



BAUGENOSSENSCHAFT
GLARUS



61. Jahresbericht und Rechnung 2012



Genossenschaftsorgane

Vorstand

Präsident:	Heinz Rast, Büel 17, 8750 Glarus
Vizepräsident:	Rolf Luchsinger, Sonnenwiese 7, 8750 Riedern
Aktuar:	Karl Jäggi, Bleichestrasse 17, 8750 Glarus
Beisitzer:	Fritz Walcher, Schiltstrasse 1, 8750 Glarus Jakob Stüssi, Rüfi 2, 8753 Mollis Irene Hauser, Bleichestrasse 17, 8750 Glarus Manuela Figi, Rüfi 2, 8753 Mollis
Finanz- und Rechnungswesen:	Umberg Treuhand AG, Zwinglistrasse 6, 8750 Glarus
Geschäfts- stellenleiter:	Roman Steiger, Berglirain 5, 8750 Glarus
Revisionsstelle	Felix Lehner, Bankstrasse 7, 8750 Glarus

Geschäftsstelle

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

Briefadresse Baugenossenschaft Glarus, Postfach 149, 8750 Glarus

Zur Beachtung

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

Richtig ist, den Anteilscheinzins, der im Frühjahr 2013 zur Auszahlung gelangt, erst im nächstjährigen Verrechnungsantrag im Wertschriftenverzeichnis einzutragen.

Adressänderungen sind unverzüglich der Geschäftsstelle zu melden.

Sie erleichtern unserem Rechnungswesen die Buchungsarbeit, wenn Sie bei Einzahlungen auf dem Postabschnitt jeweils vermerken, wofür die Zahlung bestimmt ist, falls Sie nicht den vorgedruckten Einzahlungsschein benutzen.

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS



61. Jahresbericht und Rechnung 2012

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Baugenossenschaft Glarus

Einladung

zur
61. ordentlichen Generalversammlung
der BGG

Freitag, 26. April 2013, 19.00 Uhr
im Saal des Restaurant Schützenhaus in Glarus

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Mitteilungen
 - Innensanierung Schiltstrasse 1, 8750 Glarus
 - Internetauftritt
 - diverses
3. Wahl der Stimmzähler
4. Protokoll der Generalversammlung vom 27. April 2012
5. Jahresbericht 2012
6. Anträge des Vorstandes
7. Anträge der Mitglieder
8. Jahresrechnung 2012
 - Bericht der Revisionsstelle
 - Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
 - Wahl der Revisionsstelle
9. Allgemeine Umfrage und Allfälliges



Aus organisatorischen Gründen ist die Teilnahme für den Imbiss mit beiliegender Karte bis Dienstag, 23. April 2013 anzuzeigen.

Die Einladung geht an alle Genossenschafter/Innen

Glarus, 21. Februar 2013

Alle stimmberechtigten Genossenschafter/Innen erhalten beim Eingang eine Stimmkarte.

Bericht Revision



Werte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Die UNO proklamierte das Jahr 2012 zum Jahr der Genossenschaften.

Dadurch wurden landauf und landab viele Aktionen durchgeführt um den Genossenschaftsgedanken in Erinnerung zu rufen. Es wurde uns bewusst gemacht, dass viele grosse Gesellschaften die Form der Genossenschaft gewählt haben. Mobiliarversicherung, Raiffeisen, Mobility, usw. usf.

Die meisten Genossenschaften entstanden als Selbsthilfe, weil irgendwo Leute die bestehende Situation als unbefriedigend feststellten.

Die Schlagwörter, die vor allem den Wohnbaugenossenschaften anhaften sind: Nachhaltig – Spekulationsfrei – Kinder Willkommen – Mitreden – zahlbar wohnen – für jedes Alter – gegen Wohnungsnot – mehr Nachbarschaft.

Ich kann feststellen, dass die obigen Schlagwörter auch für unsere „kleine“ Genossenschaft zutreffen. Die Form der Genossenschaft hat auch heute noch seine Berechtigung.

In Zeiten wo die Eigentumswohnungen wie Pilze aus dem Boden schiessen, wird das Erstellen von Mietwohnungen vernachlässigt. Teilweise wird schon von einer Immobilienblase gesprochen. Dies trifft vielleicht für Eigentumswohnungen zu, nicht aber für Mietwohnungen.

Wir auf jeden Fall investieren sowohl in Unterhalt wie in Neubauten, wie man unmissverständlich an unserer Tätigkeit in den letzten Jahren feststellen kann.

