



Jahresbericht 2023



BGG
Baugenossenschaft Glarus



Einladung zur 72. Genossenschaftsversammlung der Baugenossenschaft Glarus

Datum / Zeit: Freitag, 26. April 2024 / 19.00 Uhr
Ort: Saal des Restaurant Schützenhaus, Glarus

Traktanden

1. Begrüssung
2. Mitteilungen
3. Wahl der Stimmenzähler
4. Protokoll der Generalversammlung vom 21. April 2023
5. Jahresbericht 2023
6. Anträge des Vorstandes
7. Anträge der Mitglieder
8. Jahresrechnung 2023
 - 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, 10. April 2024 per E-Mail
an info@bgglarus.ch oder mit dem
Anmeldetalon anzumelden.

Glarus, im März 2024

Vorwort

Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschafter

Die Baugenossenschaft Glarus kann auf ein in allen Belangen sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurückblicken.

Unser Projekt Lärche, auf das wir alle sehr stolz sein dürfen, geht mit grossen Schritten der Endausführung entgegen. Einzig das Wetter, es war sehr regnerisch, hat uns des Öfteren etwas im Stich gelassen. Trotz teilweiser widriger Bedingungen konnten und können die Terminpläne eingehalten werden. Dem Bezug der Schützenhausstrasse 60/62 per 1. Mai 2024 steht nichts mehr im Wege.

Dass bereits vor Fertigstellung alle Wohnungen vermietet sind, ist nicht selbstverständlich. Alle neuen Mieter/Innen konnten die Wohnungen nur auf den Plänen «besichtigen» und mussten sich sehr früh entscheiden, ob sie eine Wohnung mieten wollen oder nicht, da es für viele Wohnungen mehrere Interessenten gab. Zwischenzeitlich können sie die Wohnungen im Rohbau besichtigen. Was sie aber wirklich gemietet haben, werden die neuen Mieter erst im Laufe des Monats April 2024 sehen! Der frühe Abschluss der Mietverträge zeugt von grossem gegenseitigem Vertrauen. Vielen Dank.

Wir hätten gerne alle Interessenten berücksichtigt, was leider nicht möglich war. Wir bitten all diejenigen, welche nicht berücksichtigt werden konnten, um Verständnis.

Tagtäglich werden wir von den Medien, egal in welcher Form wir diese konsumieren, regelrecht von negativen Meldungen und Schlagzeilen «bombardiert». Es ist für uns alle zwischenzeitlich schwierig, wahre von unwahren Meldungen, sogenannten Fake-News, zu unterscheiden. Betrüger aller Art mit dreisten Maschen versuchen bei mehrheitlich älteren und alleinstehenden Menschen, deren Vermögen zu ergaunern. Sind Sie vorsichtig oder holen Sie bei Unsicherheit frühzeitig Hilfe! Kriege bestimmen das Weltgeschehen und verursachen unvorstellbares Leid bei der betroffenen Bevölkerung. Die Flüchtlingsströme in Europa nehmen nicht ab. Die Zuwanderung ruft direkt nach mehr Wohnraum.

Dieser steht kaum oder nur in ungenügender Anzahl zur Verfügung. Wenn etwas knapp wird, steigen bekanntlich die Preise. So auch die Mieten für Wohnraum. Viele Vermieter und Investoren nutzen die Wohnungsknappheit, um bei Wohnungswechseln die Mieten und somit die Renditen zu erhöhen. Dass die Hyp.-Zinsen im vergangenen Jahr auch noch gestiegen sind, belastet die Mieter bei Umsetzung der gesetzlich zulässigen Erhöhungen durch die Vermieter zusätzlich. Dazu kommt, dass die Nebenkosten aufgrund der immer noch sehr hohen Rohstoffpreise ebenfalls sehr hoch ausfallen.

Zum Glück gibt's aber auch noch Vermieter, welche die Gesamtsituation beurteilen, die Situation der Mieter miteinbeziehen und die Maximierung von Gewinn nicht an erster Stelle steht. Basierend auf unseren Statuten vermieten wir zur Kostenmiete. Steigen die Hypothekarzinsen, können auch wir diese überwälzen. Der Vorstand hat im Jahr 2023 auf die Umsetzung der gesetzlich zulässigen Mietzinserhöhungen verzichtet. Wir beobachten die weitere Entwicklung laufend und sind uns bewusst, dass auch wir früher oder später wieder einen unpopulären Entscheid fällen müssen, hoffen aber, Ihnen als Mieter/in mit der bisher umgesetzten Strategie eine Freude zu bereiten.

