



EBG

GESCHÄFTSBERICHT

2022

Ein Jahr voller Herausforderungen,  
ohne den Fokus zu verlieren

# INHALTSVERZEICHNIS

.....

Kernsätze und Kennzahlen	3
Jahresbericht des Präsidenten/Geschäftsführers	4
Lagebericht	5
Jahresrechnung Bilanz	7
Jahresrechnung Erfolgsrechnung	10
Geldflussrechnung	14
Anhang zur Jahresrechnung	15
Bericht der Revisionsstelle	18
Sachanlagen	20
Bilanzkennzahlen	22
Budget	23
Geburten und Todesfälle	25
Organe, Gremien und Mitarbeitende EBG	26

## 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 m<sup>2</sup>  
Wald 19'529 m<sup>2</sup>  
Wohnungswechsel 2022 19  
Total Mitglieder 2022 3'094

## Mutationen 2022

Eintritte 126  
Austritte 55

# 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 2022)

1-Zimmer-Wohnungen	3	Einzelgaragen	12	fixe Gartenanteile (inkl. EFH)	151
1½-Zimmer-Wohnungen	1	Einstellplätze (davon 2 Elektro)	230	Gartenbeete (separat zugewiesen)	213
2-Zimmer-Wohnungen	19	Aussen-Parkplätze	29	Büros/Läden/Lokale	5
2½-Zimmer-Wohnungen	25	Besucherparkplätze *	40	Kindergärten	2
3-Zimmer-Wohnungen	83	<b>Total Auto-Abstellflächen</b>	<b>311</b>	Kegelbahnen	2
3½-Zimmer-Wohnungen	62	<b>Total Moto-Abstellflächen</b>	<b>90</b>	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 (davon 1 Eichwald)	4	beheizte Ateliers	19
Einfamilienhäuser	8			Mansarden	16
<b>Total Wohnungen</b>	<b>413</b>	<b>Total Gebäude</b>	<b>84</b>	<b>Total Nebenräume</b>	<b>98</b>

# JAHRESBERICHT DES PRÄSIDENTEN/GESCHÄFTSFÜHRERS

*Ein interessantes und abwechslungsreiches Jahr konnte erfolgreich gestaltet werden.*

Der Aufsichtsrat hat in seinen 11 Sitzungen diverse Bauprojekte begleitet und strategische Weichen gestellt, aber auch Grundsätze beim Personal neu geregelt. Zu den strategischen Weichen zählt auch die mit Weitsicht erarbeitete Machbarkeitsstudie für eine erneuerbare Wärmeversorgung und die Überarbeitung des Vermietungsreglements. Beide Themen sind an der kommenden Generalversammlung traktandiert. Die Generalversammlung im Mai und die Mitgliederversammlung im Oktober wurden gut besucht und es ergaben sich aktive Diskussionen. Der Aufsichtsrat und die Geschäftsstelle durften viel Wertschätzung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter entgegennehmen.

Ein ausserordentliches Ereignis, welches ganz Europa betraf, wurde durch den Aufsichtsrat unbürokratisch und schnell entschieden, nämlich das zur Verfügung stellen von zwei Wohnungen für ukrainische Flüchtlinge. Auf Anfrage von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern konnte diese Hilfe mit Unterstützung von ehrenamtlichen Mieterinnen und Mietern umgesetzt werden.

Im Jahr 2022 kündigte Beda Müller an, dass er an der Generalversammlung 2023 nicht mehr zur Wiederwahl antreten wird.

Im Herbst 2022 beschloss der Aufsichtsrat aufgrund des guten Jahresverlaufs und der positiven Aussichten im Budget 2023 eine Mietzinsreduktion für 2023 und eine Zinserhöhung bei der Depositenkasse. Gegen Ende Jahr wurde dann der Aufsichtsrat mit der weiteren Zinsentwicklung am Schweizer Finanzmarkt fast wöchentlich mit höheren Zinsen konfrontiert. Dies hat einen strategischen Einfluss auf die Zinsentwicklung bei der Depositenkasse.

Die Geschäftsstelle setzte das Immobiliensoftware-Projekt erfolgreich um und freut sich, dass die Umstellung so gut aufgenommen wurde. Auf der Bauabteilung konnte sehr viel geplant und umgesetzt werden. Die Fassadensanierung an der Dorfstrasse 9–29 schritt zügig voran. Für die Umgebung und somit für mehr Aufenthaltsqualität konnte die Planung der Bereiche Höhenweg 11/13 und Waldweg durchgeführt werden. Abgeschlossen wurde die Aufwertung der Umgebung bei der Waldhütte und beim Sportplatz.

