



## Jahresbericht 2022



**BGG**

Baugenossenschaft Glarus



# Einladung zur 71. Genossenschaftsversammlung der Baugenossenschaft Glarus

Datum / Zeit: Freitag, 21. April 2023 / 19.00 Uhr  
Ort: Saal des Restaurant Schützenhaus, Glarus

## Traktanden

1. Begrüssung
2. Mitteilungen
3. Wahl der Stimmzähler
4. Protokoll der Generalversammlung vom 29. April 2022
5. Jahresbericht 2022
6. Anträge des Vorstandes
7. Anträge der Mitglieder
8. Jahresrechnung 2022
  - Bericht der Revisionsstelle
  - Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
  - Wahl der Revisionsstelle
9. Allgemeine Umfrage und Allfälliges



Die Teilnahme an der GV ist bis am  
Mittwoch, 5. April 2023 per E-Mail  
an [info@bgglarus.ch](mailto:info@bgglarus.ch) oder mit  
beiliegendem Talon anzumelden.

Glarus, im März 2023

# Vorwort

Geschätzte Genossenschafterinnen  
Geschätzte Genossenschaffer

Das vergangene Jahr wurde nach dem Ende der Pandemie durch den Beginn des Krieges in der Ukraine überschattet. Dieser Krieg hat nebst vielem Leid und einem Flüchtlingsstrom auch wirtschaftlich verheerende Auswirkungen auf die Schweiz, auf Europa und die gesamte Weltwirtschaft. Die Preise für Energie und Rohstoffe schnellten rasant in die Höhe, haben sich zeitweise verdoppelt und Lieferketten jeglicher Art wurden unterbrochen.

Von diesen Auswirkungen sind auch wir als aktiv wirtschaftende Baugenossenschaft direkt betroffen. Die laufende Sanierung an der Feldstrasse 9/11 hatte sich aufgrund von fehlenden Materialien bei den Handwerkern zeitlich verzögert und beide Projekte, auch das Neubauprojekt «Lärche» an der Schützenhausstrasse, haben sich dadurch verteuert.

An der Generalversammlung vom 29. April 2022 haben Sie mit Ihrer Zustimmung zum Zusatzkreditantrag für den Neubau der zwei Mehrfamilienhäuser an der Schützenhausstrasse dem Vorstand das Vertrauen geschenkt und definitiv grünes Licht für den Start des Projektes «Lärche» gegeben. Umgehend wurde anfangs Mai 2022 mit den Tiefbauarbeiten begonnen und im August konnte der Baumeister die Baugrube für die Erstellung des Rohbaus übernehmen. Das Projekt macht beachtliche Fortschritte und der Terminplan kann bis jetzt von allen beteiligten Parteien eingehalten werden. Dies ist sicher auch dem guten Wetter und dem bis jetzt schneearmen und milden Winter 2022/23 zu verdanken.

Wir sind zuversichtlich, dass trotz der teilweise schwierigen Materialbeschaffung der Unternehmer die Wohnungen und die neue Geschäftsstelle im Frühling 2024 bezogen werden können. Wir gehen aufgrund des grossen Interesses und der eingegangenen Reservationen davon aus, dass alle Wohnungen per Bezug vermietet sind.

Die an der Generalversammlung kommunizierte Zeichnungsmöglichkeit von zusätzlichem Anteilscheinkapital wurde rege genutzt. Innerhalb von

rund drei Monaten wurde rund CHF 1 Mio. gezeichnet. Dies sichert einerseits die Finanzierung des Projektes «Lärche» und zeugt andererseits von hohem Vertrauen der Mitglieder in unsere Organisation. Vielen herzlichen Dank!

Das vergangene Jahr 2022 erfüllt uns mit Stolz. Die Sanierung Feldstrasse 9/11 wurde erfolgreich und zur vollsten Zufriedenheit aller Mieter/Innen abgeschlossen. Die Liegenschaften erstrahlen in neuem Glanz und bieten eine zeitgemässe Erschliessung und sehr schöne Infrastruktur- und Kellerräume.

Grosse Freude haben wir auch am Projekt «Lärche». Die Bauarbeiten laufen auf Hochtouren. Alle beauftragten Firmen und alle auf der Baustelle tätigen Handwerker leisten ausgezeichnete Arbeit. Der Baufortschritt ist täglich sichtbar und bis anhin sind keine namhaften Schwierigkeiten aufgetreten. Werfen Sie doch am besten selbst mal ein Blick auf die Baustelle, damit Sie sich ein Bild über unser laufendes Projekt machen können.