Der Vorstand würde gerne noch weitere Projekte prüfen und wenn möglich und sinnvoll, auch realisieren. Der Erfolg des Projektes Lärche spornt uns an, weiteren günstigen und zahlbaren Wohnraum für unsere Bevölkerung im Glarnerland zu schaffen! Wir freuen uns, wenn Sie uns dabei unterstützen!

An dieser Stelle möchte ich es nicht unterlassen und dem ganzen Vorstand, Romi Steiger und Beatrice Stucki von der Geschäftsstelle, allen Mitgliedern, allen Mieterinnen und Mietern, den Behörden, allen Unternehmern, den Handwerken, den Banken usw. zu danken. Wir freuen uns auf eine weitere und gute Zusammenarbeit mit Euch allen!

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

Unser Neubau an der Schützenhausstrasse stand im vergangenen Jahr im Mittelpunkt unserer Arbeit und wird uns auch noch ein paar Wochen beschäftigen. Der Baufortschritt hat während der gesamten Bauphase mehr oder weniger dem Bau- und Terminprogramm entsprochen. Dies, dank einer sehr guten Planung und Überwachung durch die Leuzinger Architektur AG, des Bauleiters Patrick Muhl der Hochform AG, des Geschäftsstellenleiters der Baugenossenschaft Glarus Roman Steiger und der Baukommission, präsiert durch Bruno Kälin. An dieser Stelle bedanken wir uns recht herzlich für das grossartige Engagement.

Die 24 neuen Wohnungen, welche bereits alle vermietet sind, werden am 1. Mai 2024 von unseren neuen Mieterinnen und Mietern bezogen. Der Umzug der Geschäftsstelle ist bereits zwei Wochen früher terminiert. Die alte Geschäftsstelle an der Schiltstrasse 1 in Glarus wird nach dem Umzug umgebaut. Wir planen die Realisierung einer schönen und preisgünstigen Gartenwohnung.

Die Rohstoff- und Energiepreise beschäftigten uns auch in diesem Jahr. Die hohen Preise brachten den einen oder andern in eine finanziell

schwierige Lage. Erfreulicherweise haben sich alle unsere Mieter sehr engagiert an den empfohlenen Energiesparmassnahmen beteiligt und es konnte im Durchschnitt rund 1/5 des Energieverbrauchs im Vergleich zum Vorjahr eingespart werden. Dies ist eine beachtliche Leistung!

Unsere Liegenschaften Sommerweg 37/39 werden seit dem Herbst 2023 und der Neubau an der Schützenhausstrasse 60/62 ab Bezug mit Fernwärme beheizt. Wir werden auch die übrigen Liegenschaften in Glarus in den nächsten Jahren am Fernwärmenetz anschliessen, wodurch sich die Höhe der Nebenkosten stabilisieren dürfte und wir einen nachhaltigen Beitrag zur Klimaentwicklung leisten.

Der Entscheid des Vorstandes, die Mietzinsen nicht dem im Juni 2023 angestiegenen Referenzzinssatz anzupassen, dürfte manche Mieterinnen und Mieter erleichtert und auch gefreut haben. Trotz den dadurch für unsere Genossenschaft entgangenen Mietzinseinnahmen sind wir der Meinung, dass dies für den momentanen Zeitpunkt die richtige Entscheidung war. Der Vorstand wird die weitere Entwicklung beobachten.

Unsere Mieter

Im Jahr 1967 ist Willi Ciprian in eine unserer 4.5-Zimmer-Genossenschaftswohnungen in Glarus eingezogen. In den folgenden 56 Jahren hat sich Willi stark für die Baugenossenschaft Glarus engagiert.

Er kümmerte sich während mehrerer Jahrzehnte zusammen mit seiner Frau Elsi um die Reinigung und Hauswartung der Liegenschaft und trug mit seiner Verbundenheit und loyalen Einstellung einen beachtlichen Beitrag zum guten Gelingen der Baugenossenschaft Glarus bei.

Mit dem damaligen Mietzins von Fr. 233.- und den monatlichen Heizkosten von Fr. 30.- würde sich manch ein Mieter heute sehr glücklich schätzen.

Willi Ciprian ist leider im vergangenen Sommer im Alter von 87 Jahren verstorben.