Ein grosser Meilenstein im Juli war die Baubewilligung für den Neubau Eichwald, welcher im Spätsommer mit dem Spatenstich unter dem Beisein von Stadträtin Manuela Jost startete. Und dann folgte Ende Jahr der nächste Meilenstein, die Publikation

des Wettbewerbsverfahrens Neubau Am Rain. Diese beiden Grossprojekte werden der EBG rund 70 zusätzliche Wohnungen bescheren. Weitere zusätzliche Wohnungen sind in der Planung der Sanierung der Dorfstrasse 12/14 enthalten.

Die Genossenschaftskultur konnte wieder normal stattfinden. Erstmals nach mehreren Jahren Unterbruch fand der traditionelle Geissensteiner Markt statt. Ebenfalls konnte wieder die Wyypurä Chilbi durchgeführt werden. Neben diesen beiden Grossanlässen fand im eher kleinen Kreis das Bouleturnier, Bastelnachmittage, Mittagstische, der Trychlä Umzug und das Ur-Geissensteiner Treffen statt. Der SPAR veranstaltete wiederum seinen traditionellen Christbaumverkauf mit Karussell für die Kinder.

Die Crew der Geschäftsstelle ist hochmotiviert, 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 Genossenschaft in irgendwelcher Art engagiert haben. Ein grosser Dank geht auch an unsere Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräte, welche sich für die EBG einsetzen und Verantwortung übernehmen. Die Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG ist gestärkt für die Zukunft.

**Alex Widmer**

Präsident des Aufsichtsrates

**Pascal Ziegler**

Geschäftsführer

# LAGEBERICHT

Ein Jahr voller Herausforderungen

## 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» (GAAP = Swiss Generally Accepted Accounting Principles oder auf Deutsch: Schweizerische allgemein anerkannte Buchhaltungsgrundsätze; FER = Fachempfehlungen zur Rechnungslegung). Neben dem Geschäftsbericht 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 und der 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 Geschäftsbericht 2022 sind die Details zur Bilanz und zur Erfolgsrechnung im Sinne eines Finanzberichtes offengelegt. Die Beschreibung des Geschäftsjahrs 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 2022 prozentual leicht reduziert. Dies betraf Pensenreduktionen. Die übrigen Änderungen auf der Geschäftsstelle waren in der Summe neutral. Letztlich resultierten umgerechnet 9.22 Vollzeit-Stellen, gegenüber 9.49 im Jahr 2021. Die

Planungsarbeiten konnten vorangetrieben 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 Aufsichtsrat hat das IKS im Detail analysiert.

### Vermietung

2022 wurden 19 Mieterwechsel verzeichnet und dies bei insgesamt 413 Objekten – im Vorjahr waren es noch 31 Kündigungen. Es ist eine Grosszahl mit internen Wechsel, d.h. keine neuen Mieterinnen und Mieter. 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 Einführung der neuen Immobiliensoftware war gut vorbereitet und konnte fast problemlos eingeführt werden. Das Team in der Administration bringt jede Fachrichtung in die EBG ein und verhilft der Genossenschaft zu neuem Schwung.

Das Organigramm sieht folgende Grundpfeiler vor:

- 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

Im Jahr 2022 konnte beim Neubauprojekt Eichwald die Phase Bauprojekt abgeschlossen werden und wir sind seit Ende 2022 mit Erhalt der Baubewilligung in der Realisierung. Ein weiteres Grossprojekt wurde mit der Veröffentlichung des Wettbewerbs Am Rain lanciert. Die Genossenschafter konnten bei einer gross angelegten Entwicklungskommission partizipativ am Inhalt des Wettbewerbes und dessen Leitsätzen mitwirken.