Besonders erwähnen möchte ich auch, dass mir die Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle, dem gesamten Vorstand, allen Mitgliedern, den Behörden, den Unternehmern, den Banken usw. viel Freude bereitet. Mit allen Parteien wird sachlich diskutiert und nur ein gemeinsames Ziel verfolgt: Die Baugenossenschaft Glarus auf dem heute soliden Fundament weiter zu entwickeln und den Mitgliedern günstigen und zeitgemässen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Euer Präsident  
Rolf Luchsinger

# Vorstand / Geschäftsstelle

## Vorstand



Richard Schmidt  
Vorsitzender der  
Kom. Personal,  
Recht & Marketing



Manuela Elmer-Figi  
Mitglied der  
Baukommission



Rolf Luchsinger  
Präsident  
Vorsitzender der  
Finanzkommission



Irene Arnold  
Mitglied der  
Kom. Personal,  
Recht & Marketing



Matthias Jenny  
Mitglied der  
Baukommission

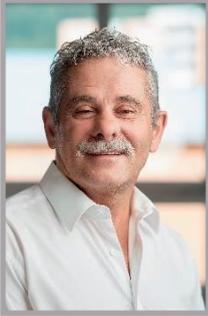


Bruno Kälin  
Vorsitzender der  
Baukommission



Stefan Maduz  
Mitglied der  
Finanzkommission

## Geschäftsstelle



Roman Steiger  
Geschäftsstellenleiter



Beatrice Stucki-Gachnang  
Sekretariat

## Rückblick

Viele Herausforderungen prägten das vergangene Jahr, für Sie und für die Baugenossenschaft Glarus.

Wir freuen uns sehr, dass wir im Juni dieses Jahres die Sanierung und Erweiterung der Liegenschaften Feldstrasse 9 und 11 erfolgreich abschliessen konnten. Wir danken an dieser Stelle allen Mieterinnen und Mietern der Feldstrasse 9 und 11 nochmals herzlich für ihre Geduld und ihr Verständnis während der Umbauzeit. Neu verfügen die Mehrfamilienhäuser über je einen Lift, grosse und neue Balkone sowie neue Infrastrukturräume im Untergeschoss.

Im Mai konnten wir mit dem Spatenstich für unser Neubauprojekt «Lärche» an der Schützenhausstrasse starten. Die 24 Wohnungen, die Tiefgarage sowie die neuen Büro- und Geschäftsräumlichkeiten unserer Genossenschaft werden im Frühling 2024 bezugsbereit sein. Gerne informieren wir Sie in der Rubrik Baukommission über die Details und den Baufortschritt.

Die grosse Nachfrage nach den neuen Genossenschaftswohnungen hat uns überwältigt und wir können Ihnen heute mitteilen, dass bereits alle 24 Wohnungen provisorisch reserviert sind. Dies spornt uns an, weiterhin Ausschau nach Möglichkeiten für günstigen Wohnraum für die Glarner Bevölkerung zu halten.

Nach einer zweijährigen Zwangspause konnten wir im April wieder eine physische Generalversammlung durchführen. Alle Teilnehmer haben es sehr geschätzt, wieder im gewohnten und ordentlichen Rahmen über das Gelingen der Baugenossenschaft Glarus zu bestimmen und den Abend mit einem guten Essen ausklingen zu lassen. Noch nie haben so viele Genossenschaftler/Innen wie im Jahr 2022 an unserer Generalversammlung teilgenommen.

Dass anfangs 2022 ein Krieg in Osteuropa ausbricht, davon ging vermutlich niemand von uns aus. Die Folgen für die globale Wirtschaft sind fatal. Die Rohstoff- und Energiepreise haben sich teilweise verdoppelt. Zuerst war nur Gas und Öl betroffen, später dann auch Pellets. Wir sind froh, dass sich die Mehrheit der Mieter für eine Erhöhung der Akontozahlungen entschieden hat. Die Anpassung der Akontozahlungen reduziert das Risiko von hohen Nachzahlungen beachtlich.

## **Mieterwechsel**

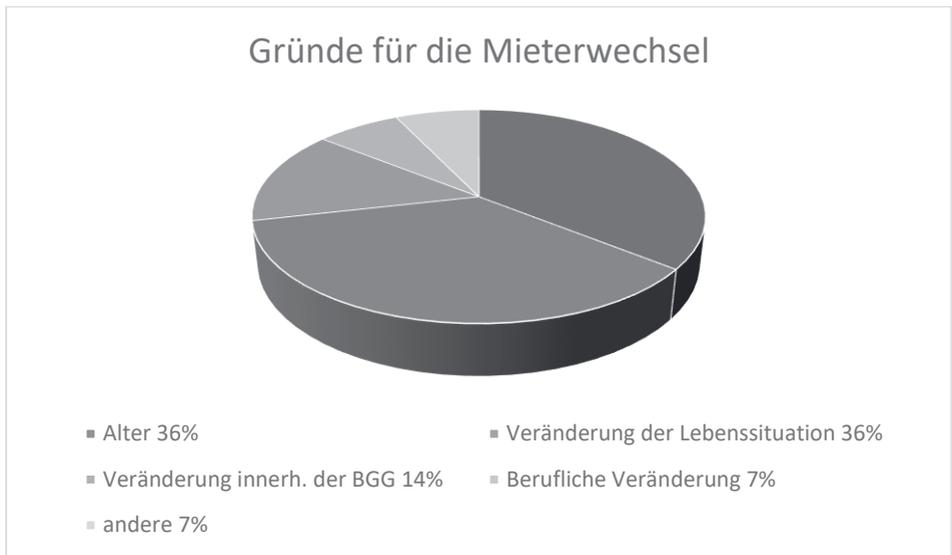
Am 1. Januar 1963 sind Paul und Burga Camenzind in eine unserer Genossenschaftswohnungen in Mollis eingezogen. Das Ehepaar, welches zuerst in einer 3.5-Zimmer-Wohnung, später dann in einer 4.5-Zimmer-Wohnung gewohnt hat, war unglaubliche 59 Jahre zur Miete in unserer Genossenschaft.