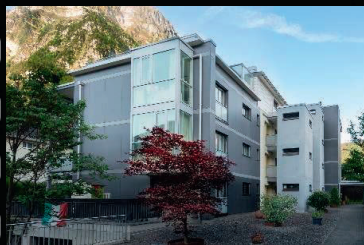
FILM



FILM



FILM



FILM



FILM



FILM



Die Baugenossenschaft Glarus vermietet ihre Wohnungen zur Kostenmiete. Damit bietet sie insbesondere Haushalten mit tiefen oder mittleren Einkommen ein bezahlbares Zuhause.

Mit ihrer Vermietungspolitik legt sie viel Wert auf eine ausgewogene Bewohnerstruktur. Zentral dabei ist auch eine angemessene Altersdurchmischung. Zwischen unserem ältesten und unserem jüngsten Bewohner liegen stolze 93 Jahre.

Durchaus möglich, dass genau diese Durchmischung für das sehr gute Klima unter den Mieterinnen und Mietern verantwortlich ist.

Sanierungen

Für Unterhalts- und Sanierungsarbeiten wurden im vergangenen Jahr CHF 350'484.54 aufgewendet.

Investitionen 2023:

- Sanierungsarbeiten bei 15 Wohnungswechsel, davon eine Totalsanierung und mehrere Teilsanierungen
- Geräteaustausch in Küchen und Waschküchen
- Heizungsreparaturen
- Glasreinigungen
- Umfangreiche Umgebungsarbeiten in sämtlichen Liegenschaften

Zum Gedenken

In dieser Rubrik gedenken wir allen Genossenschafterinnen und Genossenschäftern, welche im vergangenen Jahr verstorben sind.

17. 01. 2023	Kurt Bartel	Genossenschafter
07. 02. 2023	Dieter Bähler	Genossenschafter
19. 02. 2023	Ernst Roth-Knapp	Mieter Bleichestrasse 19
03. 03. 2023	Erna Roth-Knapp	Mieterin Bleichestrasse 19
05. 04. 2023	Klaus Marthy-Wettstein	Mieter Schiltstrasse 1
18. 04. 2023	Heinrich Vordermann	Genossenschafter
30. 06. 2023	Willi Ciprian	Mieter Feldstrasse 11
02. 07. 2023	Werner Hürlimann-Senn	Mieter Schiltstrasse 1
21. 07. 2023	Gerd Jürgensen-Stroiz	Genossenschafter
29. 09. 2023	Emmi Stüssi-Schmid	Genossenschafterin

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

Kommission für Personal, Recht und Marketing

Auch das Jahr 2023 im Zeichen der Bauarbeiten

Im Jahr 2023 gingen die Bauarbeiten an der Überbauung «Lärche» in Glarus in die intensive Phase. Dies bedeutete für das Reinigungs- und Hauswartpersonal der gegenüberliegenden Liegenschaften Feldstrasse 9 & 11 sowie Bleichestrasse 17 & 19 einmal mehr eine Herausforderung. Baumaschinen sorgten für eine – leider unvermeidliche – Lärm- und Staubentwicklung auch in den bestehenden Liegenschaften; rund um den Bauperimeter war eine erhebliche Reduktion der Parkplätze zu verzeichnen.

Die Herausforderung wurde von den Beteiligten einmal mehr bestens bewältigt.

Als kleines Dankeschön konnte die Baugenossenschaft Glarus am Mittwoch, 15. November 2023 einen gemeinsamen Anlass mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern durchführen und dabei auch die neue Notrufzentrale der Kantonspolizei Glarus besichtigen.

Nachfolgend finden Sie eine Übersicht unserer Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer.

Glarus

Schützenhausstrasse 60 & 62
Schiltstrasse 1
Feldstrasse 9 & 11

Bleichestrasse 17 & 19

Sommerweg 37 & 39

noch offen
Peter & Susann Leuzinger
Peter & Susann Leuzinger
Maria Trovato
Hanspeter & Irene Arnold
Francesco & Lea Imbrogna
Jakob & Helen Rychen
Verena Hefti

Baukommission

Überbauung Parzelle Nr. 1765, «Lärche» Glarus

Ein intensives, aber sehr zufriedenstellendes Baukommissionsjahr liegt hinter uns. Die ansprechende und harmonische Überbauung «Lärche», seit wenigen Wochen sprechen wir von der Schützenhausstrasse 60 und 62, nimmt sichtbare Formen an.