Zum Stand der wichtigsten Projekte:

- Dorfstrasse 29–31: Die Sanierung der Fassaden wurde abgeschlossen.
- Dorfstrasse 18, 20–26: Die Sanierung der Fassaden wurde eingeleitet, es ist eine etappierte Umsetzung zwischen 2023 und 2024 geplant. Die Mieter werden informiert, sobald das Terminprogramm fixiert ist.
- Dorfstrasse 12/14: Per Jahresende konnte das Bauprojekt definiert werden. Die Mieterinnen und Mieter wurden über das Vorhaben ca. zwei Jahre vor Baustart informiert.
- Die Fallstrangsanierungen beim Waldweg 15 und 24–30 wurden wie geplant Ende Jahr abgeschlossen.
- Die Mängelbehebung der Fassade der Dorfstrasse 39 wurde als Garantiarbeit vom Unternehmer abgeschlossen. Kleinere Ausbesserungen bei den anderen Häusern wurden aufgrund der Witterung ins nächste Jahr verschoben.
- Die Sanierung der Häuser Hügelpweg 4–12 befindet sich in der Planerausschreibung.
- Die Sanierung des Hauses Am Rain 7 konnte an ein Architekturbüro vergeben werden.
- Die diversen Umgebungsprojekte aus den partizipativen Prozessen sind in Bearbeitung bei Planern und Behörden; sie werden in den Jahren 2023 und 2024 schrittweise umgesetzt.
- Die einfache Umgebungsaufwertung bei der Waldhütte konnte zum Jahreswechsel grösstenteils abgeschlossen werden.
- Die Grundausstattung der Einstellhallen für die E-Mobilität konnte erfolgreich installiert werden, und die Fördergelder wurden beantragt.
- Die Machbarkeitsstudie zum Ersatz der Wärmeversorgung und somit zur Umstellung auf erneuerbare Energien ist abgeschlossen.

## Aussergewöhnliche Ereignisse

Die Lage an den Finanzmärkten beschäftigte den Aufsichtsrat und die Geschäftsleitung bezüglich Zinsentwicklung bei der Depositenkasse. Die Preissteigerungen bei den Rohstoffpreisen konnten durch frühzeitige Gespräche und Preisbindungen auf einem erträglichen Mass gehalten werden. Die Mieterinnen und Mieter wurden angehalten, Energie zu sparen. Die Planer sind sensibilisiert für Alternativen bei der Beschaffung von Gebäudeteilen.

Die Aufnahme von ukrainischen Flüchtlingen wurde schnell und unbürokratisch umgesetzt.

## 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 – auch im Stammgebiet Geissenstein, wo Ersatzbauten und Sanierungen geplant sind (Am Rain 8–15, Dorfstrasse 12/14, Hügelpweg 4–12). Mit dem 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.

Mit dem Ersatz der heutigen Gas- und Ölheizung will die EBG in eine Zukunft mit 100 % erneuerbaren Energien. Die mit ausgewiesenen Fachleuten bestückten Gremien Aufsichtsrat und Geschäftsleitung werden die EBG in eine sichere Zukunft führen – dies unter Einbezug aller Mitglieder!

## Wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag

Erneute Zinserhöhungen bei der SNB und bei den Bankinstituten führen im Jahr 2023 früher oder später auch zu einer Zinserhöhung bei der Depositenkasse.

## Hinweis zur Darstellung

Aufgrund des Systemwechsels in der Finanzbuchhaltung ist die Darstellung der Bilanz und der Erfolgsrechnung angepasst worden.

# JAHRESRECHNUNG BILANZ

IN CHF

AKTIVEN	31.12.2022	VORJAHR
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Kasse	578	1'046
PostFinance	3'902	5'285
PostFinance Miete	257'735	1'378'418
PostFinance KK		86'376
PostFinance Depoka		529'407
Migros Bank KK	86'585	
Migros Bank Miete	467'419	
Migros Bank Depoka	1'188'814	
Raiffeisenbank	2'420'040	4'445'482
Luzerner Kantonalbank	488'223	494'244
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>4'913'297</b>	<b>6'940'259</b>
Mietersammelkonto für Miete	9'201	33'176
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>9'201</b>	<b>33'176</b>
Sammelkonto Anteilscheinkapital	2'000	
Sammelkonto nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	-2'000	
Verrechnungssteuer	9	9
Kautions ZKVS	10'000	10'000
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>10'009</b>	<b>10'009</b>
Heizungsbedienungen	8'118	13'523
Service, weitere Arbeiten	6'963	2'596
Heizkosten Höhenweg 1	245	
Vorrat Heizöl	45'063	26'038
Heizkosten verbrauchsabhängig	250'857	153'354
Hauswartkosten (inkl. Sozialleistungen)	33'280	33'280
Stromkosten allgemein	27'219	25'619
Wasser-/Abwassergebühren	85'685	81'753
Kochgas (Erdgas)	171	146
Liftkosten	32'817	98'335
Strom Boiler	1'923	
Warmwasser	17'592	22'263
<b>Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten</b>	<b>509'934</b>	<b>456'908</b>

