



EBG

GESCHÄFTSBERICHT
2021

Vergangenheit erhalten,
Zukunft gestalten

INHALTSVERZEICHNIS

.....

Kernsätze und Kennzahlen	3
Vergangenheit erhalten, Zukunft gestalten	4
Lagebericht	5
Jahresrechnung Bilanz	7
Jahresrechnung Erfolgsrechnung	8
Jahresrechnung Geldfluss	9
Anhang zur Jahresrechnung	10
Überblick über die Sachanlagen	16
Bilanzkennzahlen	18
Übersicht Erfolgsrechnung	19
Bericht der Revisionsstelle	20
Budget 2022	21
Geldflussrechnung 2022	22
Organe, Gremien und Mitarbeitende EBG	23
Geburten und Todesfälle	23

Adresse

Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG
Dorfstrasse 32
6005 Luzern
041 360 61 03
info@geissenstein-ebg.ch
www.geissenstein-ebg.ch

EBG in Zahlen

Gründung 18. Mai 1910
Wohnzone 78'547 m²
Wald 19'529 m²
Wohnungswechsel 2021 31
Total Mitglieder 2021 3'023

Mutationen 2021

Eintritte 125
Austritte 65

KERNSÄTZE UND KENNZAHLEN



Wohnen

Unsere Bewohnerinnen und Bewohner stehen im Mittelpunkt. Wir bieten ihnen ein vielfältiges Raumangebot mit Lebensqualität.



Ökologie

Die EBG fördert eine ökologische und energieeffiziente Bau- und Lebensweise. Unsere Umgebung wird naturnah gestaltet und gepflegt.



Finanzen

Die EBG ist finanziell unabhängig. Sie strebt eine möglichst hohe Eigenfinanzierung an. Die Finanzierung ist breit abgestützt.



Kommunikation

Wir pflegen eine offene Kommunikation in gegenseitigem Respekt.



Genossenschaftsgedanke

Wir pflegen den genossenschaftlichen Gedanken und fördern das gemeinschaftliche Zusammenleben aller Generationen. Die Genosschafterinnen und Genosschafter können ihren Lebensraum aktiv mitgestalten.

WOHNUNGEN/OBJEKTE (STICHTAG: 31. DEZEMBER 2021)

1-Zimmer-Wohnungen	3	Einzelgaragen	12	fixe Gartenanteile (inkl. EFH)	151
1½-Zimmer-Wohnungen	1	Einstellplätze (davon 2 Elektro)	230	Gartenbeete (separat zugewiesen)	212
2-Zimmer-Wohnungen	19	Aussen-Parkplätze	36	Büros/Läden/Lokale	5
2½-Zimmer-Wohnungen	25	Besucherparkplätze *	32	Kindergärten	2
3-Zimmer-Wohnungen	83	Total Auto-Abstellflächen	310	Kegelbahnen	2
3½-Zimmer-Wohnungen	62	Total Moto-Abstellflächen	90	Heizzentralen	2
4-Zimmer-Wohnungen	95	*7 Parkplätze auf dem Dorfplatz sind tagsüber für Kunden des «SPAR-Ladens» reserviert.		Baurechte als Baurechtgeberin	1
4½-Zimmer-Wohnungen	77			Baurechte als Baurechtnehmerin	1
5-Zimmer-Wohnungen	6				
5½-Zimmer-Wohnungen	30				
6-Zimmer-Wohnungen	2	Wohnhäuser	80	Lagerräume	63
6½-Zimmer-Wohnungen	2	Gebäude ohne Wohnzwecke	4	beheizte Ateliers	19
Einfamilienhäuser	8	(davon 1 Eichwald)		Mansarden	16
Total Wohnungen	413	Total Gebäude	84	Total Nebenräume	98

VERGANGENHEIT ERHALTEN, ZUKUNFT GESTALTEN

Das Jahr 2021 brachte viel Neues in der EBG, auch wenn nicht alles Neue auf den ersten Blick ersichtlich ist. Der Aufsichtsrat hat sich fast komplett erneuert. Alle Ressorts konnten mit fachlich versierten und teamorientierten Personen besetzt werden. Einzig der heutige Präsident verblieb aus dem Vorgänger-Aufsichtsrat und konnte viel Wissenstransfer leisten. Drei der fünf Mitglieder des Aufsichtsrates wohnen zudem im Quartier.

Die Geschäftsstelle wurde durch zwei neue Kräfte verstärkt und zwei langjährige Mitarbeiter verliessen die EBG in Richtung Pension. Da viele Köpfe neu waren, musste in allen Gremien zuerst ein Überblick geschaffen werden, bevor man so richtig loslegen und all die vielen Pendenzen zur Ausführung bringen konnte. Vieles wurde in den vergangenen Jahren als Idee eingebracht und nun gilt es diese vielen Ideen zu priorisieren und gegebenenfalls umzusetzen. Insbesondere im Bau brauchte es ein gutes Verständnis zur Vergangenheit, um die Zukunft optimal zu gestalten. Ein erster Prüfstein war die Urabstimmung zum Neubauprojekt Eichwald. Dazu wurde allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern die Möglichkeit geboten, sich im Ausstellungsraum aus erster Hand über den Mehrwert dieser neuen Liegenschaft ausserhalb des Stammgebietes zu informieren. Mit grosser Freude stimmten denn auch die grosse Mehrheit dem Projektkredit und der Weiterarbeit zu.

Neben der Einarbeitung der neuen Kräfte durfte auch die Pflege der Kontakte zu gleichartigen Genossenschaften, zur Stadt und zu Dachverbänden nicht vergessen werden. Man lernt immer auch von anderen und kann Synergien gemeinsam nutzen. Trotz Pandemie durften wir ein paar wenige Veranstaltungen durchführen. Dies schätzten der Aufsichtsrat und die Geschäftsstelle sehr und wird dies in Zukunft ausbauen. Der Austausch und die Mitwirkung sind in unserer Genossenschaft wichtige Werte.

