



Geschäftsjahr 2018

Inhaltsverzeichnis

Einladung und Traktandenliste.....	3
Vorwort des Präsidenten.....	4
Berichtsteil	6
- Rückblick Generalversammlung 2018.....	6
- Sitzungen / Zusammenkünfte.....	8
- Wachstum Genossenschaftsmitglieder.....	9
- Wohnungswechsel 2018.....	9
- Unterhalt der Liegenschaften.....	10
- Der Präsident und der Geschäftsstellenleiter danken.....	12
- Zum Gedenken.....	13
Rechnungsteil.....	14
- Bilanz Aktiven.....	16
- Bilanz Passiven.....	18
- Betriebsrechnung und Budget.....	20
- Gesetzlicher Anhang zur Jahresrechnung.....	22
- Antrag auf Verwendung des Bilanzgewinnes.....	25
Revisionsbericht.....	26
Wohnungs- und Garagenverzeichnis.....	27
Genossenschaftsorgane.....	28



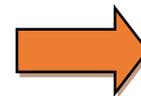
Einladung zur 67. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Glarus

Freitag, 12. April 2019, 19.00 Uhr
im Saal des Restaurant Schützenhaus in Glarus

Traktanden

1. Begrüssung
2. Mitteilungen
3. Wahl der Stimmzähler
4. Protokoll der Generalversammlung vom 20. April 2018
5. Jahresbericht 2018
6. Anträge des Vorstandes
7. Anträge der Mitglieder
8. Jahresrechnung 2018
 - Bericht der Revisionsstelle
 - Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
 - Wahl der Revisionsstelle
9. Allgemeine Umfrage und Allfälliges

Die Einladung geht an alle
Genossenschafterinnen und Genossenschafter



Die Teilnahme am anschliessenden Nachtessen
ist bis am **Montag, 8. April 2019** per Mail oder mit
beiliegendem Talon anzumelden.

Glarus, 7. Februar 2019

Vorwort



Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschaffer

Im April 2018 haben Sie mir das Vertrauen durch die Wahl zum Präsidenten geschenkt. Dafür danke ich Ihnen herzlich. Seit dem Jahr 2001 wirke ich im Vorstand der Baugenossenschaft mit, die letzten Jahre als Vizepräsident und Präsident der Finanzkommission. Der Vorstand wurde in den vergangenen Jahren bei Ersatzwahlen gezielt mit den notwendigen Kompetenzen ergänzt und verjüngt. Die Baugenossenschaft ist mit der heutigen Organisation für die Zukunft gut gerüstet. Die Führung der Baugenossenschaft bereitet mir viel Freude und Befriedigung.

Das Jahr 2018 geht als Gutes in die Geschichte der Baugenossenschaft ein. Sämtliche Objekte sind vermietet, Leerstände gibt's, wenn überhaupt, lediglich bei Wohnungswechseln. Der Mietertrag ist konstant, dasselbe trifft auch auf die Kosten zu. Mit dem Ergebnis sind wir sehr zufrieden.

Wir konnten im vergangenen Jahr die drei letzten Wohnungen in der Bleichstrasse fertigstellen. Diese wurden im gleichen Stil ausgebaut, wie die bereits bestehenden Wohnungen. Alle Wohnungen konnten per Fertigstellung vermietet werden. Die Nachfrage war sehr gross, leider konnten nicht alle Interessenten berücksichtigt werden. Die Anzahl der vermieteten Wohnungen unserer Genossenschaft beläuft sich neu auf somit 121.

Im August 2018 haben wir die Projektstudie für die Überbauung der Parzelle Lunde in Netstal termingerecht bei der Gemeinde Glarus eingereicht. Unsere Genossenschaft ist gemäss Ausschreibung für die Realisierung eines Projektes auf diesem Areal geradezu prädestiniert. Gemäss unserer Studie könnten ca. 28 Genossenschafts-Wohnungen mit Tiefgarage realisiert werden.

Trotz reger Bautätigkeit in Glarus und Glarus Nord und damit steigender Leerwohnungsziffer sind wir zuversichtlich, dass die Nachfrage nach unseren preiswerten Genossenschaftswohnungen weiterhin anhält und Leerstände für uns „Fremdwörter“ sind.

Ich danke allen Vorstandsmitgliedern, der Geschäftsstelle, allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern, allen Handwerkern, den Behörden und allen weiteren Partnern für die tolle Zusammenarbeit im 2018 herzlich!