Bild: Aufbau eines Treppenhausturmes

Zum Jahresbeginn 2023 war das gesamte Untergeschoss betoniert und ein grosser Teil der Hinterfüllung ausgeführt. Aufgrund des sehr milden Winters konnten die Baumeisterarbeiten; sprich die Betonierung beider Treppenhaus- und Korridortürme bis Ende März 2023 abschliessend erstellt werden.

Darauf folgte die aufwendige Werkstattarbeit aller Holztragwerke wie Wände, Decken und Böden aus Glarnerholz, durch die Firma Noser Holzbau AG, in vielen präzise eingeteilten Holzbritschen, welche dann ab April 2023 auf die Baustelle transportiert und aufgerichtet wurden.

Abwechslungsweise in einem drei Wochenrhythmus wurde pro Mehrfamilienhaus ein Geschoss aufgerichtet und die Geschossdecken betoniert. Das Zusammenspiel aller Handwerker wie Zimmermann, Baumeister, Gerüstbauer, Elektroinstallateur und Sanitärinstallateur funktionierte tadellos und das Aufrichtebäumen konnte termingerecht Ende Juni 2023 aufgesetzt werden. In voller Pracht konnten zum ersten Mal die beiden Mehrfamilienhäuser in Volumen und Proportion wahrgenommen werden. Ein grosser Meilenstein wurde somit wieder erreicht.



Ohne Unterbruch ging es an die Dachabdichtungs- und Dämmungsarbeiten sowie die Fassadenabdichtungen und Vorbereitung der Fenstermontage. Parallel dazu führten die Installateure im Innenbereich die Rohmontagen durch.

Nach den Bausommerferien ab anfangs August 2023 wurden die Fenster eingebaut und zeitgleich auf der Südfassade die vorgesetzten Balkone betoniert.

Auf den beiden Gebäudehauptdächern wurde bereits bis Ende September 2023 die Photovoltaik-Anlage montiert und die Hauptdacharbeiten abgenommen und beendet.

Die beiden Personenaufzüge wurden auf mehrfachen Paletten antransportiert und die Einzelteile zu funktionstüchtigen Anlagen eingebaut. Die Aufzugsanlagen werden aber erst nach der Sicherheits-

abnahme und bei Gesamtobjektübergabe zur Benützung freigegeben. Der Innenausbau mit allen Installationen durch die Elektro-, Heizungs- und Sanitärmonateure sowie die Nasszellenmontagen und Wandverkleidungen konnten speditiv durchgeführt werden. In den Technikzentralen und Elektroverteilungen in den Untergeschossen wurden die Baufortschritte mit den weissen Wänden und Decken sowie den sauberen Installationen täglich festgestellt.

Aufgrund Lieferverzögerungen der Fassadenverglasung konnte leider erst ab Oktober 2023 mit dem Schliessen der Treppenhäuser und dem gerundeten Gebäudekopf, Schützenhausstrasse 60, begonnen werden. Glücklicherweise wurde die Metall-/ Glaskonstruktion vor dem ersten Schneefall Ende November 2023 komplett dicht ausgeführt. Infolge des termingerechten Innenausbaus konnte die Bodendämmung mit Bodenheizung und Unterlagsboden auf Ende November 2023 eingebaut und der Bodenaufbau sachte aufgeheizt werden.



Bild: Abgerundeter Gebäudekopf (Sitzungszimmer der neuen Geschäftsstelle)

Bis Weihnachten 2023 wurde fleissig am Innenausbau mit Gipserarbeiten, Vorbereitung der Plattenbeläge, Vormontagen der Installationen und der Fertigmontagen im Untergeschoss gearbeitet. An der Fassade wurden die ersten Holzverkleidungen mit Fenster- und Türeinfassungen montiert und die Spengler- und Flachdacharbeiten laufen dem Abschluss entgegen. Mit einem optimalen und termingerechten Baustand wurden alle Handwerker anlässlich eines

Handwerker-Znüni am 20. Dezember 2023 in ihre wohlverdienten Weihnachtsferien verabschiedet.

Aufgrund übersichtlich vorbereiteter Offertunterlagen durch das Architekturbüro Leuzinger Architektur, konnten im Laufe des vergangenen Jahres alle nötigen Bauaufträge zu über 90% in der Region und im Kanton Glarus vergeben werden.

Die Baukommission tagte mindestens einmal im Monat und eine Delegation der Baukommission war alle zwei Wochen an der Baustellensitzung zugegen.