Die EBG ist eine gut funktionierende Genossenschaft mit gut erhaltenen Liegenschaften. Es sind keine Liegenschaften in einem unzumutbaren Zustand. Die Zustände entsprechen den Lebenszyklen jedes einzelnen Objekts. Im Jahr 2021 erhielten die Häuser an der Dorfstrasse 9-27 ein herausgeputztes Gesicht und erstrahlen seitdem in neuem Glanz. Die weiteren Häuser an der Dorfstrasse aus der Gründerzeit werden bald auch in neuem Glanz erstrahlen. Weiter wurde an der Planung des Eichwalds emsig weitergearbeitet, nachdem die Urabstimmung die Zustimmung zum Baukredit erteilte.

Im Sinne der Nachhaltigkeit wurde die moderne Mobilität in den Fokus der Geschäftsstelle gerückt und in den kommenden Jahren sukzessive ausgebaut und gefördert. Ebenfalls wird über einen Ersatz der alten Heizzentralen diskutiert. Und auch unser Lebensraum ausserhalb der Wohnung soll aufgewertet und dem Nutzen entsprechend verbessert werden. Dazu wurden die notwendigen externen Fachressourcen im Jahr 2021 ausgeschrieben und vergeben, damit im Jahr 2022 erste Resultate sichtbar werden. Mitten in der Stadt und doch auf dem Land. Die Crew der Geschäftsstelle ist hoch motiviert, für Sie liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftern der Wert Ihrer Mitgliedschaft weiterhin hochzuhalten und Sie immer wieder mit Neuem zu überraschen.

«Wir bleiben unserem Weg treu und setzen uns für eine nachhaltige Erneuerung der Genossenschaft ein.»

Ein herzliches Dankeschön an alle, welche sich in der hoffentlich bald zu Ende gehenden Pandemie für die Mitmenschen und das Genossenschaftsleben auf dem Geissenstein eingesetzt haben.

Ein grosser Dank geht auch an unsere ehemaligen AR-Mitglieder Philipp Ineichen, Debbie Stoll und Edy Walker, welche sich über Jahre für die EBG einsetzten und Verantwortung übernommen haben. Trotz der zu erwartenden kritischen Voten haben sich Philipp Ineichen und Debbie Stoll neben ihren AR-Aufgaben zusätzlich für die EBG eingesetzt, damit durch die personellen Engpässe, das Tagesgeschäft auf der Geschäftsstelle und in der Projektentwicklung weitergeführt werden konnte.

Zudem musste auch ein Sondereffort geleistet werden, damit der ordentliche Betrieb wieder sichergestellt werden konnte. Aus dem ordentlichen Betrieb wurden Markus Warmuth und Andi Willinig in die wohlverdiente Pension verabschiedet. Auch Ihnen gebührt ein grosser Dank für die vielen gewinnbringenden Stunden zu Gunsten der EBG.

Alex Widmer

Präsident des Aufsichtsrates

Pascal Ziegler

Geschäftsführer

LAGEBERICHT

Neue Gesichter – altbekannte Leistung mit neuen Ideen

BEMERKUNGEN ZUM LAGEBERICHT

Der Jahresbericht mit Erläuterungen zum Geschäftsjahr ist im gedruckten Bericht wie in den Vorjahren in zwei Bereiche unterteilt. Der Jahresbericht ist nicht Teil des obligatorischen Abschlusses. Sie umschreiben spezielle Begebenheiten aus dem Berichtsjahr. Der Lagebericht ist obligatorischer Bestandteil des Geschäftsberichts und gibt Antwort auf diverse im Gesetz definierte Fragen.

STANDARD «SWISS GAAP FER»

Ein vom Bundesrat in einer speziellen Verordnung genannter anerkannter Standard ist (nebst anderen internationalen Vorgaben) die Rechnungslegung nach «Swiss GAAP FER» (Swiss GAAP = Swiss Generally Accepted Accounting Principles oder auf Deutsch: Schweizerische allgemein anerkannte Buchhaltungsgrundsätze; FER = Fachempfehlungen zur Rechnungslegung). Neben dem Geschäftsbericht, den Sie nun in Ihren Händen halten, existiert bei der EBG ein zweiter Abschluss nach Swiss GAAP FER mit genau geregelten Vorschriften bezüglich Darstellung und Gliederung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis, Anhang, Bewertung der Liegenschaften sowie Bildung und Auflösung von Rückstellungen.

Der Abschluss nach diesem Standard liegt auf der Geschäftsstelle auf und wird der Generalversammlung anlässlich der Präsentation der Jahresrechnung vorgelegt, bedarf aber keiner Genehmigung.

KOMMENTAR ZUM JAHRESABSCHLUSS NACH OBLIGATIONENRECHT (OR)

Im gedruckten Geschäftsbericht 2021 sind die Details zur Bilanz und zur Erfolgsrechnung im Sinne eines Finanzberichtes mit entsprechenden Randziffern im Anhang offengelegt. Die Beschreibung des Geschäftsjahres erfolgt vorab in Zahlen und Tabellen. Wo notwendig und sinnvoll sind bei den Erläuterungen im Anhang zusätzliche Bemerkungen in Stichworten aufgeführt.

LAGEBERICHT: ANALYSE NACH ART. 961C (OR)

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Geschäftsstelle wurde im Jahr 2021 prozentual leicht reduziert. Dies betraf die Malerei, da wurde eine Pensionierung nicht ersetzt. Die übrigen Änderungen auf der Geschäftsstelle waren in der Summe neutral. Letztlich resultierten umgerechnet 9.49 Vollzeitstellen, gegenüber 10,03 im 2020. Angesichts der coronabedingten Projektverschiebungen konnten die Planungsarbeiten vorangetrie-

ben werden. Der Unterhalt der Liegenschaften konnte im gewohnten Masse durchgeführt werden.

Durchführung einer Risikoanalyse

Der Aufsichtsrat der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG hat die Pflicht, alle relevanten Unternehmensrisiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage haben, zu identifizieren und zu bewerten. Als Arbeitsinstrument besteht ein Tool «IKS», das auf die konkrete Risikolage der EBG zugeschnitten ist und das von der Geschäftsleitung regelmässig aktualisiert wird. Die Analyse der Risiken ist eine Kernaufgabe des Aufsichtsrats und wird mindestens einmal jährlich an Sitzungen und Klausuren des Führungsorgans vorgenommen. Im Berichtsjahr wurden keine Risiken festgestellt, die sofortige Massnahmen bedingt hätten. Der neue Aufsichtsrat hat nach seiner ersten Einarbeitungszeit das IKS im Detail analysiert.