Mit ihrer Verbundenheit und loyalen Einstellung haben sie einen beachtlichen Beitrag zum guten Gelingen der Baugenossenschaft beigetragen. Sie haben die genossenschaftlichen Werte von Beginn an geschätzt und gelebt. Paul Camenzind hat sogar von 1972 bis 1980 im Vorstand der Baugenossenschaft Glarus mitgewirkt.

1963 betrug der jährliche Mietzins CHF 2'004.00. Das klingt heute unvorstellbar. Frau Camenzind, welche die Wohnung nach dem Tod ihres Mannes allein bewohnt hat, ist leider im März 2022 auch verstorben.



Im vergangenen Jahr zählte die Baugenossenschaft Glarus 14 Wohnungswechsel. Die nachfolgende Grafik zeigt die Gründe für die Wechsel auf.



In zwei Fällen konnten wir der veränderten Lebenssituation gerecht werden und den Mietern innerhalb der Baugenossenschaft Glarus eine neue Lösung / Wohnung anbieten. Es ist uns ein grosses Anliegen, die Bedürfnisse unserer Mieterschaft zu kennen, um ihnen bei einer Veränderung bei Seite stehen zu können.

## Sanierungen

Für Unterhalts- und Sanierungsarbeiten wurden im vergangenen Jahr CHF 805'758.56 aufgewendet. Die Budgetüberschreitung wird unter dem Aspekt, dass rund CHF 264'000.00 der Sanierung der Feldstrasse 9/11 in Glarus auch diesem Konto belastet wurden, relativiert. Somit belaufen sich die ordentlichen Sanierungen auf rund CHF 540'000.00.

## Investitionen 2022:

- Sanierung und Erweiterung Feldstrasse 9/11
- Sanierungsarbeiten bei 14 Wohnungswechsel, davon zwei Totalsanierungen
- Geräteaustausch in Küchen und Waschküchen
- Austausch Bodenbeläge in drei Wohnungen
- Heizungsreparaturen
- Glasreinigungen
- Umfangreiche Umgebungsarbeiten in sämtlichen Liegenschaften
- Beitrag zur Sanierung der Tiefgarage Rüfi 3-5
- Kauf von 6 Tiefgaragenplätzen in der Tiefgarage Sommerweg (Im vergangenen Jahr konnten 6 Tiefgaragenplätze im Sommerweg von der Swisscom zurückgekauft werden. Die Verhandlungen mit der Swisscom und der Gemeinde dauerten 2 Jahre. Der Aufwand hat sich aber mehr als gelohnt, gehören doch jetzt (wieder) alle Tiefgaragenplätze im Sommerweg der Baugenossenschaft Glarus.)

## Zum Gedenken

Wir gedenken allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, welche im vergangenen Jahr verstorben sind.

30. 05. 2022	<b>Siegrid Stapfer</b> , Mieterin Bleichstrasse 19
12. 10. 2022	<b>Christa Bäbler</b> , Mieterin Schiltstrasse 1
03. 12. 2022	<b>Giuliano Crispo</b> , Mieter Bleichstrasse 19
26. 12. 2022	<b>Franz Kaufmann</b> , Mieter Bleichstrasse 17

Der Vorstand und die Geschäftsstelle sprechen allen Angehörigen ihr aufrichtiges Beileid aus.

# Kommission für Personal, Recht und Marketing

## Besonderer Effort des Personals durch Bauarbeiten

Das Jahr 2022 stand im Zeichen der Vollendung der Sanierungsarbeiten der Häuser an der Feldstrasse 9/11 in Glarus. Darüber hinaus liefen die Bauarbeiten für die Überbauung «Lärche» direkt gegenüber an. Dies bedeutete – wie bereits das Jahr 2021 – einen besonderen Effort für das Reinigungs- und Hauswartpersonal. Die Herausforderung wurde von den Beteiligten einmal mehr bestens bewältigt.

Als kleines Dankeschön konnte die Baugenossenschaft Glarus am 2. November 2022 einen gemeinsamen Anlass mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern durchführen – eine Besichtigung der sanierten Liegenschaft Feldstrasse 9/11 sowie dem anschliessenden Nachtessen im Restaurant Schützenhaus.

Nachfolgend finden Sie eine Übersicht unserer Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer.

### Glarus

Schiltstrasse 1  
Feldstrasse 9 & 11

Peter & Susann Leuzinger  
Peter & Susann Leuzinger  
Maria Trovato

Bleichestrasse 17 & 19

Hanspeter & Irene Arnold  
Francesco & Lea Imbrogna  
Jakob & Helen Rychen  
Verena Hefti

Sommerweg 37 & 39

### Mollis

Rüfi 1 & 2  
Rüfi 5  
Neuhaus 1 & 2

Bruno und Helene Oswald  
Mendim und Edita Zenunaj  
Mendim und Edita Zenunaj

# Baukommission

## Überbauung Parzelle Nr. 1765, «Lärche» Glarus

Fast wie ein vorgezogenes Weihnachtsgeschenk konnte anfangs Dezember 2021 die Baubewilligung der Überbauung «Lärche» in Empfang genommen werden.