2023 war die Witterung alles andere als baufreundlich. Zu Jahresbeginn bis in den Frühling herrschte optimales Baumeisterwetter und der Bauzeitvorsprung erhöhte sich um 3 – 4 Wochen. Kaum war die Baustelle bereit zum Aufrichten des Holzbaus, regnete es immer zum ungünstigsten Zeitpunkt. Die Ausführungszeiten der Dachdeckerarbeiten mussten ebenfalls witterungsbedingt angepasst werden und die gesamte Bauausführungsplanung änderte sich innert Tagen komplett.

Dadurch war die Bauleitung mit Patrick Muhl extrem gefordert. Er hat diese sehr schwierige Bauaufgabe jedoch bravourös gemeistert. Für den pflichtbewussten und umsichtigen Bauleitungseinsatz bedankt sich die BGG-Baukommission ganz herzlich bei Patrick Muhl.

Die Einsatzbereitschaft sowie die Termineinhaltung aller am Bau beteiligten Unternehmungen, Planer und Fachspezialisten ist sehr gross und die Ausführungsqualität auf hohem Niveau. Dadurch konnte der Bezug der neuen BGG-Geschäftsstelle auf Mitte April 2024 und die Wohnungen auf 1. Mai 2024 frühzeitig terminiert werden. Im Weiteren schätzt sich die Baugenossenschaft Glarus glücklich, dass sämtliche Neubauwohnungen ab Mai 2024 vermietet sind.

Für das gelungene und ortsbildintegrierende Neubauprojekt an der Schützenhausstrasse 60 und 62 in Glarus bedankt sich die Baukommission der Baugenossenschaft Glarus bei allen Behörden, den Planungsbüros, den Unternehmungen und allen Handwerkern und freut sich auf die Nutzung der gemütlichen Wohn- und Büroräume.
Herzlichen Dank!

Neben dem Neubauprojekt Schützenhausstrasse 60 und 62 blieb für die Baukommission nicht viel Zeit für die Umsetzung weiterer Bauprojekte.

Einzig die sanfte Instandsetzung der Gebäudehüllenabdichtung und Pinselsanierung der Tiefgarage Rüfi 3 - 5 in Mollis, welche in gemächlichem Sanierungstempo von Januar bis November 2023 erfolgreich umgesetzt wurde.

Ausruhen und zurücklehnen ist nicht die Stärke der aktiven Baukommission. Sie wird mit dem Vorstand der Baugenossenschaft Glarus die vorhandenen Liegenschaften auf den nötigen baulichen Handlungsbedarf prüfen sowie die Wohnbauentwicklung im Einzugsgebiet nicht aus den Augen verlieren. Auf Hinweise aus den Reihen der Mitglieder der Baugenossenschaft Glarus zum Prüfen oder Kaufen von vakanten Liegenschaften oder Grundstücken sind wir sehr dankbar.

Finanzkommission

Ein spannendes und intensives Geschäftsjahr

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 der Baugenossenschaft Glarus konnte wiederum positiv, mit einem Gewinn von CHF 211'150.08 abgeschlossen werden.

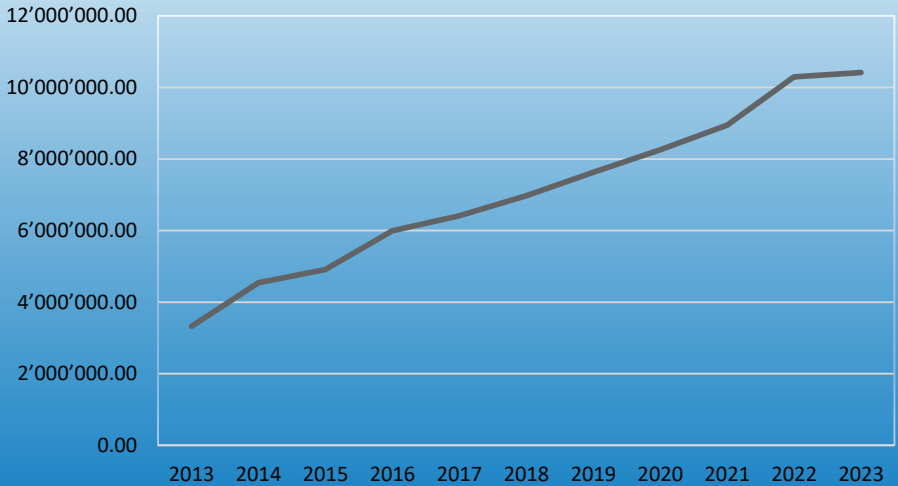
Die Liquidität beträgt per 31.12.2023 CHF 1'146'920.72.