Vermietung

2021 wurden 31 Mieterwechsel verzeichnet und dies bei insgesamt 413 Objekten – im Vorjahr waren es noch 21 Kündigungen. Theoretisch bleiben die Mietenden somit fast 20 Jahre in derselben Wohnung, branchenüblich für die Stadt Luzern wären lediglich rund 7 Jahre. Dies beweist, dass die Mieterinnen und Mieter der EBG-Wohnungen zufrieden, die Objekte meist in gutem Zustand und die Mieten attraktiv sind. Die Zahl der Bewerbungen blieb hoch. Bis zu 50 Bewerbungen trafen für die attraktivsten freien Objekte ein. Kleinstwohnungen oder Objekte ohne Balkon sind jedoch auch im Geissenstein eher schwierig vermietbar.

Organisationsentwicklung

Die Abgänge im Jahreswechsel 2020/21 wurden gut vorbereitet und neu rekrutiert. Das grösstenteils neue Team in der Administration bringt jede Fachrichtung in die EBG ein und verhilft der Genossenschaft zu neuem Schwung. Die Organisation und die vielen Projekte wurden überdenkt und neu geordnet. Folgende Neustrukturierung konnte im Jahr 2021 umgesetzt werden.

- Genossenschaftswesen/Finanzen/Personal: Pascal Ziegler (Geschäftsführer)
- Bau und IT: Johannes Schlattau (Leiter Bau&IT)
- Immobilienbewirtschaftung: Mara Colatrella (Leiterin Immobilienbewirtschaftung)

Die EBG verfügt über projektbezogene Kommissionen, in denen auch Mitglieder bzw. Mieterinnen und Mieter Einsitz haben. Diese Echoräume begleiten Projekte, bringen Ideen ein und dienen als Bindeglied zu Bewohnenden und Betroffenen. Dieser Austausch ermöglicht es, breit getragene Vorhaben auszuarbeiten.

Projekte

Die Coronakrise führte zu planerischen Unsicherheiten, die einen Stopp diverser Bauprojekte notwendig machten. Jederzeit gewährleistet war jedoch der Kleinunterhalt, sofern dies von Seiten der Mieterinnen und Mietern gewünscht wurde. Die EBG arbeitete sowohl am Schalter als auch im Einsatz auf Strassen, in Liegenschaften oder in Wohnungen unter strikter Einhaltung der behördlichen Anweisungen. Nach dem Eintritt von Johannes Schlattau konnten sämtliche Projekte unter Mithilfe von Dani Tschuppert und Deborah Stoll übergeben und neu geordnet werden.

Zum Stand der wichtigsten Projekte:

- **Dorfstrasse 9 bis 27:** Die Sanierung der Fassaden wurde abgeschlossen.
- **Dorfstrasse 12 / 14:** Per Jahresende zeichnete sich der Umfang der Sanierung ab. Die Mieterinnen und Mieter werden über das Vorhaben informiert, sobald die Projektideen mit der Stadt abgeklärt sind.
- **Am Rain:** Mit der angepassten Bau- und Zonenordnung (BZO) besteht nun wieder Planungssicherheit. Das vor mehr als 15 Jahren erarbeitete Projekt kann nicht mehr umgesetzt werden, weshalb ein neuer Wettbewerb angesetzt werden muss. Dies wird im Jahr 2022 erfolgen.
- **Eichwald:** An der Urabstimmung vom Juli 2021 konnte der Baukredit und somit das Bauprojekt genehmigt werden. Der aktuelle Stand der Planung ermöglicht es, die Umsetzung auszuschreiben. Die Baubewilligung wird im ersten Quartal 2022 erwartet.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Der Rechtsstreit wegen Baumängeln an der Dorfstrasse 36 bis 39a konnte abgeschlossen werden. Die Arbeiten haben im Dezember 2021 begonnen und werden im ersten Halbjahr 2022 abgeschlossen.

Zukunftsaussichten

Dank der stadtnahen Lage, den genossenschaftlichen Mitbestimmungsrechten und den attraktiven Kostenmieten dürfte sich auch der Neubau Eichwald sehr gut vermieten lassen. Da die EBG fast die gesamten Einnahmen aus Mieterträgen generiert, steht sie somit auf sicheren Füßen. Die EBG wird in den nächsten Jahren moderat wachsen, dies auch im Stammgebiet Geissenstein, wo Ersatzbauten und Sanierungen geplant sind (Am Rain 8–15, Hügelweg 4 – 12). Mit dem bald bewilligten Projekt Eichwald baut die EBG eine neue Siedlung ausserhalb der heutigen Grenzen. Geplant sind auf dem im Baurecht erworbenen Gelände rund 49 Wohnungen und Gewerberäume. Die mit neuen, ausgewiesenen Fachleuten bestückten Gremien Aufsichtsrat und Geschäftsleitung werden die EBG in eine sichere Zukunft führen – dies mit Einbezug aller Mitglieder!

Wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag

Die russische Invasion in der Ukraine wird im Jahr 2022 zu erhöhten Rohstoffpreisen bei Gas- und Ölprodukten (Heizung), als Auswirkung der verschiedenen Sanktionen gegen Russland, führen und die Nebenkosten steigen lassen. Ebenfalls denkbar ist die temporäre Aufnahme von Kriegsflüchtlingen in Zwischennutzungs-Wohnungen.