Ab Januar 2022 wurde dann durch den Architekten sowie die Fachplaner intensiv an den detaillierten Submissionen (eingeladenes Offertverfahren) und den nötigen Bauauflagen zur Baufreigabe gearbeitet. Die Baukommission tagte jeweils in den frühen Morgenstunden in einem Zwei- bis Drei-Wochen-Rhythmus, damit alle Pendenzen erledigt und Entscheide aller Planer speditiv und zielführend gefällt werden konnten.

Nach Vorliegen der Unternehmerofferten aller Hauptbauarbeitsgattungen musste festgestellt werden, dass die Nachwehen der Corona-Lieferengpässe sowie der Ukrainekrieg die Preisspirale übermässig angetrieben haben und der von der Baugenossenschaft bewilligte Baukredit von 11.75 Mio. nicht ausreichen wird.

Das Bauprojekt, insbesondere die Untergeschosse wurden darauf überarbeitet und zweckmässig ohne Qualitätseinschränkungen angepasst. Verschiedene Submissionen wurden nochmals mit dem angepassten Bauprojekt durchgeführt und bei den Auftragsvergabe-gesprächen auf eine faire und kostenbewusste Art die Bauarbeiten den regionalen Unternehmungen zugesprochen.

Anlässlich der 70. Genossenschaftsversammlung Ende April 2022 musste ein Neubausatzkredit von CHF 1.75 Mio. beantragt werden, welchen die Generalversammlung einstimmig annahm.

Dieses grosse entgegengebrachte Vertrauen der Genossenschaftsmitglieder ist nicht selbstverständlich - dafür ein herzliches Dankeschön!

An der Gemeindeversammlung vom 26.11.2021 wurde die Werkleitungs- und Strassenbelagssanierung der Feldstrasse in Glarus im Frühling/Sommer 2022 genehmigt. Gleichzeitig wurde der Rück- und

Neubau der Feldstrasse 7 in Glarus angekündigt. Damit alle geplanten Bauwerke auf kleinster Fläche möglichst ungehindert und koordiniert ablaufen konnten, wurden intensive Gespräche mit dem Tiefbauamt Glarus sowie den Bauverantwortlichen des Neubaus Feldstrasse 7 geführt. Die Baukommission hat daraufhin beschlossen, mit dem Neubau im Frühsommer 2022 zu beginnen.

Am 3. Mai 2022 erfolgte mit dem Bagger der Firma Toneatti AG und neun Schaufeln der Spatenstich auf dem Baugelände.



Bild: Spatenstich vom 3. Mai 2022

Die Tiefbauarbeiten mit umfangreichen Baugrubensicherungen wurden termingerecht bis Ende Juli 2022 abgeschlossen. Nach den Sommerferien, ab Mitte August 2022, wurde mit den Bauplatzinstallationen und dem Stellen des Baukrans der Firma Linth STZ AG gestartet. Aufgrund des trockenen und milden Herbstes konnten die Baumeisterarbeiten speditiv und koordiniert unter der kompetenten Bauleitung der Firma Hochform AG, vertreten durch Patrick Muhl,

umgesetzt werden. Bis Ende Dezember 2022 war bereits das gesamte Untergeschoss beider Häuser fertig betoniert. Parallel zu den Baumeisterarbeiten wurde die Holzbauplanung mit den umfangreichen Installationen umgesetzt. Die Baugenossenschaft Glarus will die Verpflichtung des nachhaltigen Bauens und den Einsatz der regionalen Unternehmungen sowie den Bauressourcen einhalten. Somit konnte die Noser Holzbau AG der Sägerei Streiff AG Schwanden den Auftrag der Bauholzlieferung übertragen, welche das hochwertige Rohholz aus dem Sernftal von Forstunternehmer Ueli Luchsinger bezieht. Über die Wintermonate 2023 wird in den Werkhallen der Noser Holzbau AG der Holzabbund durchgeführt. Das systematische Aufrichten, in abwechselnder Reihenfolge beider Mehrfamilienhäuser ist auf Frühling 2023 terminiert.



Bild: Deckenarmierung und Schalung des 1. Untergeschosses

Die Planungs- und Bauarbeiten sowie die Bauterminplanung und Kostenkontrolle entsprechen den Vorgaben der Baukommission der Bau-

genossenschaft Glarus. Somit kann der vorgesehene Wohnungsbezug auf Frühling 2024 eingehalten werden.

Allen am Bauwerk beteiligten Behörden, Fachplanern und Unternehmungen gebührt an dieser Stelle ein grosses Dankeschön.

## Sanierung Feldstrasse 9 und 11 in Glarus

Die Sanierungsarbeiten der beiden Mehrfamilienhäuser an der Feldstrasse 9 und 11 in Glarus konnten etwas verzögert aufgrund von Lieferengpässen bei den Unternehmungen im Juni 2022 erfolgreich abgeschlossen werden.