Präsident
Rolf Luchsinger

Rückblick Generalversammlung 2018

Am 20. April 2018 fand die 66. ordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft Glarus statt.

Unter den Gästen befanden sich die Gemeinderäte Christian Büttiker und Markus Schnyder, der Vertreter der Presse Peter Meier, der Revisor Felix Lehner, sowie die Vertreter der Umberg Treuhand AG Marcel Hähni und Alex Landolt.

Heinz Rast berichtete an seiner letzten Generalversammlung als Präsident über die erneute Mietzinsreduktion, welche die Baugenossenschaft Glarus im 2017 vorgenommen hat. Sämtliche Mieten wurden um rund 3% gesenkt, was einen Minderertrag von ca. Fr. 40'000.00/Jahr zur Folge hat.

Weiter informierte er über die am Vortag eingegangene Baubewilligung für den Ausbau der drei Parterre-Wohnungen an der Bleichstrasse 19 in Glarus. Erst nach der Nutzungsplanrevision im 2018 konnte die seit zehn Jahren ersehnte Bewilligung ausgestellt werden.

Und zu guter Letzt konnte verkündet werden, dass die Baugenossenschaft Glarus eine Machbarkeitsstudie für das Areal Lunde in Netstal (ehemals EW) in Auftrag gegeben hat. Dieses Projekt wäre für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für sämtliche Bevölkerungsschichten im Kanton Glarus sehr wichtig. Die Genossenschaft Alterswohnungen Linth ist ebenfalls an diesem Projekt interessiert. Die BGG prüfe aber im Moment auch noch weitere Bauprojekte. Meistens seien jedoch die Preise für das Land oder bestehende (Abbruch-)Objekte zu hoch.

Rolf Luchsinger berichtete über die gute Einarbeitung der Sekretärin Bea Stucki und der neuen Vorstandsmitglieder Bruno Kälin und Richard Schmidt. Der Vorstand musste sich aber

aufgrund der geplanten und angekündigten Rücktritte von Heinz Rast und Köbi Stüssi bereits wieder auf die Suche nach neuen valablen Kandidaten machen. Dies war nicht ganz einfach. Wir konnten aber Dank dem guten Netzwerk des Vorstandes zwei ausgewiesene Kandidaten für die Mitarbeit in der Baugenossenschaft begeistern.

In der Jahresrechnung war von einer sehr hohen Liquidität von über 1.5 Mio. Franken zu lesen. Dies auch, weil sich nebst der guten Ertragslage auch das Anteilscheinkapital im 2017 auf total neu 6.4 Mio. Franken erhöht hat. Mit dieser guten finanziellen Situation sind die Voraussetzungen für die Prüfung neuer Projekte gegeben. Der Jahresgewinn betrug im Jahr 2017 Fr. 161'220.15.

Diese Zahlen spiegeln sich auch im Rating wieder, welches durch den Verband der Wohnbaugenossenschaften Schweiz für unsere Genossenschaft berechnet wurde. Die BGG wurde mit dem Rating 1 bewertet, was die beste Auszeichnung bedeutet.

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

Unter dem Traktandum Wahlen wurde der langjährige Präsident Heinz Rast verabschiedet. Mit einer Amtszeit von 17 Jahren ist er der zweitlängst amtierende Präsident seit der Gründung der Baugenossenschaft Glarus im Jahre 1952. Heinz Rast übernahm die BGG mit einer Bilanzsumme von ca. 13.9 Mio. Franken (heute ca. 25 Mio. Franken). Das Anteilscheinkapital stieg in dieser Zeit von 1.6 Mio. auf 6.3 Mio. Franken an und die Anzahl der Genossenschafter/Innen stieg von 125 auf 430.

Die Versammlung wählte den bisherigen Vizepräsident Rolf Luchsinger als neuen Präsidenten. Als Ersatz für das langjährige Vorstandsmitglied Jakob Stüssi und infolge des neu gewählten Präsidenten waren zwei weitere Sitze im Vorstand vakant. Diese

konnten durch Stefan Maduz, Elm und Matthias Jenny, Glarus besetzt werden. Die übrigen Mitglieder des Vorstandes wurden im Globo wiedergewählt.

Sitzungen / Zusammenkünfte

Der Vorstand hielt im 2018 zehn Vorstandssitzungen und eine Strategiesitzung ab.

Während die Geschäfte an den zahlreichen Sitzungen in den Kommissionen Finanz, Bau, und der Kommission für Personal, Rechte und Marketing vorberaten werden, werden sie anschliessend an den Vorstandssitzungen diskutiert und erledigt.