JAHRESRECHNUNG BILANZ

IN CHF

AKTIVEN	ANHANG	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel	1	6'940'259		5'877'625	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	33'176		3'890	
Sonstige kurzfristige Forderungen		9		9	
Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten	3	430'870		369'099	
Vorräte (Heizöl)		26'038		26'038	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		78'389		40'203	
Total Umlaufvermögen		7'508'741	7,8	6'316'863	6,5
Anlagevermögen					
Finanzanlagen (Wertschriften / Kaution)	4	16'200		6'200	
Sachanlagen	25	89'229'426		90'869'019	
Total Anlagevermögen		89'245'625	92,2	90'875'219	93,5
Total Aktiven		96'754'366	100,0	97'192'081	100,0

PASSIVEN	ANHANG	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5	1'191'677		931'448	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6	4'002'968		1'502'968	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	39'298		41'090	
Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkosten	8	421'899		425'032	
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	514'765		417'007	
Kurzfristige Rückstellungen	10	5'425'000		5'705'000	
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		11'595'606	12,0	9'022'544	9,3
Langfristige Verbindlichkeiten					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	80'035'748		83'176'904	
Total langfristige Verbindlichkeiten		80'035'748	82,7	83'176'904	85,6
Total Fremdkapital		91'631'354		92'199'448	
Eigenkapital					
Anteilkapital	12	3'023'000		2'968'000	
Pflichtanteilkapital	13	1'670'400		1'679'900	
Gesetzlicher Reservefonds		344'733		330'918	
Jahresergebnis		84'879		13'816	
Total Eigenkapital		5'123'012	5,3	4'992'633	5,1
Total Passiven		96'754'366	100,0	97'192'081	100,0

Verwendung des Ergebnisses

Der Jahresgewinn des Geschäftsjahres 2021 von CHF 84'878.63 wird gemäss Art. 15 Abs. 1 der Statuten dem gesetzlichen Reservefonds zugewiesen.

JAHRESRECHNUNG ERFOLGSRECHNUNG

IN CHF

	ANHANG	2021	2020
Mietzinserträge	14	7'215'571	7'246'791
Übrige Erträge	15	61'257	66'081
Aktivierete Eigenleistungen	16	29'865	24'787
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		7'306'693	7'337'659
Aufwand Unterhalt, Reparaturen	17	-1'024'556	-1'074'315
Gebühren, Abgaben, Versicherungen	18	-90'510	-76'065
Veränderung Rückstellungen	10	-1'220'000	-1'940'000
Personalaufwand	19	-1'143'724	-1'199'871
Büro- und Verwaltungsaufwand	20	-288'992	-250'205
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)		3'538'911	2'797'204
Abschreibungen auf Sachanlagen	21	-3'029'533	-2'348'880
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)		509'378	448'324
Finanzertrag		26	26
Finanzaufwand	22	-403'098	-429'182
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		106'305	19'167
Ausserordentlicher Aufwand, Ertrag	23		
Gewinn vor Steuern		106'305	19'167
Direkte Steuern	24	-21'427	-5'351
Jahresgewinn		84'879	13'816

JAHRESRECHNUNG GELDFLUSS

IN CHF

BETRIEBSTÄTIGKEIT	2021	2020
Reingewinn	84'879	13'816
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	3'029'533	2'348'880
+/- sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Rückstellungen)	-280'000	1'870'000
+/- Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-29'286	2'152
+/- Abnahme/Zunahme von sonstigen kurzfristigen Forderungen und Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten	-99'957	-5'467
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	260'229	572'938
+/- Zunahme/Abnahme von sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten, passiven Rechnungsabgrenzungen und Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkosten	92'833	-65'322
Geldzu- / -abfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	3'058'231	4'736'997
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
- Auszahlungen für Investitionen (Kauf) von Sachanlagen	-1'389'941	-1'770'525
+ Auszahlung für Investitionen (Kauf) von Finanzanlagen	-10'000	
Geldzu- / -abfluss aus Investitionstätigkeit	-1'399'940	-1'770'525
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
+ Einzahlung Anteilkapital	120'000	141'200
- Auszahlung Anteilkapital	-65'000	-44'000
+ Einzahlung Pflichtanteilkapital	59'900	55'700
- Auszahlung Pflichtanteilkapital	-69'400	-48'400
- Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten EBG		-2'500'000
+ Aufnahme von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten Depositenkasse	5'227'362	3'393'463
- Rückzahlungen von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten Depositenkasse	-5'868'519	-3'232'006
Geldzu- / -abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-595'657	-2'234'043
Netto-Veränderung flüssige Mittel	1'062'634	732'429
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	5'877'625	5'145'195
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	6'940'259	5'877'625
Netto-Veränderung flüssige Mittel	1'062'634	732'429

Nichtliquiditätswirksame Investitions- und Finanzierungstätigkeiten

Die Geldflussrechnung beinhaltet folgende nichtliquiditätswirksame Investitions- und Finanzierungstätigkeiten:
Abgrenzung Depositengelder in kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

ALLGEMEINE ANGABEN UND INFORMATIONEN

Buchführung und Rechnungslegung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde wie im Vorjahr gemäss den Vorschriften des schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts für Einzelabschlüsse (OR Art. 957 bis 962), erstellt.

Unternehmens-Identifikationsnummer

(Handelsregister-Eintrag) CHE-107.227.551

Firma, Name, Rechtsform und Sitz des Unternehmens

Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG
Dorfstrasse 32
6005 Luzern

Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt des Geschäftsjahres 2021 bei 9,49 Stellen, gegenüber 10,03 Stellen im Vorjahr.

ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände, Post- und Bankguthaben der Genossenschaft und der Depositenkasse. Diese werden zu Nennwerten bewertet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten bilanziert. Auf diese Werte werden - sofern notwendig - gemäss der entsprechenden Risikolage individuelle Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Sachanlagen

Sämtliche Sachanlagen werden zur Vermietung (Zweck der Genossenschaft) genutzt. Zinsaufwendungen werden während der Bauphase (sofern länger als 1 Jahr) zum durchschnittlichen Zinssatz aktiviert. Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen sowie zusätzlichen Wertberichtigungen. Die Sachanlagen, mit Ausnahme von Land, Wald und Sachanlagen im Bau werden degressiv zu den nachfolgend aufgeführten Ansätzen abgeschrieben:

• Grundstücke, bebaut und unbebaut	keine Abschreibung
• Wald	keine Abschreibung
• Gebäude	2 %
• Innenausbauten	2 %
• Heizzentralen	6 %
• Solaranlage	10 %
• Spielplätze	7 %
• Strassen und Plätze	5 %
• Mobilien	25 %
• Fahrzeuge und Geräte	40 %
• EDV-Anlagen	40 %
• Sachanlagen im Bau	keine Abschreibung

Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt.

Finanzanlagen

Die Ersterfassung von Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten. Notwendigkeit und Höhe von Wertberichtigungen werden im Einzelfall aufgrund der Beurteilung der Bonität des Schuldners vorgenommen.

Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen aus Hypothekendarlehen bei Schweizer Banken und der Emissionszentrale für gemeinnützigen Wohnungsbau (EGW) sowie aus Einlagen durch Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei der Depositenkasse der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG. Die Bewertung erfolgt zum Nennwert.