Das Projekt Lärche hat abermals das Geschäftsjahr geprägt. Der Grossteil der Investitionen sind per Stichtag enthalten und entsprechend finanziert. Im folgenden Geschäftsjahr kann das Projekt planmässig innerhalb des beschlossenen Verpflichtungskredits abgeschlossen werden und generiert zum ersten Mal Mietzinseinnahmen.

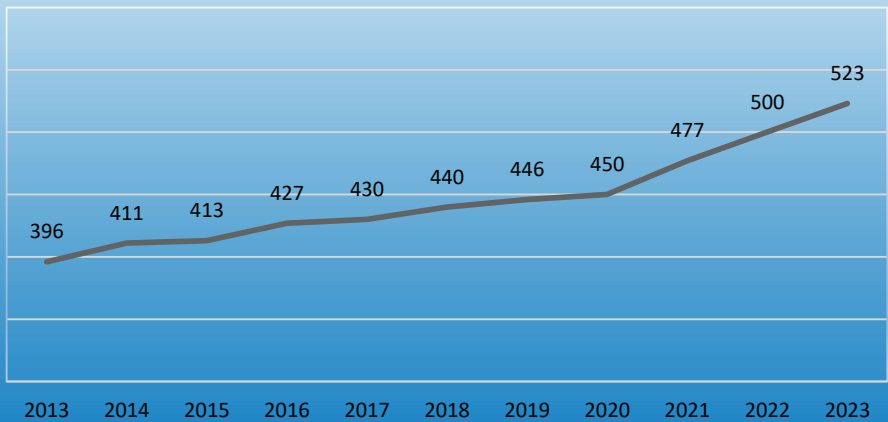
Im laufenden Jahr hat sich das Hypothekarzinsumfeld auf einem höheren Niveau stabilisiert. Die Inflation ist glücklicherweise nicht gleich steil angestiegen wie im Vorjahr. Bei den Nebenkosten fielen deutlich höhere Kosten an. Unseren Mietern wurde darum frühzeitig eine freiwillige Erhöhung der Akontozahlungen empfohlen, um die Belastung besser unter dem Jahr zu verteilen.

Unsere Baugenossenschaft Glarus steht sowohl mit dem Immobilienportfolio als auch den Finanzen sehr gesund da und schlägt Ihnen deshalb unverändert eine Verzinsung ihres Kapitals von 2% vor.

Anteilscheinkapital



Genossenschaftsmitglieder



BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

BILANZ	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Aktiven		
Postfinance - KK	147'742.23	136'247.69
Glarner Kantonalbank - KK	267'931.85	172'600.97
Raiffeisenbank Glarnerland - Bau	655'884.90	-
Raiffeisenbank Glarnerland - KK	65'425.19	53'775.74
RB-KK EG Tiefgarage Rüfi 3-5 Mollis	9'936.55	33'373.70
Total Flüssige Mittel	1'146'920.72	395'998.10
Verrechnungssteuer	349.60	340.90
Verrechnungskonto Heizkosten	-	6'602.50
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	12'400.00	12'500.00
Total Forderungen	12'749.60	19'443.40
Aktive Rechnungsabgrenzungen	14'194.29	4'341.35
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	14'194.29	4'341.35
Total Umlaufvermögen	1'173'864.61	419'782.85
Wertschriften	50'207.40	50'123.80
Total Finanzanlagen	50'207.40	50'123.80

Mobilien und Einrichtungen	1.00	1.00
Maschinen und Geräte	1.00	1.00
Total Mobile Sachanlagen	2.00	2.00
Immobilien Glarus	29'269'000.00	23'848'000.00
Immobilien Mollis	3'955'000.00	4'016'000.00
Total Immoblie Sachanlagen	33'224'000.00	27'864'000.00
Total Anlagevermögen	33'274'209.40	27'914'125.80
Total Aktiven	34'448'074.01	28'333'908.65