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

Der Präsident: Heinz Rast

61. Jahresbericht der Baugenossenschaft Glarus

Generalversammlung

Die 60. Generalversammlung fand am 27. April 2012 im Saale des Restaurants Schützenhaus statt. Die wieder einmal mehr sehr gut besuchte Generalversammlung stand ganz im Zeichen des Neubaus Mollis sowie des Rücktrittes unseres langjährigen Vizepräsidenten Heinrich Uhlmann. Nebst dem Traktandum Mitteilungen, wo unser Präsident Heinz Rast ausführlich über die Innensanierung MFH-Schiltstrasse 1 informierte, konnte eine sehr gute Rechnung trotz vieler Wohnungswechsel präsentiert werden. Unter Traktandum Allgemeine Umfrage dankte Gemeinderat Christian Büttiker für die Einladung mit den besten Grüßen aus dem Gemeinderat. Anhand von Planausschnitten und Prokifolien informierte er in Anlehnung an die Erläuterung an der letzten Generalversammlung über die vorgesehene Gemeindeentwicklung im Rahmen der neuen Richtplanung. Gemeinderat Büttiker referierte über die Entwicklungsschwerpunkte mit dem Ziel, dass künftig praktisch keine Grünflächen mehr für Überbauungen beansprucht werden sollen. Die Entwicklung hätte vielmehr durch verdichtetes Bauen nach Innen zu erfolgen. Nach diesen Aussagen können wir nur hoffen, dass sich der Gemeinderat für das Streichen der Ausnützungsziffer einsetzt, so dass wir den Ausbau der drei noch im Rohbau befindenden Wohnungen an der Bleichstrasse 19 in Angriff nehmen können. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen besteht. Die Warteliste wird immer länger.

Ansonsten verlief die Versammlung mit den insgesamt 10 Traktanden wie gewohnt ruhig und in geordneten Bahnen.

Sitzungen

An zehn ordentlichen Vorstandssitzungen wurden die anfallenden Geschäfte erledigt. Durch die letztjährige Anpassung des Organigramms wurde die Arbeit des Vorstandes auf einzelne Kommissionen verteilt. Eine Finanzkommission, eine Baukommission sowie eine Kommission für Personal-, Rechte- und Marketingvor bearbeiten jeweils die ihnen zugewiesenen Probleme und stellen zuhänden des Vorstandes die notwendigen Anträge. Die Kommissionen berichten auch an den Vorstandssitzungen über ihre Tätigkeit. Sie tagten im abgelaufenen Jahr insgesamt 16-mal. Am 21. Februar 2012 fand eine Zusammenkunft mit Vertretern des Gemeinde Glarus statt. Nach der ausführlichen Vorstellung unserer Baugenossenschaft besichtigten wir gemeinsam die Liegenschaften Bleichstrasse 19 und Schiltstrasse 1. Die Auswirkung der Ausnützungsziffer wurde in den drei Rohbauwohnungen Bleichstrasse 19 aufgezeigt. Wir gaben einmal mehr der Hoffnung Ausdruck, dass diese fragwürdige Ausnützungsziffer im neuen Baugesetz keine Aufnahme mehr findet. An der Schiltstrasse 1 konnten die Gemeindevertreter

von der Totalsanierung der Wohnungen Kenntnisnehmen und auch feststellen, dass wir als grosszügige Vermieter unseren Genossenschafter schönen Wohnraum zur Verfügung stellen. Im Oktober wurde die jährliche Strategiesitzung durchgeführt. Hier werden Traktanden behandelt, die an den ordentlichen Sitzungen aus zeitlichen Gründen keinen Platz finden. Es wurden vor allem zeitintensive Geschäfte behandelt wie: Mehrjahresbudget, Risikobeurteilung sowie Weiterentwicklung BGG etc.

Internetauftritt

Die Vorabklärungen durch die Kommission Marketing / Rechte / Personal für einen neuzeitlichen Internet-Auftritt wurden an der Strategiesitzung eingehend geprüft. Eine einheimische IT-Firma wurde alsdann beauftragt, das Layout für die Homepage (rund 20 Seiten) zu gestalten. An der Vorstandssitzung vom 21. Februar 2013 wurde dieser Auftritt durch die IT-Firma vorgestellt. Zurzeit werden noch einige Anpassungen, die unseren Vorstellungen entsprechen, vorgenommen. Der neue Internet-Auftritt wird an der Generalversammlung vom 26. April 2013 präsentiert. Alsdann wird die BGG mit einem modernen Internetauftritt ins Netz gestellt. Wir werden uns vorstellen und sämtliche Liegenschaften präsentieren. Anmeldungen zur Mitgliedschaft können selbstständig getätigt werden. Neu zu vermietende Wohnungen, sofern überhaupt vorhanden, werden zuerst hier gezeigt. Mitteilungen und Aktuelles werden per Knopfdruck abrufbereit sein. Immer mehr Leute nützen diese modernen Kanäle. Wir können uns deshalb auch nicht diesem Trend entziehen.