Die neuen Wasch- und Kellerräume wurden umgehend durch die begeisterte Mieterschaft bezogen und die Aufzugsanlagen zur körperlichen Entlastung genutzt. Die neuen grosszügigen Balkonanlagen konnten wegen Materiallieferengpässen, aufgrund der weltwirtschaftlichen Situation, erst im Frühsommer 2022 aufgerichtet und ausgebaut werden.



Bild: Anlieferung der einzelnen Balkonelemente

Mit der Ausführung der Umgebungsarbeiten hat die Baugenossenschaft Glarus auf die Tiefbausanierungsarbeiten an der Feldstrasse Rücksicht genommen, wodurch die Bewohner etwas länger über ein Zugangsprovisorium zu ihrer Hausabschlusstür laufen mussten.



Bild: Der provisorische Eingangsbereich wird wieder demontiert

In der Zwischenzeit konnten sämtliche Bau- und Umgebungsarbeiten, Mängelbehebungen und die Bauabrechnung erfolgreich abgeschlossen werden.

Die Rückmeldungen der Mieterschaft sind durchwegs positiv und der Mehrwert wird von allen sehr geschätzt. Der Liegenschaftsnutzungszyklus kann mit der Sanierung verlängert, Bauressourcen eingespart und der CO2 Ausstoss reduziert werden.



Bild: Südseite Feldstrasse 9+11 mit den neuen grosszügigen Balkonen



Bild: Nordseite Feldstrasse 9+11 mit dem neuen Personenaufzug

Diese sanfte Liegenschaftssanierung ist ein Paradebeispiel dafür, dass aufgrund stabiler Bausubstanz mit innovativen Bausanierungslösungen preiswerter Wohnraum erhalten bleibt.

Den Mieterinnen und Mietern wünschen wir weiterhin angenehme Stunden und alles Gute in den sanierten Liegenschaften.

Durch die intensiven Abschlussarbeiten der Liegenschaftssanierung in Glarus an der Feldstrasse 9 und 11 sowie der Neubauplanung «Lärche» war die Baukommission im Geschäftsjahr 2022 vollumfänglich ausgelastet. Trotzdem mussten die laufenden, umfangreichen Unterhaltsarbeiten besprochen und die zweckmässige Umsetzung beauftragt werden.

Eines der nächsten Projekte ist die sanfte Sanierung der Tiefgarage Rüfi 3-5 in Mollis, welcher die Eigentümerversammlung (BGG ist Eigentümer mit zwölf Autoabstellplätzen) im Frühling 2022 zugestimmt hat. Die Sanierungsarbeiten werden im 2023 durchgeführt und abgeschlossen.

Die rege Wohnbauentwicklung im Tätigkeitsgebiet der Baugenossenschaft Glarus wird durch den Vorstand weiterhin genau beobachtet und Möglichkeiten zur Schaffung von marktgerechtem Wohnraum laufend geprüft.

# Finanzkommission

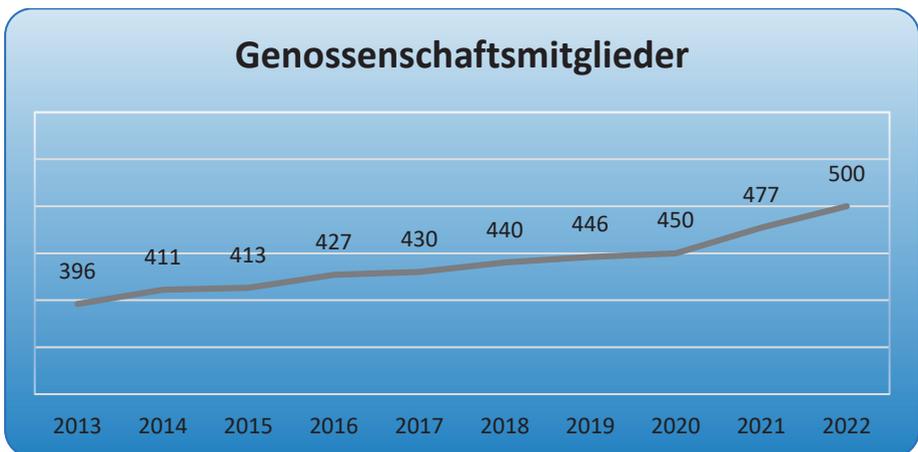
## Ein spannendes und positives Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr 2022 der Baugenossenschaft Glarus konnte wiederum positiv, mit einem Gewinn von CHF 196'788.74 abgeschlossen werden.