Realisierung von Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen beinhalten alle Einnahmen für die Vermietungsleistungen (Wohnungen, Geschäfte, Parkplätze, Übrige) der Liegenschaften der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG. Die Mietzinserträge werden bei Leistungserbringung erfasst.

Depositenkasse

Die Aufschlüsselung der Kundenguthaben in kurz-, mittel- und langfristige Kundeneinlagen basiert auf Erfahrungswerten und bereits bekannten Rückzügen.

Rückzahlung Anteilkapital und Pflichtanteilkapital

Ausschliesslich Genossenschafterinnen und Genossenschafter bzw. deren Erben haben Anspruch auf Rückzahlung der jeweili-

gen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. In der Regel werden Anteil- und Pflichtanteilkapital beim Austritt bzw. bei Wohnungskündigung innert Monatsfrist ausbezahlt. Gemäss Statuten hat der Aufsichtsrat die Kompetenz, die Rückzahlung um bis zu drei Jahre hinauszuzögern.

Sonstige Angaben (Baurechtsvertrag Eichwald)

Stadt Luzern, Grundstück 3961 Allmend-Eichwald. Laufzeit: 70 Jahre, ab 08.01.2019. Jährlicher Baurechtszins: während Bauzeit CHF 37'667, ab 1. Mietbezug CHF 113'000 (Anpassungen alle 5 Jahre, erstmals ab 10. Jahr).

ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG IN CHF

ANHANG

	31.12.2021	31.12.2020
1 Flüssige Mittel		
EBG: Kasse, Post- und Bankkonten	6'410'852	4'397'319
Depositenkasse: Postkonto	529'407	1'480'306
Total Flüssige Mittel	6'940'259	5'877'625
2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Genossenschaf tern und Organen	33'176	3'890
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33'176	3'890
3 Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten		
Aufgelaufene Kosten der Heizperiode von Juli bis Juni	430'870	369'099
Total Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten	430'870	369'099
4 Finanzanlagen (Wertschriften / Kaut ion)		
• Anteilschein EGW	5'000	
• Anteilschein Raiffeisenbank	200	5'000
• Anteilschein Bürgschaftsgenossenschaft	1'000	200
• Kaut ion ZKVS	10'000	1'000
Total Finanzanlagen (Wertschriften / Kaut ion)	16'200	6'200
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	1'184'976	924'747
Gegenüber Genossenschaf tern und Organen (nachrichtenlose Vermögen Depositenkasse)	6'701	6'701
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'191'677	931'448
6 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Bankkredite	2'500'000	
Darlehen von Genossenschaf tern und Organen (Einlagen Depositenkasse)	1'500'000	1'500'000
Verbindlichkeiten mit nicht zuweisbarer Herkunft (nachrichtenlose Vermögen Genossenschaf ter)	2'968	2'968
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4'002'968	1'502'968

ANHANG	31.12.2021	31.12.2020
7 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Gegenüber Dritten: Verrrechnungssteuer Depositenkasse	39'226	39'884
Gegenüber Dritten: Übrige (GIMA-Fonds, AHV, Versicherungen usw.)	72	1'206
Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	39'298	41'090
8 Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkosten		
Vorauszahlungen aus Heiz- und Nebenkosten von Juli bis Juni	421'899	425'032
Total Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkosten	421'899	425'032
9 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Gegenüber Dritten (ausstehende Rechnungen, Abgrenzung Überzeit und Ferien der Mitarbeitenden)	258'634	159'593
Gegenüber Genossenschaftern und Organen (Vorauszahlung Mieten)	256'132	257'414
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	514'765	417'007
10 Kurzfristige Rückstellungen		
Rückstellungen zu Jahresbeginn	5'705'000	3'835'000
Anpassung Rückstellungen für Sanierung EFH Am Rain 2/4/6/7/9		-290'000
Neu gebildete Rückstellungen für Grossreparaturen Dorfstrasse 9-27		690'000
Verwendete Rückstellungen für Grossreparaturen Dorfstrasse 9-27	-1'500'000	
Neu gebildete Rückstellungen für Grossreparaturen Dorfstrasse 12/14 (Fassade, Dach, Fenster)	600'000	600'000
Neu gebildete Rückstellungen für Sanierung Nasszellen Waldweg		300'000
Anpassung Rückstellungen für Sanierung Nasszellen Waldweg	-80'000	
Verwendete Rückstellungen für Sanierung Vorplatz und Veloparking Höhenweg 11		-70'000
Neu gebildete Rückstellungen für Sanierung Hügelweg 4-12	400'000	400'000
Neu gebildete Rückstellungen für Grossreparaturen Dorfstrasse 18-26	300'000	300'000
Anpassung Rückstellungen für Ersatz Schliesssystem EBG		-60'000
Total kurzfristige Rückstellungen am Jahresende	5'425'000	5'705'000
11 Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Bankkredite	7'000'000	9'500'000
Darlehen von Dritten (Emissionszentrale gemeinnützige Wohnbauträger - EGW)	11'100'000	11'100'000
Darlehen von Genossenschaftern und Organen (Einlagen Depositenkasse)	61'935'748	62'576'904
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	80'035'748	83'176'904