Teilsanierung Schiltstrasse 1, Glarus

Im letzten Jahr konnten wir sämtliche 5-Zimmer-Wohnungen fertig renovieren. Die Mieter, die in der Zwischenzeit in interne leere Wohnungen umgezogen waren, konnten planmässig wieder in ihre „alte“ neue Wohnungen einziehen. Aber auch zwei leerstehende 5-Zimmer-Wohnungen konnten ohne Mietzinsausfall an neue Mieter übergeben werden. Weitere zwei Etappen im Jahr 2012 konnten nach den Sommerferien bis Weihnachten in Angriff genommen werden. Die Attika-Wohnung sowie die 3-Zimmer-Wohnungen 3. bis 7. OG wurden von August bis Dezember renoviert. In den 3-Zimmer-Wohnungen wurde jeweils die tragende Wand Küche - Wohnen zur Raumvergrösserung ausgebrochen. Für diese Arbeiten wurde zur Sicherstellung der Statik das Ingenieurbüro Runge beigezogen. In einem Spezialverfahren wurde eine Deckenarmierung (unsichtbar) durch eine Zuger Spezialfirma ausgeführt. Selbstverständlich begleitete Ingenieur Werner Brunner diese Arbeiten während der gesamten Renovationszeit. Durch diesen Eingriff konnten die Küchen besser gestaltet werden und das Raumgefühl Wohnen-Essen vergrössert werden. Dank einer guten Vorbereitung der einzelnen Etappen und einer straffen Bauleitung konnten alle diese

Wohnungen termingerecht den jeweiligen Mietern wieder übergeben werden. Auch die laufende Kostenkontrolle lässt erwarten, dass auch die finanzielle Seite auf Kurs ist. Die Mietzinsanpassungen wurden in Zusammenarbeit mit dem schweizerischen Verband für Wohnungswesen vorbereitet und im Vorstand beschlossen. Die eher bescheidenen Mietzinsanpassungen für die wertvermehrenden Investitionskosten wurde am 29. Februar 2012 an einer Mieterorientierung im Restaurant Schützenhaus präsentiert. Die zur Verfügung gestellte Mithilfe bei den Umzügen wurde rege benutzt. Auch die jeweiligen Entsorgungskosten der Entrümpelungen wurden zu Lasten der Baugenossenschaft übernommen. Auch die jeweils um drei Monaten verzögerte Erhöhung der Mietzinsen darf nicht unerwähnt bleiben. Alle Mieter, die zweimal umziehen mussten, werden nach Vollendung der gesamten Erneuerung noch eine Entschädigung erhalten. Bis Ende 2013 werden alle Wohnungen fertig renoviert sein. Die Terminplanung der restliche zwei 3-Zimmer-Wohnungen sowie der sieben 4-Zimmer-Wohnungen ist abgeschlossen. Sie wurde den betroffenen Mietern präsentiert.

Wir möchten es nicht unterlassen, allen an der Renovation beteiligten Unternehmern und Handwerkern für den guten und sauberen Einsatz zu danken. Aber auch den Bewohnern gebührt für das entgegengebrachte Verständnis ein Dankeschön. Sämtliche Bezüger der „neuen“ Wohnungen sind des Lobes voll und es sind bis heute keine negativen Stimmen zu vernehmen. Die damalige Skepsis ist der Freude über die schöne Wohnung gewichen.



Spezialarmierung statt Eisenträger



Ausbruch der Küchenwand



So sieht die neue grosse Wohnküche in der 3-Zimmer-Wohnung aus.



Jahresrechnung

Diese ist wiederum auf den nachfolgenden Seiten zu finden. Sie schliesst mit einem Jahresgewinn von Fr. 59'333.30 ab. Im Berichtsjahr hatten wir nur wenige Wohnungswechsel. Dies wirkte sich bei den Ausgaben „Unterhalt und Reparaturen“ sehr positiv aus. Selbstverständlich wurden aber auch im 2012 trotz Teilsanierung Schiltstrasse 1 die restlichen Wohnungen nicht vernachlässigt. So wurden viele Apparate ausgewechselt, Sonnenstoren erneuert und bei Wohnungswechseln renoviert. Dank dem sehr positiven Abschluss können wir den Amortisationskonten Fr. 625'000.00 zuzuweisen. Die Aufstockung dieser Konti ist jedoch unbedingt nötig, damit wir den notwendigen Erneuerungsbedarf und die Weiterentwicklung der BGG auch in den nächsten Jahren gewährleisten können. Für die Sanierung der Schiltstrasse 1 wurden bereits Fr. 1'454'421.90 aufgewendet.