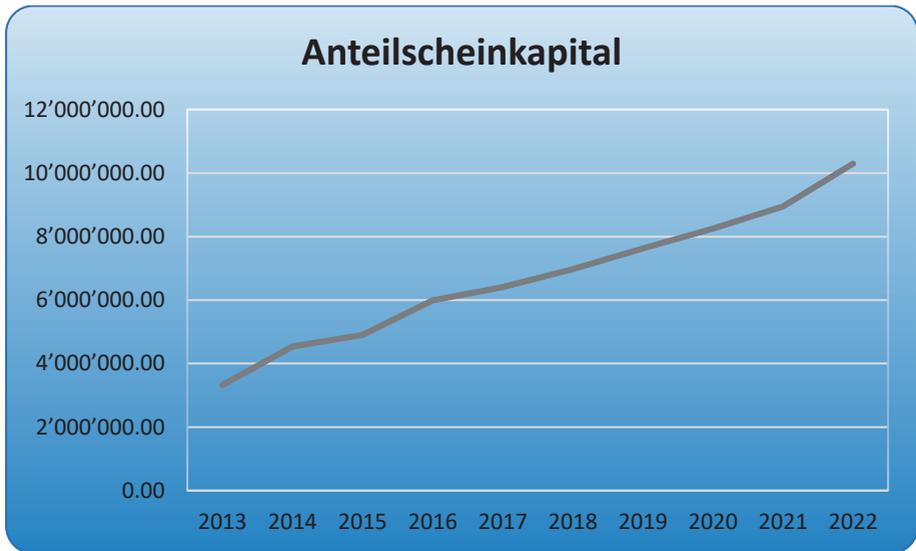
Die Liquidität beträgt per 31.12.2022 CHF 395'998.10.

Für die Sanierungsarbeiten in der Feldstrasse 9/11 wurden und für das Projekt Lärche werden weiterhin liquide Mittel im Sinne der Genossenschaft eingesetzt und wo nötig im richtigen Moment mit Fremdkapital ergänzt.

Durch die stabilen Mietzinseinnahmen und unsere treuen Genossenschaftler sowie die sorgfältige Liquiditätsplanung können die Vorhaben wie geplant finanziert werden.



Wie Sie in der Grafik erkennen können, konnte die Baugenossenschaft Glarus noch kurz vor Jahresende das 500. Genossenschaftsmitglied registrieren. Die Freude über den enormen Zuwachs an Mitglieder ist gross.



Auch beim Anteilscheinkapital wurde eine Rekordmarke gebrochen. Erstmals übersteigt es die 10 Mio. Marke.

Das Hypothekarzinsumfeld hat sich bekannterweise im Jahr 2022 verändert. Die Zinswende ist im Gange und Fremdfinanzierungen kosten in Zukunft wieder mehr. Die Baugenossenschaft Glarus ist aber bestens diversifiziert. Sie kann aufgrund der langfristigen Orientierung und der vergangenen Hypothekarabschlüsse weiterhin mit günstigen Zinsen rechnen.

Sehr erfreulich ist, dass wir Ihnen auch dieses Jahr wieder eine Verzinsung von 2% Ihres Kapitals vorschlagen dürfen. Das bedeutet nichts anderes als, dass unsere Baugenossenschaft Glarus auf allen Ebenen nachhaltig unterwegs ist.

## BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

BILANZ	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>		
Postfinance	136'247.69	236'478.63
Glarner Kantonalbank	172'600.97	937'526.75
Raiffeisenbank Glarnerland	53'775.74	2'063'022.63
RB-KK EG Tiefgarage Rüfi 3-5 Mollis	33'373.70	7'481.65
<b>Total Flüssige Mittel</b>	<b>395'998.10</b>	<b>3'244'509.66</b>
Verrechnungssteuer	340.90	360.48
Verrechnungskonto Heizkosten	6'602.50	-
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	12'500.00	25'100.00
<b>Total Forderungen</b>	<b>19'443.40</b>	<b>25'460.48</b>
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4'341.35	7'861.80
<b>Total Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>4'341.35</b>	<b>7'861.80</b>
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>419'782.85</b>	<b>3'277'831.94</b>
Wertschriften	50'123.80	50'040.65
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>50'123.80</b>	<b>50'040.65</b>

Mobilien und Einrichtungen	1.00	1.00
Maschinen und Geräte	1.00	1.00
<b>Total Mobile Sachanlagen</b>	<b>2.00</b>	<b>2.00</b>
Immobilien Glarus	23'848'000.00	19'781'000.00
Immobilien Mollis	4'016'000.00	4'057'000.00
<b>Total Immoblie Sachanlagen</b>	<b>27'864'000.00</b>	<b>23'838'000.00</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>27'914'125.80</b>	<b>23'888'042.65</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>28'333'908.65</b>	<b>27'165'874.59</b>

## BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

BILANZ	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
<b>Passiven</b>		
Verbindlichkeiten übrige	320'381.52	308'498.27
Mietzins-Vorauszahlungen	147'650.75	156'643.10
Verrechnungskonto Heizkosten	-	9'798.89
<b>Total Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>468'032.27</b>	<b>474'940.26</b>
Passive Rechnungsabgrenzungen	110'646.65	80'355.69
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>110'646.65</b>	<b>80'355.69</b>
Hypotheken Glarus	13'020'000.00	13'040'000.00
Hypotheken Mollis	3'925'000.00	3'925'000.00
<b>Total Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>16'945'000.00</b>	<b>16'965'000.00</b>
Rep.- u. Erneuerungsfonds Feldstr. 9+11 Erneuerungsb.	-	260'000.00
Rep.- u. Erneuerungsfonds EG Tiefgarage Rüfi 3-5 Mollis	33'373.70	7'481.65
Rückstellung 75 Jahre Baugenossenschaft Glarus	20'000.00	10'000.00
<b>Total Rückstellungen</b>	<b>53'373.70</b>	<b>277'481.65</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>17'577'052.62</b>	<b>17'797'777.60</b>

