011.35	320'000.00
Unterhalt und Reparaturen	385'689.90	295'497.45	332'000.00
Energieaufwand	45'917.79	35'414.33	50'000.00
Versicherungen, Gebühren	60'892.30	64'941.75	70'000.00
Hauswartenschädigungen	55'103.90	50'528.70	55'000.00
Total Liegenschaftserfolg	-884'180.36	-999'480.47	-878'000.00
Verwaltungshonorare und Sitzungsgelder	144'370.35	135'728.05	150'000.00
Allgemeine Verwaltungskosten	57'857.05	37'372.70	38'000.00
übrige Betriebskosten	69'435.26	62'237.09	65'000.00
Total Verwaltungsaufwand	271'662.66	235'337.84	253'000.00
Abschreibungen	356'636.40	569'155.25	449'000.00
Total Abschreibungen	356'636.40	569'155.25	449'000.00

Kapitalertrag	-633.80	-652.00	-900.00
Total Finanzerfolg	-633.80	-652.00	-900.00
Zuweisung an Reparatur- und Erneuerungsfonds	50'000.00	-	-
Ausserordentlicher Aufwand	111.15	12'698.15	-
Ausserordentlicher Ertrag	-1'251.20	-1'983.80	-100.00
Total Ausserordentlicher Erfolg	48'859.95	10'714.35	-100.00
Reinertrags- und Kapitalsteuern	46'435.00	29'556.00	45'000.00
Periodenfremde Direkte Steuern	-	25'069.05	-
Total Steuern	46'435.00	54'625.05	45'000.00
Jahresgewinn	161'220.15	130'299.98	132'000.00
Total Aufwand	1'758'970.60	1'762'571.75	1'710'900.00
Total Ertrag	-1'758'970.60	-1'762'571.75	-1'710'900.00

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

GESETZLICHER ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2017

31.12.17 CHF 31.12.16 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

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

Nein
Nein

Nein
Nein

3 Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen in Bilanz/Erfolgsrechnung

3.1 Details zu Immobilien

Jahr	Immobilie	Anschaffung	Abschreibung	Buchwert	Hypothek	Brandvers.
2017	Bleichstr. 17/19 Glarus	11'687'191	1'000'191	10'687'000	8'190'000	12'193'000
2016	Bleichstr. 17/19 Glarus	11'687'191	837'191	10'850'000	8'230'000	12'193'000
2017	Feldstr. 9/11 Glarus	1'447'600	265'600	1'182'000	450'000	4'883'000
2016	Feldstr. 9/11 Glarus	1'447'600	247'600	1'200'000	450'000	4'883'000
2017	Schiltstr. 1 Glarus	7'576'261	2'490'261	5'086'000	3'000'000	8'722'000
2016	Schiltstr. 1 Glarus	7'582'236	2'412'236	5'170'000	3'000'000	8'228'000
2017	Sommerw. 37/39 Glarus	4'017'712	1'977'712	2'040'000	2'000'000	4'772'000
2016	Sommerw. 37/39 Glarus	3'946'100	1'946'100	2'000'000	2'000'000	4'772'000
2017	Neuhaus 1/2 Mollis	1'924'300	447'300	1'477'000	1'525'000	5'360'000
2016	Neuhaus 1/2 Mollis	1'924'300	424'300	1'500'000	1'525'000	5'360'000
2017	Rüfi 1/2 Mollis	1'280'300	492'300	788'000	1'400'000	3'762'000
2016	Rüfi 1/2 Mollis	1'280'300	480'300	800'000	1'400'000	3'762'000
2017	Rüfi 5 Mollis	3'322'433	1'278'433	2'044'000	1'000'000	2'560'000
2016	Rüfi 5 Mollis	3'322'433	1'247'433	2'075'000	1'000'000	2'560'000
2017	Total	31'255'797	7'951'797	23'304'000	17'565'000	42'252'000
2016	Total	31'190'160	7'595'160	23'595'000	17'605'000	41'758'000

Total Grundpfandschulden

22'325'000

davon total beansprucht

17'565'000

17'605'000

31.12.17 31.12.16
CHF CHF

4 Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen in der ER

4.1 Ausserordentliche Positionen

Zuweisung an Reparatur- und Erneuerungsfonds	-50'000	0
Bereinigung Abgrenzungsdiff. Strom Vorjahre	-	-12'698
Bereinigung Konto Mietersalden	-111	-
Ausserordentlicher Aufwand	-50'111	-12'698
Bereinigung Konto Mietersalden	157	1'906
Ausb. Kleinbeiträge	84	78
Gemeinde Glarus, Rückzlg. Depot	1'010	-
Ausserordentlicher Ertrag	1'251	1'984
Total Ausserordentliches Ergebnis	-48'860	-10'714

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

ANTRAG AUF VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Gewinnvortrag per 01.01.

Jahresgewinn

Zur Verfügung der Generalversammlung

2017
CHF

2016
CHF

29'490.03

15'176.40

161'220.15

130'299.98

190'710.18

145'476.38

Zuweisung an Gesetzliche Reserven

Verzinsung des einbezahlten Anteilscheinkapitals zu 2%

Vortrag auf neue Rechnung

8'100.00

6'500.00

120'034.15

109'486.35

62'576.03

29'490.03

190'710.18

145'476.38

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 2017** 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, 20. Februar 2018

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				4		1	19	7
Glarus	1991	Sommenweg 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