Der sehr erfreuliche Jahresabschluss ermöglicht uns, Ihnen auch für das Jahr 2012 eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals von 2 % auszurichten. Immer vorausgesetzt, die Generalversammlung stimmt dem Antrag des Vorstandes zu. Die Revisionsstelle hat die Rechnung ordnungsgemäss revidiert. Die Besprechung mit dem Revisor ergab wiederum ein durchwegs positives Resultat. Der Revisionsbericht befindet sich unmittelbar anschliessend an die Rechnungslegung.

Mietzinse

Der Vorstand der Baugenossenschaft hat sich seit der Bekanntgabe der Referenzzinssenkung auf 2 ¼ % mit der Prüfung der Senkung der Mietzinsen auseinandergesetzt. Aufgrund der detaillierten Analysen hat der Vorstand an seiner Sitzung vom 7. Juni 2012 beschlossen auf eine Mietzinssenkung zu verzichten. Der Entscheid basiert auf folgende Hauptbegründungen: Keinen übersetzten Ertrag, die notwendigen Amortisationen und Rückstellungen unbedingt einhalten, Verzicht auf Nebenkostenverrechnungen, sämtliche Mietzinse liegen unter den orts- und quartierüblichen Ansätzen sowie die bis heute allgemeine wertvermehrenden Unterhaltskosten wurden nicht aufgerechnet. Diesen Entscheid wurden mit Schreiben vom 18. Juni sämtlichen Mieterinnen und Mieter zugestellt.

Heizen und Lüften

Die Heizölpreise befinden sich auf einem hohen Preisniveau von rund Fr. 100.00. Auch die Gaspreise stagnieren auf ähnlicher Höhe. Mit dem Neubau Rüfi 5 in Mollis haben wir nun ein viertes Heizsystem. Wie sich die Heizkosten bei dieser Grundwasserpumpe auf jede einzelne Wohnung auswirkt, kann erst nach ein bis zwei vollen Heizjahren festgestellt werden. Zurzeit ist die Pellets Heizung in den Liegenschaften Bleichstrasse 17 + 19 am günstigsten. Wir



Wohnzimmersanierung



neu eingerichtet



Dachöffnung - es wird jede einzelne Küchenabluft direkt ins Freie geführt

dürfen feststellen, dass der Entscheid für ein Heizsystem auf erneuerbarer Energie richtig war. Allerdings ist festzuhalten, dass Pellets-Heizungen oder Wärmepumpen aus Kostengründen nicht überall installiert werden können. Der Vorstand befasst sich zurzeit sehr intensiv mit dem Thema „was geschieht, wenn eine bestehende Ölheizung zu ersetzen ist“.

Alle Jahre wieder, appellieren wir an alle Mieterinnen und Mieter: Wer richtig lüftet und heizt, spart Energie und somit Heizkosten.

Richtig lüften im Winter

Das Raumklima in Wohnräumen ist ein wichtiger Bestandteil für unser Wohlbefinden. Die hohe Feuchtigkeit muss durch gezieltes Lüften, aber unter Berücksichtigung des Energieverbrauchs, abgeführt werden. Häufiges kontrolliertes Lüften ist das A und O für eine angenehme Raumluft.

Im Winter querlüften

Wer im Winter richtig lüftet, macht dies mittels Querlüftung. Das heisst alle Fenster werden während 3 bis 5 Minuten geöffnet. Der entstehende Durchzug wird das Luftvolumen sehr schnell mit frischer Aussenluft ersetzen. Je kälter es draussen ist, desto kürzer muss gelüftet werden. Beschlagene Fenster und Spiegel sind ein Alarmsignal für zu hohe Luftfeuchtigkeit. Dies verlangt nach vermehrtem Lüften. Mindestens einmal morgens und abends soll gelüftet werden. Schräg gestellte Kippfenster nützen nichts. Sie führen zu Energieverlust und Schimmelpilzbildung. Ein dauerhaft schräg gestelltes Kippfenster verursacht einen zusätzlichen Verlust von rund 200 Liter Heizöl pro Jahr. Ein 4-Personen-Haushalt verdunstet rund 5 bis 17 Liter Wasser pro Tag. Eine Luftfeuchte zwischen 30 und 50 Prozent (Luftfeuchtigkeitsmesser installieren) wird als angenehm empfunden, lässt allergieverursachende Milben austrocknen und verhindert das Wachstum von Schimmelpilzen. Dank der trockenen Aussenluft im Winter wird mit richtigem Lüften ein angenehmes Raumklima erreicht. Auf Luftbefeuchter soll verzichtet werden.