Anteilscheinkapital - Mieter	2'252'300.00	2'186'300.00
Anteilscheinkapital - Nichtmieter	8'058'100.00	6'757'000.00
<b>Total Anteilscheinkapital</b>	<b>10'310'400.00</b>	<b>8'943'300.00</b>
Gesetzliche Reserven	167'960.00	158'960.00
<b>Total Reserven</b>	<b>167'960.00</b>	<b>158'960.00</b>
Ergebnisvortrag	81'707.29	88'045.69
Jahresgewinn	196'788.74	177'791.30
<b>Total Bilanzgewinn</b>	<b>278'496.03</b>	<b>265'836.99</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>10'756'856.03</b>	<b>9'368'096.99</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>28'333'908.65</b>	<b>27'165'874.59</b>

## BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

### BETRIEBSRECHNUNG UND BUDGET

	Rechnung 2022	Rechnung 2021	Budget 2023
	CHF	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	1'765'468.45	1'762'514.95	1'800'000.00
Mietzinsausfall Leerstand	-15'044.65	-21'708.25	-15'000.00
Hypothekarzinsen	-239'363.60	-257'005.60	-275'000.00
Unterhalt und Reparaturen	-805'758.56	-274'621.59	-300'000.00
Energieaufwand	-87'020.52	-64'044.51	-100'000.00
Versicherungen, Gebühren	-70'433.52	-70'433.63	-75'000.00
Hauswartenschädigungen	-62'436.60	-56'206.55	-70'000.00
<b>Total Liegenschaftserfolg</b>	<b>485'411.00</b>	<b>1'018'494.82</b>	<b>965'000.00</b>
Verwaltungshonorare und Sitzungsgelder	-139'441.00	-138'124.00	-145'000.00
Allgemeine Verwaltungskosten	-38'696.65	-47'190.35	-55'000.00
übrige Betriebskosten	-74'441.77	-72'883.66	-70'000.00
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-252'579.42</b>	<b>-258'198.01</b>	<b>-270'000.00</b>
Abschreibungen	-231'720.50	-341'512.90	-370'000.00
<b>Total Abschreibungen</b>	<b>-231'720.50</b>	<b>-341'512.90</b>	<b>-370'000.00</b>
Kapitalertrag	975.90	1'032.64	1'200.00
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>975.90</b>	<b>1'032.64</b>	<b>1'200.00</b>

Zuweisung an Reparatur- und Erneuerungsfonds	-	-190'000.00	-50'000.00
Rückstellung 75 Jahre Baugenossenschaft Glarus	-10'000.00	-10'000.00	-10'000.00
Ausserordentlicher Aufwand	-330.14	-	-
Entnahme aus Reparatur- und Erneuerungsfonds	260'000.00	-	-
Ausserordentlicher Ertrag	1'504.65	5'593.90	100.00
<b>Total Ausserordentlicher Erfolg</b>	<b>251'174.51</b>	<b>-194'406.10</b>	<b>-59'900.00</b>
Reinertrags- und Kapitalsteuern	-55'030.70	-47'619.15	-53'000.00
Periodenfremde direkte Steuern	-1'442.05	-	-
<b>Total Steuern</b>	<b>-56'472.75</b>	<b>-47'619.15</b>	<b>-53'000.00</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>196'788.74</b>	<b>177'791.30</b>	<b>213'300.00</b>

# BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

## GESETZLICHER ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2022

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
<b>1 Angaben zum Unternehmen</b>		
Baugenossenschaft Glarus 8750 Glarus UID-Nr.: CHE-102.330.242		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	<10	<10
<b>2 Angaben über die angewendeten Grundsätze</b>		
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.		
<b>2.1 Gesetzlich geforderte Angaben zur Bewertung einzelner Bilanzpositionen</b>		
-Bewertung zu Veräusserungs- anstatt zu Fortführungswerten	Nein	Nein
-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	Kumul. Abschr.	Buchwert	Hypothek	Brandvers.
2022	Bleichstr. 17/19 Glarus	11'960'750	1'741'750	10'219'000	6'000'000	13'955'000
2021	Bleichstr. 17/19 Glarus	11'960'750	1'638'750	10'322'000	6'000'000	12'653'000
2022	Feldstr. 9/11 Glarus	3'580'016	352'016	3'228'000	1'000'000	7'331'000
2021	Feldstr. 9/11 Glarus	2'287'474	335'474	1'952'000	1'000'000	4'883'000
2022	Schiltstr. 1 Glarus	7'576'261	2'836'261	4'740'000	4'100'000	9'619'000
2021	Schiltstr. 1 Glarus	7'576'261	2'788'261	4'788'000	4'100'000	8'722'000
2022	Sommerw. 37/39 Glarus	4'377'554	2'128'554	2'249'000	1'920'000	5'520'000
2021	Sommerw. 37/39 Glarus	4'195'941	2'105'941	2'090'000	1'940'000	5'006'000
2022	Projekt Lärche Glarus	3'413'983	1'983	3'412'000	-	-
2021	Projekt Lärche Glarus	630'417	1'417	629'000	-	-
2022	Neuhaus 1/2 Mollis	1'924'300	547'300	1'377'000	1'525'000	6'081'000
2021	Neuhaus 1/2 Mollis	1'924'300	533'300	1'391'000	1'525'000	5'513'000
2022	Rüfi 1/2 Mollis	1'280'300	546'300	734'000	1'400'000	4'216'000
2021	Rüfi 1/2 Mollis	1'280'300	538'300	742'000	1'400'000	3'822'000
2022	Rüfi 5 Mollis	3'322'433	1'417'433	1'905'000	1'000'000	2'824'000
2021	Rüfi 5 Mollis	3'322'433	1'398'433	1'924'000	1'000'000	2'560'000
2022	Total	37'435'596	9'571'596	27'864'000	16'945'000	49'546'000
2021	Total	33'177'876	9'339'876	23'838'000	16'965'000	43'159'000