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

BILANZ	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Passiven		
Verbindlichkeiten übrige	264'605.00	320'381.52
Mietzins-Vorauszahlungen	157'544.30	147'650.75
Verrechnungskonto Heizkosten	43'371.80	-
Total Kurzfristige Verbindlichkeiten	465'521.10	468'032.27
Passive Rechnungsabgrenzungen	112'517.45	110'646.65
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	112'517.45	110'646.65
Hypotheken Glarus	19'000'000.00	13'020'000.00
Hypotheken Mollis	3'925'000.00	3'925'000.00
Total Langfristige Finanzverbindlichkeiten	22'925'000.00	16'945'000.00
Rep.- u. Erneuerungsfonds Feldstr. 11	10'000.00	-
Rep.- u. Erneuerungsfonds EG Tiefgarage Rüfi 3-5 Mollis	9'936.55	33'373.70
Rückstellung 75 Jahre Baugenossenschaft Glarus	30'000.00	20'000.00
Total Rückstellungen	49'936.55	53'373.70
Total Fremdkapital	23'552'975.10	17'577'052.62

Anteilscheinkapital - Mieter	2'236'250.00	2'252'300.00
Anteilscheinkapital - Nichtmieter	8'196'400.00	8'058'100.00
Total Anteilscheinkapital	10'432'650.00	10'310'400.00
 Gesetzliche Reserven	 177'960.00	 167'960.00
Total Reserven	177'960.00	167'960.00
 Ergebnisvortrag	 73'338.83	 81'707.29
Jahresgewinn	211'150.08	196'788.74
Total Bilanzgewinn	284'488.91	278'496.03
 Total Eigenkapital	 10'895'098.91	 10'756'856.03
 Total Passiven	 34'448'074.01	 28'333'908.65

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

BETRIEBSRECHNUNG UND BUDGET

	Rechnung 2023 CHF	Rechnung 2022 CHF	Budget 2024 CHF
Mietzinseinnahmen	1'805'431.55	1'765'468.45	2'172'100.00
Mietzinsausfall Leerstand	-15'054.90	-15'044.65	-20'000.00
Hypothekarzinsen	-325'819.35	-239'363.60	-500'000.00
Baurechtszinsen	-	-	-14'498.00
Unterhalt und Reparaturen	-350'484.54	-805'758.56	-400'000.00
Energieaufwand	-71'545.40	-87'020.52	-120'000.00
Versicherungen, Gebühren	-70'156.73	-70'433.52	-88'000.00
Hauswartentschädigungen	-70'897.43	-62'436.60	-90'000.00
Total Liegenschaftserfolg	901'473.20	485'411.00	939'602.00
Verwaltungshonorare und Sitzungsgelder	-144'448.00	-139'441.00	-150'000.00
Allgemeine Verwaltungskosten	-36'972.75	-38'696.65	-55'000.00
übrige Betriebskosten	-74'279.13	-74'441.77	-80'000.00
Total Verwaltungsaufwand	-255'699.88	-252'579.42	-285'000.00
Abschreibungen	-370'140.89	-231'720.50	-362'000.00
Total Abschreibungen	-370'140.89	-231'720.50	-362'000.00
Kapitalertrag	1'001.35	975.90	1'200.00
Total Finanzerfolg	1'001.35	975.90	1'200.00

Zuweisung an Reparatur- und Erneuerungsfonds	-10'000.00	-	-
Rückstellung 75 Jahre Baugenossenschaft Glarus	-10'000.00	-10'000.00	-10'000.00
Ausserordentlicher Aufwand	-220.60	-330.14	-
Entnahme aus Reparatur- und Erneuerungsfonds	-	260'000.00	-
Ausserordentlicher Ertrag	14'856.20	1'504.65	100.00
Total Ausserordentlicher Erfolg	-5'364.40	251'174.51	-9'900.00
Reinertrags- und Kapitalsteuern	-59'686.20	-55'030.70	-59'000.00
Periodenfremde direkte Steuern	-433.10	-1'442.05	-
Total Steuern	-60'119.30	-56'472.75	-59'000.00
Jahresgewinn	211'150.08	196'788.74	224'902.00