Die Strategiesitzung fand im November 2018 statt. Der Vorstand genehmigte an dieser das Mehrjahresbudget bis 2026. Dieses zeigt die zu erwartenden Kosten und Investitionen in den nächsten Jahren auf. Thematisiert wurden vor allem auch die älteren Liegenschaften, welche in absehbarer Zeit einen Sanierungs- und Investitionsbedarf aufweisen.

Ebenso hat sich der Vorstand mit dem Kauf neuer Grundstücke und Liegenschaften auseinandergesetzt.

Weiter wurde beraten, wie die Baugenossenschaft Glarus ihren Auftritt in der Öffentlichkeit verbessern und sich der neue Vorstand noch besser vernetzen kann. Gerne möchten wir den Mietern und Genossenschaftern auch neue und zusätzliche Dienstleistungen anbieten können. Die Kommissionen werden sich im Laufe des kommenden Jahres den einzelnen Themen annehmen und Vorschläge zuhanden des Vorstandes ausarbeiten.

Wachstum Genossenschaftsmitglieder

Bestand am 31.12.2018	440
Bestand am 31.12.2017	430
Bestand am 31.12.2016	427
Bestand am 31.12.2015	413
Bestand am 31.12.2014	411
Bestand am 31.12.2013	396

Wie man anhand der oben angeführten Zahlen erkennt, ist die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder in den letzten fünf Jahren um mehr als 10 % gestiegen.

Mit der Zunahme der Genossenschaftsmitglieder im vergangenen Jahr hat sich auch das einbezahlte Anteilscheinkapital im Berichtsjahr um rund Fr. 570`000.00 auf über 6.9 Mio. Franken erhöht.

Mieterwechsel 2018

Im vergangenen Jahr verzeichnete die Baugenossenschaft Glarus Mieterwechsel bei 14 Wohnungen und 17 Garagen.

Wir freuen uns, dass sämtliche neu besetzten Wohnungen wie gewohnt 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. 437'686.50.

Investitionen 2018:

- Sanierungsarbeiten bei vierzehn Wohnungswechseln
- Erhöhung Balkongeländer Feldstrasse / Rüfi / Neuhaus
- Balkone, Eingänge, Waschküchen, Trocknungsräume und Veloräume streichen Feldstrasse 9/11
- Sanierung Fassade / Beton etc. Bleichestrasse 17/19
- Erneuerung Sitz- und Spielplatz Schiltstrasse 1
- Neue Einzäunung Umgebung Schiltstrasse 1
- Grosse Umgebungsarbeiten Mollis (Sträucher / Gehwege)
- Umfangreiche Umgebungsarbeiten in sämtlichen Liegenschaften
- Geräteaustausch in Küchen / Waschküchen
- Service-Abonnemente für Aufzugsanlagen, Garagentore und Heizungen

Ausbau EG-Wohnungen Bleichestrasse 19, Glarus

Die Mehrfamilienhäuser Bleichestrasse 17 + 19 wurden in den Jahren 2008/09 als Ersatz für die baufälligen «Miba»-Blöcke erstellt. Wegen der damals geltenden Ausnützungsziffer durften drei Wohnungen nicht ausgebaut werden. Mit der im Jahr 2016 neu angenommenen Nutzungsplanung wurde die Ausnützungsziffer aufgehoben und durch die Grünflächenziffer abgelöst. Somit wurde der Weg für den Ausbau der drei Wohneinheiten frei.

Im Frühling 2018 ging bei der Baugenossenschaft Glarus die lang ersehnte Baubewilligung für dieses Projekt ein und die Arbeiten konnten im vergangenen August gestartet werden. Nach einer viermonatigen Bauzeit konnten die Wohnungen Ende November fertiggestellt und den neuen Mietern übergeben werden.

Die Baukosten beliefen sich auf rund Fr. 370'000.00, wobei sämtliche Arbeiten an einheimisches Gewerbe vergeben wurden.



Der Präsident und der Geschäftsstellenleiter danken

Die sehr gute Ordnung und Sauberkeit verdanken wir allen Hauswarten, allen Raumpfleger/Innen und den diversen weiteren Betreuer/Innen.

All diese Arbeiten geschehen zum Wohle unserer Mieterschaft. Auch im vergangenen Jahr wurde sehr viel geleistet.

An dieser Stelle gilt ein herzliches Dankeschön allen Mitwirkenden der Baugenossenschaft Glarus für die ausgezeichnete geleistete Arbeit und das Engagement im vergangenen Jahr.