Total Grundpfandrechte 30'390'244 22'325'000  
davon total beansprucht 16'945'000 16'965'000

#### 4 Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen in der ER

##### 4.1 Ausserordentliche Positionen

Diverses	-330.14	0.00
Zuweisung an Reparatur- und Erneuerungsfonds	0.00	-190'000.00
Rückstellung 75 Jahre Baugenossenschaft Glarus	-10'000.00	-10'000.00
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>-10'330.14</b>	<b>-200'000.00</b>
<hr/>		
Diverses	830.25	154.30
Dienstbarkeitsvertrag	674.40	0.00
Versicherungszahlungen	0.00	5'439.60
Entnahme aus Reparatur- und Erneuerungsfonds	260'000.00	0.00
<b>Ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>261'504.65</b>	<b>5'593.90</b>
<hr/>		
<b>Total Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>251'174.51</b>	<b>-194'406.10</b>

## BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

### ANTRAG AUF VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Gewinnvortrag per 01.01.  
Jahresgewinn

#### Zur Verfügung der Generalversammlung

Zuweisung an Gesetzliche Reserven  
Verzinsung des einbezahlten Anteilseinkapitals zu 2%  
Vortrag auf neue Rechnung

**2022**  
CHF

81'707.29  
196'788.74  
**278'496.03**

**2021**  
CHF

88'045.69  
177'791.30  
**265'836.99**

10'000.00  
195'157.20  
73'338.83  
**278'496.03**

9'000.00  
175'129.70  
81'707.29  
**265'836.99**



Bernet & Lehner Treuhand AG  
Bankstrasse 7  
Postfach  
8750 Glarus  
Tel. 055 645 30 10  
Fax 055 645 30 13  
info@bl-treuhand.ch

## Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

### Baugenossenschaft Glarus

Sehr geehrte Genossenschafter

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Baugenossenschaft Glarus** für das am **31. Dezember 2022** abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere 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 unserer Revision sind wir *nicht* auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Bernet & Lehner Treuhand AG, Glarus

Felix Lehner  
(leitender Revisor)

Glarus, 22. Februar 2023

# Wohnungsverzeichnis

## Glarus

	5.5	5	4.5	4	3.5	3	2.5	2	1	Total
Schiltstrasse 1		7		8		8		1		24
Feldstrasse 9	1		3	1		1		4	1	11
Feldstrasse 11			4		4					8
Bleichestrasse 17			8		4		2			14
Bleichestrasse 19			5		9					14
Sommerweg 37			3		3					6
Sommerweg 39			3		3					6
Neubau Schützenhausstrasse			[9]		[9]		[6]			
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>26</b>	<b>9</b>	<b>23</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>83</b>

## Mollis

	5.5	5	4.5	4	3.5	3	2.5	2	1	Total
Rüfi 1			3		3					6
Rüfi 2			3		3					6
Rüfi 5			6							6
Neuhaus 1			5		3	3		1		12
Neuhaus 2			4		4					8
<b>Total</b>			<b>21</b>		<b>13</b>	<b>3</b>		<b>1</b>		<b>38</b>

# Genossenschaftsorgane

## Vorstand

Präsident: Rolf Luchsinger, Glarus  
Vizepräsident: Richard Schmidt, Glarus  
Beisitzer: Irene Arnold, Glarus  
Manuela Elmer-Figi, Schwanden  
Bruno Kälin, Mollis  
Stefan Maduz, Elm  
Matthias Jenny, Glarus

## Geschäftsstelle

Geschäftsstellenleiter: Roman Steiger, Glarus  
Sekretariat: Beatrice Stucki-Gachnang, Näfels

Adresse: Baugenossenschaft Glarus  
Schiltstrasse 1  
Postfach  
8750 Glarus

Telefon: 055 640 91 84  
E-Mail: [info@bgglarus.ch](mailto:info@bgglarus.ch)  
Homepage: [www.bgglarus.ch](http://www.bgglarus.ch)

## Finanz- und Rechnungswesen

Treuhänder: Alex Landolt

Adresse: Umberg Treuhand AG  
Zwinglistrasse 6  
8750 Glarus

## Revisionsstelle

Revisor: Felix Lehner

Adresse: Bernet und Lehner Treuhand AG  
Bankstrasse 7  
8750 Glarus