Wohnungswechsel 2012

Das erfreuliche Rechnungsergebnis lässt erahnen, dass im Berichtsjahr wenige Wohnungswechsel stattfanden. Der ausserordentliche und rekordhohe Wohnungswechsel im Jahr 2011 wiederholte sich nicht. Im Jahr 2012 schlugen lediglich 6 Wohnungs- und 5 Garagenwechsel zu Buche. Sämtliche Mutationen waren ausschliesslich in Glarus zu verzeichnen. Uns verlässt man nur bei Erwerb von Wohneigentum oder wenn aus gesundheitlichen Gründen ein Auszug nicht mehr zu vermeiden ist. Andere Kündigungsgründe sind äusserst selten.

Mitgliederbewegung

Bestand am 01. 01. 2012	389
Eintritte im Jahr 2012	13
Austritte im Jahr 2012	17
Bestand am 31. 12. 2012	385

Die 17 Austritte setzen sich wie folgt zusammen: 6 Mieterwechsel / 11 übrige (Austritte mit Rückzahlung)

13 Eintritte erfolgten von Neumieter und sonstigen Neumitglieder wie: Unternehmer, Handwerker oder Nichtmieter. Sie alle sind uns herzlich willkommen.

Im vergangenen Jahr zahlten bisherige Genossenschafter, Mieter und Neumieter wiederum vermehrt Kapital ein. Das Anteilscheinkapital erhöhte sich deshalb im vergangenen Jahr erfreulicherweise um rund Fr. 200'000.00 auf über 2'760'000.00. Die Position „nicht einbezahltes Anteilscheinkapital“ reduzierte sich in den letzten zehn Jahren von über Fr. 120'000.00 auf rund Fr. 25'000.00. Dabei handelt es sich um bewilligte Ratenzahlungen von Neumieter, die in Teilbeträgen ihr Kapital einzahlen dürfen. Uns freiwillig zur Verfügung gestelltes Genossenschaftskapital ist jederzeit hoch willkommen. Sowohl die BGG wie auch die Kapitalgeber profitieren von diesen Geldern. Für uns ist es günstiges Geld und für den Anteilscheininhaber eine gut verzinst Kapitalanlage. Zurzeit erhalten Sie bei keiner Bank nur annähernd solch hohe Zinsen. Ein Vergleich lohnt sich immer. Zeichnungs- und Einzahlungsscheine stehen in genügender Anzahl jederzeit zur Verfügung. Besten Dank!!!

Unterhalt der Liegenschaften

Auch bei geringeren Wohnungswechseln wurden die Unterhaltsarbeiten nicht vernachlässigt. Mit **Fr. 199'330.65** lagen die Aufwendungen deutlich unter den Werten der beiden Vorjahre. Neben den Sanierungen bei Wohnungswechseln, mussten neue Geräte für die Hauswartung in der neuen Liegenschaft in Mollis angeschafft werden. Die 20-jährigen Sonnenstoren beim Sommerweg 37/39 wurden ausgewechselt.

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

- Sanierungsarbeiten bei den 6 Wohnungswechseln
- Diverse Apparateauswechslungen in Küchen / Waschküchen
- Neuanschaffung Geräte für Hauswartung Rüfi 5 Mollis
- Auswechslung Sonnenstoren Sommerweg 37/39 Glarus
- Diverse kleine Reparaturen bei allen Liegenschaften
- Umfangreiche Umgebungsarbeiten

Wir stellen wiederum fest, dass sämtliche Liegenschaften und Umgebungen in einem sehr guten Zustand sind. Wir werden diesen Standard weiterhin halten.

Hauswarte und Reinigung der Liegenschaften

Für gute Ordnung und Sauberkeit in und um unsere Liegenschaften braucht es Hauswarte, Raumpflegerinnen und diverse Betreuer/Innen. Alle diese Arbeiten geschehen zum Wohle unserer Mieter/Innen. Auch im abgelaufenen Jahr wurde sehr viel geleistet. Im Berichtsjahr fanden keine Chargenwesel statt.