Der Dank gilt ebenfalls den Mitgliedern des Vorstandes und all 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

17. 01. 2018	Niklaus Feldmann , Mitglied BGG
10. 04. 2018	Rolf Scheidegger , Mieter Neuhaus 1, Mollis
28. 04. 2018	Fritz Jakober-Senn , Mitglied BGG
04. 05. 2018	Berta Huster-Müller , Mitglied BGG
20. 06. 2018	Paul Schwitter , Mitglied BGG
20. 06. 2018	Marie Bähni-Zweifel , Mitglied BGG
06. 07. 2018	Elsi Ciprian-Müller , Mieterin Feldstrasse 11, Glarus
01. 10. 2018	Margaretha Kaufmann-Schättin , Mieterin Bleichestr. 17, Glarus
05. 11. 2018	Maria Faoro-Vettorata , Mitglied BGG
16. 12. 2018	Maria Davitti-Bassa , Mitglied BGG
20. 12. 2018	Walter Lacher , Mitglied der Kontrollstelle BGG von 1982 – 1991 und Präsident BGG von 1992 - 2001
28. 12. 2018	Marta Vordermann-Nicolussi , Mieterin Feldstrasse 9, Glarus

Glarus, 7. Februar 2019

Rolf Luchsinger
Roman Steiger

Rechnungsteil

Erfreuliches Geschäftsjahr

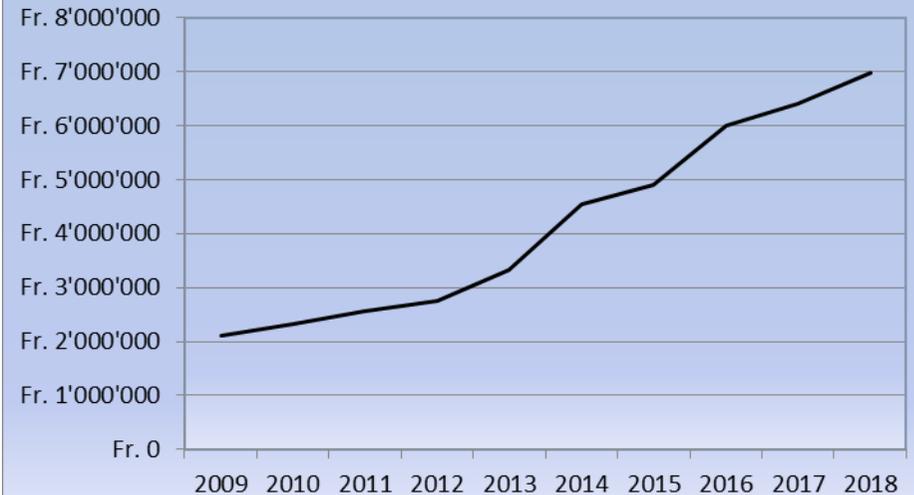
Die Baugenossenschaft Glarus kann wiederum auf ein sehr erfreuliches und erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Die Finanzen stehen auf soliden Fundamenten und die Ertragslage ist gut. Der Vorstand verfolgt seit Jahren eine langfristig ausgerichtete Strategie und hält an dieser fest. Der Erfolg und die realisierten Projekte der letzten Jahre bestätigen die gute und kompetente Arbeit des Vorstandes und der Geschäftsstelle.

Die Baugenossenschaft Glarus ist weiterhin bestrebt, den Genossenschaf tern und Mietern preiswerte und moderne Wohnungen anzubieten. Zudem achtet die Geschäftsstelle bei der Auswahl der Mieter auf eine gute Mieterzusammensetzung.