ANHANG

			31.12.2021	31.12.2020
Kredite und Laufzeiten	Verfall	Zinssatz		
Raiffeisenbank, Hypothek	01.2022	1.870%	2'500'000	
Total Kredite mit Laufzeit bis 1 Jahr			2'500'000	
Raiffeisenbank, Hypothek	01.2022	1.870%		2'500'000
Raiffeisenbank, Hypothek	01.2023	0.990%	2'500'000	2'500'000
Raiffeisenbank, Hypothek	03.2024	1.940%	2'000'000	2'000'000
Raiffeisenbank, Hypothek	08.2025	1.125%	2'500'000	2'500'000
Depositenkasse, mittelfristige Kundeneinlagen	2023-2026	0.250%	4'000'000	4'000'000
Kredite mit Laufzeit 2 bis 5 Jahre			11'000'000	13'500'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	09.2029	1.125%	6'400'000	6'400'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	09.2033	0.625%	4'700'000	4'700'000
Depositenkasse, Kundeneinlagen		0.250%	57'935'748	58'576'904
Kredite mit Laufzeit über 5 Jahre			69'035'748	69'676'904
Errichtete Grundpfandrechte				
Hinterlegte Grundpfandrechte			30'439'000	30'439'000
Freie Grundpfandrechte			29'600'000	29'600'000
Total errichtete Grundpfandrechte			60'039'000	60'039'000
Verpfändete Aktiven				
Buchwert der Liegenschaften für die Sicherstellung der Hypotheken			38'158'793	39'037'338
Depositenkasse				
Depositeneinlagen zu Jahresbeginn			64'076'904	63'915'447
Einlagen			5'107'601	3'273'467
Rückzüge			-5'868'519	-3'232'006
Zinsgutschriften: 0.25% (netto, nach Abzug der Verrechnungssteuer)			119'761	119'996
Depositeneinlagen am Jahresende			63'435'748	64'076'904
Anzahl Depositenkonten			903	919
12 Anteilkapital				
Anteilkapital			3'023'000	2'968'000
Total Anteilkapital			3'023'000	2'968'000
Entwicklung Anteilkapital				
Anzahl Mitglieder zu Jahresbeginn			2'968	2'870
Eintritte von Genossenschaftern			120	140
Austritte von Genossenschaftern			-65	-42
Anzahl Mitglieder am Jahresende			3'023	2'968

Jedes Mitglied besitzt 10 Anteilscheine zu CHF 100 in Form einer Mitgliedschaftsurkunde mit einem Nennwert von total CHF 1'000.

ANHANG	31.12.2021	31.12.2020
13 Pflichtanteilkapital		
Pflichtanteilkapital	1'670'400	1'679'900
Total Pflichtanteilkapital	1'670'400	1'679'900
Berechnung: 3-facher Nettomietzins pro Wohnung, aufgerundet auf die nächsten CHF 100, jedoch mindestens CHF 2'000. Das Pflichtanteilkapital ist mit Ausnahme von laufenden Wohnungswechseln vollständig einbezahlt.		
14 Mietzinserträge		
Wohnungen	6'544'262	6'545'351
Geschäfte	218'790	216'190
Parkplätze	391'770	393'215
Übrige Mietzinse	155'052	152'892
Leerstands- und Mietzinsverluste	-94'303	-60'857
Total Mietzinserträge	7'215'571	7'246'791
Die Mieten werden periodisch überprüft (reine Kostenmiete).		
15 Übrige Erträge		
Verwaltungskosten aus Heiz- und Nebenkosten	26'424	26'691
Abonnemente Geissensteiner	30	7'430
Eintrittsgebühren	9'250	14'350
Übrige Einnahmen	25'553	17'610
Total Übrige Erträge	61'257	66'081
16 Aktivierte Eigenleistungen		
Eigenleistungen Projekt Wohn- und Geschäftsgebäude Eichwald	29'865	24'787
Total Aktivierte Eigenleistungen	29'865	24'787
17 Aufwand Unterhalt, Reparaturen		
Gebäude, Fassaden, Dächer, Böden, Fenster	205'264	165'846
Mobiliar, Ersatz Geräte, Küchen, Bäder, Sanitär	309'156	290'929
Allgemeiner Unterhalt, Malerarbeiten, Haustechnik, Heizung, nicht zuweisbare Kosten	405'990	359'640
Anlagen, Umgebung, Strassen und Plätze, Wald	104'145	110'206
Sanierung Höhenweg 11		147'694
Total Aufwand Unterhalt, Reparaturen	1'024'556	1'074'315
18 Gebühren, Abgaben, Versicherungen		
Versicherungen und Gebühren	90'510	76'065
Total Gebühren, Abgaben, Versicherungen	90'510	76'065

ANHANG	31.12.2021	31.12.2020
19 Personalaufwand		
Entschädigungen Aufsichtsrat inkl. Projektausschüsse und Sonderaufgaben	112'367	136'662
Geschäftsleitung, Angestellte (Verwaltung und Unterhalt)	933'764	981'925
Sozialleistungen	155'850	155'864
Personalaufwand brutto	1'201'980	1'274'451
Weiterverrechnung an Dritte und interne Leistungen	-58'256	-74'581
Total Personalaufwand netto	1'143'724	1'199'871
Die Weiterverrechnung von Personalaufwand enthält den Aufwand für Hauswartung und Heizungsbedienung zulasten Nebenkosten.		
20 Büro- und Verwaltungsaufwand		
Administration, Büroaufwand, Miete Verwaltungsräume, Geissensteiner, Informatik	179'259	184'126
Genossenschaftskultur, Versammlungen, Generalversammlung, Anlässe	87'829	34'673
Rechts- und Beratungsaufwand, Mieterbetreuung	330	8'175
Revisionskosten	21'575	23'230
Total Büro- und Verwaltungsaufwand	288'992	250'205
davon Revisionsdienstleistungen durch BDO	21'109	22'765
davon andere Dienstleistungen durch BDO (Beratung Funktion AR-Mitglied als Geschäftsleiter ad interim)		948
21 Abschreibungen auf Sachanlagen		
Abschreibungen auf Bauten (Dorfstrasse, Hügelweg, Höhenweg, Am Rain, Waldweg)	2'046'446	2'099'063
Abschreibungen auf Anlagen und Einrichtungen (Heizzentralen, Spielplätze, Strassen, Innenausbauten)	936'998	234'355
Abschreibungen auf übrige Sachanlagen (EDV, Fahrzeuge, Geräte)	46'089	15'462
Total Abschreibungen auf Sachanlagen	3'029'533	2'348'880
22 Finanzaufwand		
Zinsaufwand Depositenkasse	158'987	159'880
Zinsaufwand Hypothekendarlehen und Anleihen EGW	239'800	268'300
Übriger Finanzaufwand (Spesen Bank- und Postkonten)	4'312	1'002
Total Finanzaufwand	403'098	429'182
23 Ausserordentlicher Aufwand, Ertrag		
Ausserordentlicher Aufwand		
Ausserordentlicher Ertrag		
Total ausserordentlicher Aufwand, Ertrag		
24 Direkte Steuern		
Gewinnsteuern (direkte Bundessteuern, Staats- und Gemeindesteuern)	11'899	1'815
Kapitalsteuern (Staats- und Gemeindesteuern)	9'528	3'537
Total direkte Steuern	21'427	5'351
Die Steuern sind bis 2020 definitiv veranlagt.		