Der Vorstand dankt allen Hauswarten, Raumpflegerinnen und Betreuer/Innen von Heizungen und Card-Systemen für die wiederum ausgezeichnet ausgeführte Arbeit im vergangenen Jahr. Da wir laufend auf der Suche sind nach Hilfskräften in der Hauswartung und Raumpflege, insbesondere für die Vertretung der amtierenden Hilfskräfte, möchten wir Neumieter/Innen ermuntern, sich ebenfalls für die eine oder andere Arbeit der Baugenossenschaft Glarus zur Verfügung zu stellen. Diese Arbeiten werden selbstverständlich entschädigt. Entsprechende Anfragen nimmt die Geschäftsstelle jederzeit gerne entgegen.

Risikobeurteilung

Gemäss Revisionsgesetz ist auch die Baugenossenschaft Glarus verpflichtet, jährlich eine Risikobeurteilung in schriftlicher Form vorzunehmen. Diese muss jeweils vom Vorstand zuhanden der Revisionsstelle verabschiedet werden. Diese Beurteilung umfasst unter anderem folgende Punkte: Personal-, Sach-, Haftpflicht-, Technologie-, Geschäfts-, sowie Finanzrisiken. Aber auch vom „verband der gemeinnützigen wohnbau-träger – wohnbaugenossenschaften schweiz“ vormals SVW erhalten wir jährlich ein Rating. Unser Rating wird immer mit 1 festgelegt, was der besten Ratingkategorie entspricht.

Dank

Der Jahresbericht des Präsidenten und des Geschäftsstellenleiters bietet, nebst der Generalversammlung, Gelegenheit nach allen Seiten den Dank abzustatten. Unser Dank gilt einmal mehr unseren Kameradinnen und Kameraden im Vorstand, eingeschlossen sind aber auch alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die durch ihren persönlichen Einsatz und ihr Verständnis viel zum Gelingen unserer Tätigkeit beigetragen haben. Wir leben heute in einer Zeit, in welcher der eigentliche Genossenschaftsgedanke ein bisschen abhanden gekommen ist. Zwar nimmt die Anzahl der Mitglieder stetig zu und das Anteilscheinkapital erhöht sich von Jahr zu Jahr, doch streben die Mieter/Innen je länger je mehr lediglich das schöne und angenehme Wohnen in einer Genossenschaftswohnung an. Hilfskräfte zu finden wird immer schwieriger. Unsere gesunden Finanzen und das stete Bemühen, unsere Liegenschaften in einem guten Zustand zu halten, erlauben uns auch in schwierigen Zeiten, getrost in die Zukunft zu blicken.

Aufruf zum Zeichnen von Anteilscheinen

Bei uns profitieren Sie von einer überdurchschnittlichen Verzinsung Ihres einbezahlten Kapitals. Sie lag immer mindestens $\frac{1}{4}$ % über derjenigen für die Sparkonti der Banken. Seit der Tiefzinspolitik der Schweizerischen National-Bank vergüten wir einen äusserst attraktiven jährlichen Zins von 2 %. Vergleichen Sie diesen Zinssatz mit demjenigen Ihrer Conti bei den Banken. Bei uns investieren Sie in Liegenschaften, mit denen nicht spekuliert wird und die ausgezeichnet unterhalten werden.

Sie können jederzeit Einzahlungen auf Ihr Kapitalkonto bei uns tätigen. Unser Geschäftsstellenleiter verfügt über genügend Einzahlungsscheine, die er Ihnen auf Anfrage umgehend zustellen wird.

Wir danken allen Investoren bestens. Wir versichern Ihnen, dass wir Ihr Geld bestmöglich investieren werden.