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

GESETZLICHER ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2023

31.12.2023 **31.12.2022**
CHF 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	Kumul. Abschr.	Buchwert	Hypothek	Brandvers.
2023	Bleichstr. 17/19 Glarus	11'960'750	1'895'750	10'065'000	6'000'000	13'955'000
2022	Bleichstr. 17/19 Glarus	11'960'750	1'741'750	10'219'000	6'000'000	13'955'000
2023	Feldstr. 9/11 Glarus	3'580'663	400'663	3'180'000	3'000'000	7'331'000
2022	Feldstr. 9/11 Glarus	3'580'016	352'016	3'228'000	1'000'000	7'331'000
2023	Schiltstr. 1 Glarus	7'579'788	2'907'788	4'672'000	4'100'000	9'619'000
2022	Schiltstr. 1 Glarus	7'576'261	2'836'261	4'740'000	4'100'000	9'619'000
2023	Sommerw. 37/39 Glarus	4'386'736	2'162'736	2'224'000	1'900'000	5'527'000
2022	Sommerw. 37/39 Glarus	4'377'554	2'128'554	2'249'000	1'920'000	5'520'000
2023	Projekt Lärche Glarus	9'130'768	2'768	9'128'000	4'000'000	*13'500'000
2022	Projekt Lärche Glarus	3'413'983	1'983	3'412'000	-	-
2023	Neuhaus 1/2 Mollis	1'924'300	568'300	1'356'000	1'525'000	6'081'000
2022	Neuhaus 1/2 Mollis	1'924'300	547'300	1'377'000	1'525'000	6'081'000
2023	Rüfi 1/2 Mollis	1'280'300	557'300	723'000	1'400'000	4'216'000
2022	Rüfi 1/2 Mollis	1'280'300	546'300	734'000	1'400'000	4'216'000
2023	Rüfi 5 Mollis	3'322'433	1'446'433	1'876'000	1'000'000	3'090'000
2022	Rüfi 5 Mollis	3'322'433	1'417'433	1'905'000	1'000'000	2'824'000
2023	Total	43'165'737	9'941'737	33'224'000	22'925'000	63'319'000
2022	Total	37'435'596	9'571'596	27'864'000	16'945'000	49'546'000

*Bauzeitversicherungswert

Total Grundpfandrechte	31'490'244	30'390'244
davon total beansprucht	22'925'000	16'945'000

4 Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen in der ER

4.1 Ausserordentliche Positionen

Diverses	-220.60	-330.14
Zuweisung an Reparatur- und Erneuerungsfonds	-10'000.00	0.00
Rückstellung 75 Jahre Baugenossenschaft Glarus	-10'000.00	-10'000.00
Ausserordentlicher Aufwand	-20'220.60	-10'330.14
Diverses	156.20	830.25
Dienstbarkeitsvertrag	0.00	674.40
Ertrag aus Bauleitung	2'000.00	0.00
Erlös Heizkessel	12'700.00	0.00
Entnahme aus Reparatur- und Erneuerungsfonds	0.00	260'000.00
Ausserordentlicher Ertrag	14'856.20	261'504.65
Total Ausserordentliches Ergebnis	-5'364.40	251'174.51

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

ANTRAG AUF VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Gewinnvortrag per 01.01.

Jahresgewinn

Zur Verfügung der Generalversammlung

73'338.83	81'707.29
211'150.08	196'788.74
284'488.91	278'496.03

2023	2022
CHF	CHF

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

10'600.00	10'000.00
206'058.60	195'157.20
67'830.31	73'338.83
284'488.91	278'496.03

Revisionsbericht



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 Genossenschafterinnen, sehr geehrte Genossenschafter

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Baugenossenschaft Glarus** für das am **31. Dezember 2023** 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Bernet & Lehner Treuhand AG, Glarus

Felix Lehner
(leitender Revisor)

Glarus, 21. Februar 2024

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
Schützenhausstr. 60			5		2		3			10
Schützenhausstr. 62			4		7		3			14
Total	1	7	35	9	32	9	8	5	1	107

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
Total			21		13	3		1		38

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
(ab 1. Mai 2024: Schützenhausstrasse 60)
Postfach
8750 Glarus

Telefon: 055 640 91 84
E-Mail: info@bgglarus.ch
Homepage: www.bgglarus.ch

Finanz- und Rechnungswesen

Treuhänder: Alex Landolt

Adresse: Umberg Treuhand AG
Zwinglistrasse 6
8750 Glarus

Revisionsstelle

Revisor: Felix Lehner (bis GV 2024)

Adresse: Bernet und Lehner Treuhand AG
Bankstrasse 7
8750 Glarus

Notizen

[illegible]

Notizen

[illegible]



Baugenossenschaft Glarus
Postfach
8750 Glarus
Telefon 055 640 9184
info@bgglarus.ch

www.bgglarus.ch