ÜBERBLICK ÜBER DIE SACHANLAGEN

IN CHF

GRUPPE	BEZEICHNUNG	GEBÄUDEVER- SICHERUNGSWERT	ANLAGEWERT
			Vorjahr
	Landwert EBG, Erwerb 1910		102'500
	Landwert Hö, Erwerb 2001		550'000
	Wald		10'000
Land und Wald			662'500
	Liegenschaften Dorfstrasse	60'675'000	58'819'437
	Liegenschaften Hügelweg	13'412'000	11'532'172
	Liegenschaften Höhenweg	13'046'000	10'923'659
	Liegenschaften Am Rain	9'647'000	2'680'558
	Liegenschaften Waldweg	34'798'000	33'053'505
	Waldhütte	296'000	42'810
Bauten		131'874'000	117'052'141
	Heizzentralen	1'871'000	4'069'342
	Anlagen und Spielplätze		314'208
	Strassen		2'940'415
	Einrichtungen «SPAR»		395'261
	Innenausbauten (Dorfstrasse 32 / 32a / 32b)		752'274
	EBG Mobiliar/Büro		29'135
Anlagen und Einrichtungen		1'871'000	8'500'634
	Neubau Eichwald	163'000	2'017'822
	Neubau Am Rain		
	Sanierung Dorfstrasse 12 / 14		34'424
	Sanierung Dorfstrasse 9-27 (Fassaden)		205'065
	Sanierung Dorfstrasse 36-39A (Baumängel)		11'329
	Sanierung Hügelweg 4-12		
	Umbau Höhenweg 1		
	Sicherung Treppenhäuser		90'003
	Sanierung Steigzonen/Nasszellen Waldweg		46'195
	Projekt Umgebung		
	Projekt Strassen / Verkehr		
	Projekt E-Mobilität		
	Projekt Strassengen. Sternmatt		
Sachanlagen in Bau		163'000	2'404'838
	EDV-Anlagen		64'763
	Fahrzeuge		109'420
	Geräte		123'521
Übrige Sachanlagen			297'703
Gesamt-Total		133'908'000	128'917'816

ABSCHREIBUNGEN	BUCHWERT	ZUWACHS / ABGANG	ABSCHREIBUNGEN	BUCHWERT	ERRICHTETE GRUNDPFÄNDER
Vorjahre	per 31.12.2020	Berichtsjahr	Berichtsjahr	per 31.12.2021	
	102'500			102'500	
	550'000			550'000	
4'000	6'000			6'000	
4'000	658'500			658'500	
14'439'083	44'380'354	55'400	1'171'814	43'263'940	30'900'000
4'098'660	7'433'512		148'670	7'284'842	7'100'000
3'395'780	7'527'879		219'741	7'308'138	5'300'000
2'141'596	538'962		10'779	528'183	500'000
8'281'403	24'772'102		495'442	24'276'660	15'900'000
42'810					
32'399'332	84'652'808	55'400	2'046'446	82'661'762	59'700'000
2'981'362	1'087'980		543'990	543'990	
203'814	110'394		55'197	55'197	
1'462'961	1'477'454		113'265	1'364'188	
395'261					
303'183	449'091		224'545	224'545	
19'614	9'520		2'380	7'140	
5'366'194	3'134'439		939'378	2'195'061	
	2'017'822	1'230'883		3'248'705	339'000
		18'000		18'000	
	34'424	103'880		138'304	
	205'065	-180'232		24'833	
	11'329	-7'000		4'329	
		539		539	
		34'932		34'932	
	90'003	6'462		96'465	
	46'195	3'423		49'618	
		5'654		5'654	
		6'469		6'469	
		20'652		20'652	
		40		40	
	2'404'838	1'243'701		3'648'539	339'000
61'683	3'080	63'840	26'768	40'152	
94'067	15'353		6'141	9'212	
123'521		27'000	10'800	16'200	
279'271	18'433	90'840	43'709	65'563	
38'048'797	90'869'019	1'389'941	3'029'533	89'229'426	60'039'000

BILANZKENNZAHLEN

		2021	2020	2019
Kapitalstruktur (Passiven)				
Finanzierungsverhältnis	$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital}}$	17,9	18,5	18,9
Fremdfinanzierungsgrad	$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$	94,7 %	94,9 %	95,0 %
Vermögensstruktur (Aktiven)				
Investitionsverhältnis	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Umlaufvermögen}}$	11,9	14,4	16,4
Anlagedeckung				
Anlagedeckungsgrad 1	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	5,7 %	5,5 %	5,3 %
Anlagedeckungsgrad 2	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	95,4 %	97,0 %	98,8 %
Liquidität				
Liquiditätsgrad 1	$\frac{\text{liquide Mittel}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	59,9 %	65,1 %	77,4 %
Liquiditätsgrad 2	$\frac{\text{liquide Mittel} + \text{Forderungen}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	63,9 %	69,3 %	83,5 %
Liquiditätsgrad 3	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	64,8 %	70,0 %	84,0 %
Weitere Kennzahlen (in CHF)				
Anlagewert pro Wohnung	$\frac{\text{Anlagewert}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	283'553	283'419	282'618
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung	$\frac{\text{Gebäudeversicherungswert}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	324'232	324'157	323'841
Mietertrag pro Wohnung	$\frac{\text{Mietertrag}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	15'846	15'848	15'791
Fremdfinanzierung pro Wohnung	$\frac{\text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	193'791	201'397	206'559
Finanzaufwand pro Wohnung	$\frac{\text{Finanzaufwand}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	976	1'039	1'148
Verwaltungsaufwand pro Wohnung (ohne Löhne)	$\frac{\text{Büro- und Verwaltungsaufwand}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	700	606	668
Unterhalt und Reparaturen pro Wohnung	$\frac{\text{Aufwand Unterhalt / Reparaturen}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	2'481	2'601	3'357
Unterhalt, Abschreibungen, Rückstellungen, bezogen auf den Gebäudeversicherungswert	$\frac{\text{Aufw. Unterhalt, Rückstellungen, Abschreibungen}}{\text{Gebäudeversicherungswert}}$	2,8 %	4,0 %	4,0 %