Totentafel

31.01.2012	Theres Hirt-Müller, Alterswohnungen Näfels
30.05.2012	Heinrich Vordermann, Feldstrasse 9, 8750 Glarus

Glarus, 17. April 2013

Der Präsident: Heinz Rast
Der Geschäftsstellenleiter: Roman Steiger

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

BILANZ	31.12.2012	31.12.2011
	CHF	CHF
Aktiven		
Postfinance	45'080.25	48'764.10
Glarner Kantonalbank	98'562.90	70'315.90
Raiffeisenbank Glarnerland	50'351.00	92'970.65
Glarner Kantonalbank - Baukonto	38'110.60	
Total Flüssige Mittel	232'104.75	212'050.65
Verrechnungssteuer	257.35	374.70
Verrechnungskonto Heizkosten	44'228.67	94'612.90
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	25'050.00	31'900.00
Total Forderungen	69'536.02	126'887.60
Transitorische Aktiven	523.50	2'589.90
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	523.50	2'589.90
Total Umlaufvermögen	302'164.27	341'528.15
Wertschriften	28'700.00	28'700.00
Total Finanzanlagen	28'700.00	28'700.00
Mobilien und Einrichtungen	1.00	1.00
Maschinen und Geräte	1.00	1.00
Total Mobile Sachanlagen	2.00	2.00
Immobilien Bleichestrasse 17/19 Glarus	11'687'191.05	11'687'191.05
Immobilien Feldstrasse 9/11 Glarus	1'447'600.00	1'447'600.00
Immobilien Schiltstrasse 1 Glarus	3'693'300.00	3'693'300.00
Sanierung Schiltstrasse 1 Glarus	1'454'421.90	358'217.75
Immobilien Sommerweg 37/39 Glarus	3'946'100.00	3'946'100.00
Immobilien Neuhaus 1/2 Mollis	1'924'300.00	1'924'300.00
Immobilien Rüfi 1/2 Mollis	1'280'300.00	1'280'300.00
Immobilien Rüfi 5 Mollis	3'045'174.00	3'045'174.00
Total Immobile Sachanlagen	28'478'386.95	27'382'182.80
Total Anlagevermögen	28'507'088.95	27'410'884.80
Total Aktiven	28'809'253.22	27'752'412.95

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

BILANZ	31.12.2012	31.12.2011
	CHF	CHF
Passiven		
Kreditoren	32'921.45	50'826.70
Mietzins-Vorauszahlungen	91'555.50	78'878.00
Total Kurzfristige Verbindlichkeiten	124'476.95	229'704.70
Transitorische Passiven	49'990.00	66'218.75
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	49'990.00	66'218.75
Hypothek Feldstrasse 9/11 Glarus	450'000.00	450'000.00
Hypothek Schiltstrasse 1 Glarus	2'000'000.00	2'000'000.00
Hypothek Sanierung Schiltstrasse 1 Glarus	500'000.00	
Hypothek Sommerweg 37/39 Glarus	2'000'000.00	2'000'000.00
Hypothek Neuhaus 1/2 Mollis	2'175'000.00	2'175'000.00
Hypothek Rüfi 1/2 Mollis	1'400'000.00	1'400'000.00
Hypothek Bleichestrasse Glarus	8'890'000.00	9'000'000.00
SVW Darlehen Bleichestrasse Glarus	624'990.00	666'660.00
Hypothek Rüfi 5 Mollis	2'200'000.00	2'200'000.00
Total Langfristige Finanzverbindlichkeiten	20'239'990.00	19'891'660.00
Reparatur- und Erneuerungsfonds	300'000.00	300'000.00
Amortisationskonto Immob. Bleichestr. 17/19 Glarus	287'191.05	287'191.05
Amortisationskonto Immob. Feldstr. 9/11 Glarus	247'600.00	247'600.00
Amortisationskonto Immob. Schiltstr. 1 Glarus	1'973'300.00	1'973'300.00
Amortisationskonto Immob. Sommerweg 37/39 Glarus	1'471'100.00	1'286'100.00
Amortisationskonto Immob. Neuhaus 1/2 Mollis	424'300.00	424'300.00
Amortisationskonto Immob. Rüfi 1/2 Mollis	280'300.00	280'300.00
Amortisationskonto Immob. Rüfi 5 Mollis	485'174.00	45'174.00
Total Amortisationen und Rückstellungen	5'468'965.05	4'843'965.05
Total Fremdkapital	25'883'422.00	25'031'548.50
Anteilscheinkapital - Mieter	1'369'930.00	1'360'320.00
Anteilscheinkapital - Nichtmieter	1'390'340.00	1'206'300.00
Total Anteilscheinkapital	2'760'270.00	2'566'620.00
Gesetzliche Reserven	102'760.00	100'060.00
Total Reserven	102'760.00	100'060.00
Vortragskonto per 01.01.	3'467.90	1'797.45
Jahresgewinn	59'333.32	52'387.00
Total Bilanzgewinn	62'801.22	54'184.45
Total Eigenkapital	2'925'831.22	2'720'864.45
Total Passiven	28'809'253.22	27'752'412.95

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS
BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS
BETRIEBSRECHNUNG UND BUDGET