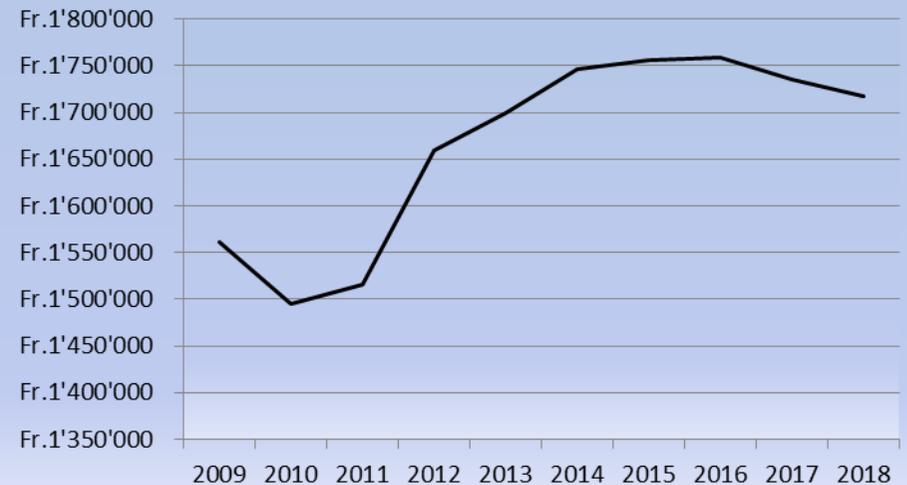
Im vergangenen Jahr konnten wir eine Zunahme von rund Fr. 570'000.00 beim Genossenschaftskapital verzeichnen. Die Liquidität ist zurzeit mit über 1.5 Mio. Franken so hoch, dass laufende Projekte und Sanierungen ohne fremde Mittel finanziert werden können. Per Ende 2018 wurde zudem eine Hypothek mit Fr. 510'000.00 amortisiert. Bei fälligen Festhypotheken wird sich die Finanzkommission und der Vorstand wieder Gedanken über allfällige Hypothekar-Rückzahlungen machen.

Die nach wie vor gute Verzinsung des Genossenschaftskapitals und die gute Finanzlage veranlassen manchen Genossenschaf ter, weiteres Kapital bei uns anzulegen. Aufgrund des laufend steigenden Kapitalzuflusses hat der Vorstand die Zeichnung auf maximal Fr. 100'000.00 pro Genossenschaf ter beschränkt.

Anteilscheinkapital



Mieteinnahmen



Bilanz Aktiven

Bilanz Passiven

Betriebsrechnung &

Budget

Anhang zur

Jahresrechnung

Anhang zur

Jahresrechnung

Antrag auf Verwendung

des Bilanzgewinnes

Revisionsbericht



Bernet & Lehner Treuhand AG
 Bankstrasse 7
 Postfach 122
 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, Glarus

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Glarus für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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, 20. Februar 2019

Wohnungs- und Garagenverzeichnis

Gemeinde	Strasse	Erstbezug	5.5 Zi	5 Zi	4.5 Zi	4 Zi	3.5 Zi	3 Zi	2.5 Zi	2 Zi	1 Zi	Wohnungen	Garagen
Glarus	Schiltstrasse 1	1975		7	8	8		8		1		24	32 TG
Glarus	Feldstrasse 9	1959/60	1		3	1		1		4	1	11	8 EG
Glarus	Feldstrasse 11	1959/60			4		4					8	
Glarus	Sommerweg 37	1991			2		3		1			6	17 TG
Glarus	Sommerweg 39	1991			3		3					6	
Glarus	Bleichstrasse 17	2008			8		4		2			14	37 TG
Glarus	Bleichstrasse 19	2009			5		9					14	
TOTAL			1	7	25	9	23	9	3	5	1	83	94 TG
Mollis	Neuhaus 1	1963			5		3	3		1		12	3 EG
Mollis	Neuhaus 2	1963			4		4					8	3 EG
Mollis	Rüfi 1	1961			3		3					6	4 EG
Mollis	Rüfi 2	1961			3		3					6	
Mollis	Rüfi 5	2011			6							6	12 TG
TOTAL			0	0	21	0	13	3	0	1	0	38	22 TG
TOTAL			1	7	46	9	36	12	3	6	1	121	116

Genossenschaftsorgane

Vorstand

Präsident: Rolf Luchsinger, Höhweg 4, 8750 Glarus
Vizepräsident: Richard Schmidt, Riedernstrasse 18, 8750 Glarus
Beisitzer: Irene Arnold, Bleichestrasse 17, 8750 Glarus
Manuela Figi, Thon 33, 8762 Schwanden
Bruno Kälin, Landhausstrasse 2a, 8753 Mollis
Stefan Maduz, Vreni-Schneider-Weg 7, 8767 Elm
Matthias Jenny, Oberdorfstrasse 45, 8750 Glarus

Geschäftsstelle

Geschäftsstellenleiter: Roman Steiger, Berglirain 5, 8750 Glarus
Sekretariat: Beatrice Stucki, Auernweg 6, 8752 Näfels

Adresse: Baugenossenschaft Glarus
Schiltstrasse 1
Postfach 149
8750 Glarus

Telefon: 055 640 91 84
Fax: 055 640 91 07
Natel: 079 242 17 90
E-Mail: info@bgglarus.ch
Homepage: www.bggglarus.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