ÜBERSICHT ERFOLGSRECHNUNG

IN TCHF

ÜBERSICHT ERFOLGSRECHNUNG	2021	%	2020	%	2019	%
Ertrag	7'306.7	100	7'337.7	100	7'418.0	100
Aufwand	7'221.8	99	7'323.9	100	7'406.6	100
Gewinn	84.9	1	13.8		11.3	0

DETAILS

Hypothekarzinsen	244.1	3	269.3	4	319.3	4
Zins Depositenkasse	159.0	2	159.9	2	155.9	2
Unterhalt / Rückstellungen	2'244.6	31	3'014.3	41	2'851.1	38
Abschreibungen	3'029.5	42	2'348.9	32	2'465.1	33
Versicherungen	90.5	1	76.1	1	77.5	1
Steuern	21.4		5.4		10.8	0
Personalaufwand	1'143.7	16	1'199.9	16	1'250.5	17
Administration / übr. Betriebsaufwand	289.0	4	250.2	3	276.4	4



BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der
Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG, Luzern

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 7 bis 15) für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten. BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Aufsichtsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

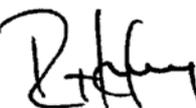
Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Luzern, 4. April 2022

BDO AG



Bruno Purtschert
Zugelassener Revisionsexperte



Rolf Hafner
Leitender Revisor Zugelassener Revisionsexperte

BUDGET 2022

IN CHF

	2022	2021
Mietzinserträge	7'183'197	7'175'824
Übrige Erlöse	51'000	53'000
Aktiviere Eigenleistungen	50'000	
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	7'284'197	7'228'824
Aufwand Unterhalt, Reparaturen	-2'194'500	-3'721'000
Gebühren, Abgaben, Versicherungen	-102'900	-92'900
Veränderung Rückstellungen	-520'000	1'210'000
Personalaufwand	-1'099'688	-1'170'930
Büro- und Verwaltungsaufwand	-367'800	-350'100
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)	2'999'309	3'103'894
Abschreibungen auf Sachanlagen	-2'230'300	-2'547'000
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	769'009	556'894
Finanzertrag		
Finanzaufwand	-441'300	-391'800
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)	327'709	165'094
Ausserordentlicher Aufwand, Ertrag		
Gewinn vor Steuern	327'709	165'094
Direkte Steuern	-200'000	-11'000
Jahresgewinn	127'709	154'094

GELDFLUSSRECHNUNG 2022

IN CHF

	2022
BETRIEBSTÄTIGKEIT	
+ Reingewinn	127'709
+ Abschreibungen des Anlagevermögens	2'230'300
Geldzu/-abfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	2'358'009
INVESTITIONSTÄTIGKEIT	
– Auszahlungen für Investitionen (Kauf) von Sachanlagen	10'000'000
Geldzu/-abfluss aus Investitionstätigkeit	–10'000'000
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	
+ / – Einzahlung/Rückzahlungen Anteilkapital (netto)	75'000
+ / – Einzahlung/Rückzahlungen Pflichtanteilkapital (netto)	
+ / – Aufnahme/Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten Depositenkasse (netto)	900'000
Geldzu/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	975'000
Netto-Veränderung flüssige Mittel	–6'666'991
Netto-Flüssige Mittel am 1. Januar 2022	6'940'259
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	2'358'009
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	–10'000'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	975'000
Netto-Flüssige Mittel am 31. Dezember 2022	273'268



GEBURTEN UND TODESFÄLLE

2021 im Geissenstein geboren

Brunner Jacob (30. April 2021), Waldweg 11

Käslin Naomi (11. September 2021), Am Rain 8

Schmid Lara Yaël (03. November 2021), Waldweg 11

Meier Fabian (20. November 2021), Dorfstrasse 36

In Erinnerung an unsere Verstorbenen



Karl Hort-Duss

(5. Oktober 1940 –
9. Dezember 2021)

Waldweg 28



Bruno Imfeld

(11. April 1961 –
28. April 2021)

Höhenweg 2



Doris Lindenmann

(30. Mai 1958 –
26. März 2021)

Hügelweg 3



Elsa Weber

(5. März 1959 –
9. März 2021)

Waldweg 17

Gleichzeitig gedenken wir den verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschäftern, die ausserhalb des Geissensteins gelebt haben.

ORGANE, GREMIEN UND MITARBEITENDE EBG

Aufsichtsrat

Präsident bis 30. Juni 2021: Philipp Ineichen

Präsident ab 01. Juli 2021: Alex Widmer

Vizepräsident bis 30. Juni 2021: Alex Widmer

Vizepräsident ab 01. Juli 2021: André von Arb

Mitglieder bis 30. Juni 2021: Deborah Stoll, Edy Walker

Mitglieder ab 01. Juli 2021: Marina Emmenegger, Karin Anderer,
Beda Müller

Geschäftsführung

Pascal Ziegler

Mitarbeitende

Mara Colatrella (Leiterin Immobilienbewirtschaftung)

Johannes Schlattau (Leiter Bau&IT)

Jessica Barmet (Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung)

Corinne Zimmermann (Sachbearbeiterin Finanzen)

Manuela Niederberger (Sachbearbeiterin Genossenschaft)

Konrad Suppiger (Gartenbauer)

Siho Sakalikaba (Technischer Mitarbeiter)

Thomas Stocker (Maler)

Jakob Christen (Hauswart)

Vujadin Pejcinovic (Reinigungsfachkraft)

Zorica Pejcinovic (Reinigungsfachkraft)

Organe

Revisionsstelle: BDO AG, Luzern

Depositenkasse: Manuela Niederberger (Sachbearbeiterin
Genossenschaft)

Wohnungsvergabekommission: Peter Gander,
Jonas Krummenacher, Mara Colatrella, Alex Widmer, Pascal Ziegler

Büro für Urabstimmungen: Christine Zeder, Eugen Gisler,
Alex Widmer, Pascal Ziegler

Impressum

Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG
Dorfstrasse 32, 6005 Luzern

www.geissenstein-ebg.ch
info@geissenstein-ebg.ch

© Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG



Redaktion Pascal Ziegler, Geschäftsstelle EBG
Gestaltung Agentur WiNK
Druck Schlüssel Medien AG