	Rechnung 2012 CHF	Rechnung 2011 CHF	Budget 2013 CHF
Verwaltungshonorare und Sitzungsgelder	114'786.45	105'135.95	130'000.00
Allgemeine Verwaltungskosten	35'364.05	78'319.00	33'000.00
Bankkommissionen und Bürgschaftsprämien	-	71.25	-
übrige Betriebskosten	41'694.10	-	60'000.00
Total Verwaltungsaufwand	191'844.60	183'526.20	223'000.00
übrige Erträge	-	-	-5'000.00
Kapitalertrag	-889.35	-1'127.35	-1'000.00
Total Finanzerfolg	-889.35	-1'127.35	-1'000.00
Mietzinseinnahmen	-1'659'330.15	-1'520'559.85	-1'660'000.00
Mietzinsausfall Leerstand	274.20	5'191.25	5'000.00
Hypothekar- und Darlehenszinsen	398'902.90	411'868.80	400'000.00
Unterhalt und Reparaturen	199'330.65	309'811.20	350'000.00
Energieaufwand	60'011.98	66'806.60	70'000.00
Versicherungen, Gebühren und AHV	58'494.10	50'609.20	70'000.00
Hauswartenschädigungen	50'654.40	41'295.40	50'000.00
Total Liegenschaftserfolg	-891'661.92	-634'977.40	-715'000.00
Zuweisung an Amortisationskonto	625'000.00	385'174.00	420'000.00
Total Ausserordentlicher Erfolg	625'000.00	385'174.00	420'000.00
Reinertrags- und Kapitalsteuern	16'373.35	15'017.55	20'000.00
Total Steuern	16'373.35	15'017.55	20'000.00
Jahresgewinn	59'333.32	52'387.00	58'000.00
Total Aufwand	1'660'219.50	1'521'687.20	1'666'000.00
Total Ertrag	-1'660'219.50	-1'521'687.20	-1'666'000.00

GESETZLICHER ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2012

	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF
Sicherungsverpflichtungen zu Gunsten Dritter	keine	keine
Eigentumsbeschränkungen für Verpflichtungen	keine	keine
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten	keine	keine
Verpfändete oder abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Total Immobilien		
Buchwerte aller Immobilien	28'478'386.95	27'382'182.80
Total Grundpfandschulden	20'279'990.00	19'961'660.00
davon total beansprucht	20'239'990.00	19'891'660.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Gebäudeversicherungswert		
Immobilien Bleichestrasse 17/19 Glarus	12'193'000.00	12'193'000.00
Immobilien Feldstrasse 9/11 Glarus	4'750'000.00	4'750'000.00
Immobilien Schiltstrasse 1 Glarus	7'578'000.00	7'578'000.00
Immobilien Sommerweg 37/39 Glarus	4'685'000.00	4'685'000.00
Immobilien Neuhaus 1/2 Mollis	5'360'000.00	5'360'000.00
Immobilien Rüfi 1/2 Mollis	3'762'000.00	3'762'000.00
Immobilien Rüfi 5 Mollis	2'560'000.00	2'560'000.00
Verbindlichkeiten gg. Vorsorgeeinrichtungen	keine	keine
Ausstehende Anleiheobligationen	keine	keine
Wesentliche Beteiligungen	keine	keine
Ergebnisverbesserung durch Nettoauflösung stiller Reserven	keine	keine
Aufwertungen	keine	keine
Eigene Aktien	keine	keine
Genehmigtes bez. Bedingtes Kapital	keine	keine

Risikobeurteilung

Wir als Genossenschafter haben im abgelaufenen Geschäftsjahr die gesetzlich erforderliche Risikobeurteilung bezüglich der Qualität der Rechnungslegung gemacht. Die Risiken einer wesentlichen Falschaussage in der Rechnungslegung werden als klein eingestuft.

Grund zum Rücktritt der Revisionsstelle	keine	keine
Andere gesetzliche vorgeschriebene Angaben	keine	keine

Weitere gesetzliche Angaben im Sinne von OR Art. 663b Ziff 1-14 sind nicht erforderlich.

BAUGENOSSENSCHAFT GLARUS

ANTRAG AUF VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES	2012	2011
	CHF	CHF
Gewinnvortrag per 01.01.	3'467.90	1'797.45
Jahresgewinn	59'333.32	52'387.00
Zur Verfügung der Generalversammlung	62'801.22	54'184.45
Zuweisung an Gesetzliche Reserven	3'000.00	2'700.00
Verzinsung des einbezahlten Anteilscheinkapitals zu 2%	52'659.15	48'016.55
Vortrag auf neue Rechnung	7'142.07	3'467.90
	62'801.22	54'184.45