AKTIVEN	31.12.2022	VORJAHR
Aktive Abrechnungsabgrenzung	114'460	78'389
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>114'460</b>	<b>78'389</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>5'556'901</b>	<b>7'518'740</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Anteilschein EGW	5'000	5'000
Anteilschein HBG	1'000	1'000
Genossenschaftsanteil RB	200	200
<b>Finanzanlagen</b>	<b>6'200</b>	<b>6'200</b>
Mobilien und Einrichtungen	29'135	29'135
WB Mobilien und Einrichtungen	-23'778	-21'994
Büromaschinen und Informatik (Hardware)	43'094	128'602
WB Büromaschinen und Informatik (Hardware)	-36'476	-88'450
Fahrzeuge	74'420	109'420
WB Fahrzeuge	-75'370	-100'209
Werkzeuge und Geräte	70'139	150'521
WB Werkzeuge und Geräte	-53'939	-134'321
Einrichtungen Spar	395'261	395'261
WB Einrichtungen Spar	-395'261	-395'261
<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>27'225</b>	<b>72'704</b>
Bauprojekte	7'446'993	3'648'539
Gebäude	117'107'541	117'107'541
WB Gebäude	-36'439'924	-34'445'778
Land	652'500	652'500
Heizung	4'069'342	4'069'342
WB Heizung	-4'069'339	-3'525'352
Innenausbau	752'274	752'274
WB Innenausbau	-752'271	-527'728
Wald	10'000	10'000
WB Wald	-4'000	-4'000
Umgebung	3'254'623	3'254'623
WB Umgebung	-1'994'097	-1'835'238
<b>Immobilien Sachanlagen</b>	<b>90'033'642</b>	<b>89'156'722</b>
Informatik (Software)	48'535	
WB Informatik (Software)	-31'062	
<b>Immaterielle Werte</b>	<b>17'473</b>	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>90'084'539</b>	<b>89'235'626</b>
<b>Aktiven</b>	<b>95'641'440</b>	<b>96'754'366</b>

PASSIVEN	31.12.2022	VORJAHR
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Kreditoren	-1'462'012	-1'184'510
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>-1'462'012</b>	<b>-1'184'510</b>
Heizraten von Mietern	-424'968	-421'899
<b>Erhaltene Anzahlungen (Akonto) von Dritten</b>	<b>-424'968</b>	<b>-421'899</b>
Bankverbindlichkeiten	-2'500'000	-2'500'000
Depoka Genossenschafter (Anteil kurzfristig, Schätzung)		-1'500'000
<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>-2'500'000</b>	<b>-4'000'000</b>
Verrechnungssteuer Depoka		-39'226
Vorauszahlungen	-395'750	-256'132
Nachrichtenlose Vermögen Depoka	-6'701	-6'701
Anteilscheinkapital nicht rückzahlbar	-2'968	-2'968
Kontokorrent VRM Maler-Gipser	12	-465
Kontokorrent Gimafonds	-72	-72
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-405'479</b>	<b>-305'564</b>
Passive Rechnungsabgrenzungen	-76'300	-258'634
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen</b>	<b>-76'300</b>	<b>-258'634</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>-4'868'759</b>	<b>-6'170'606</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Bankverbindlichkeiten	-4'500'000	-7'000'000
Anleihen EGW	-11'100'000	-11'100'000
Depositenkasse	-64'081'172	-61'935'748
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>-79'681'172</b>	<b>-80'035'748</b>
Rückstellungen	-5'865'000	-5'425'000
<b>Rückstellungen</b>	<b>-5'865'000</b>	<b>-5'425'000</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>-85'546'172</b>	<b>-85'460'748</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Anteilscheinkapital	-3'094'000	-3'023'000
Pflichtanteilkapital	-1'657'400	-1'670'400
<b>Grund-, Gesellschafter- oder Stiftungskapital</b>	<b>-4'751'400</b>	<b>-4'693'400</b>
Gesetzliche Gewinnreserven	-429'612	-344'733
Jahresgewinn oder Jahresverlust	-45'497	-84'879
<b>Reserven und Jahresgewinn oder Jahresverlust</b>	<b>-475'109</b>	<b>-429'612</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>-5'226'509</b>	<b>-5'123'012</b>
<b>Passiven</b>	<b>-95'641'440</b>	<b>-96'754'366</b>

# JAHRESRECHNUNG ERFOLGSRECHNUNG

IN CHF

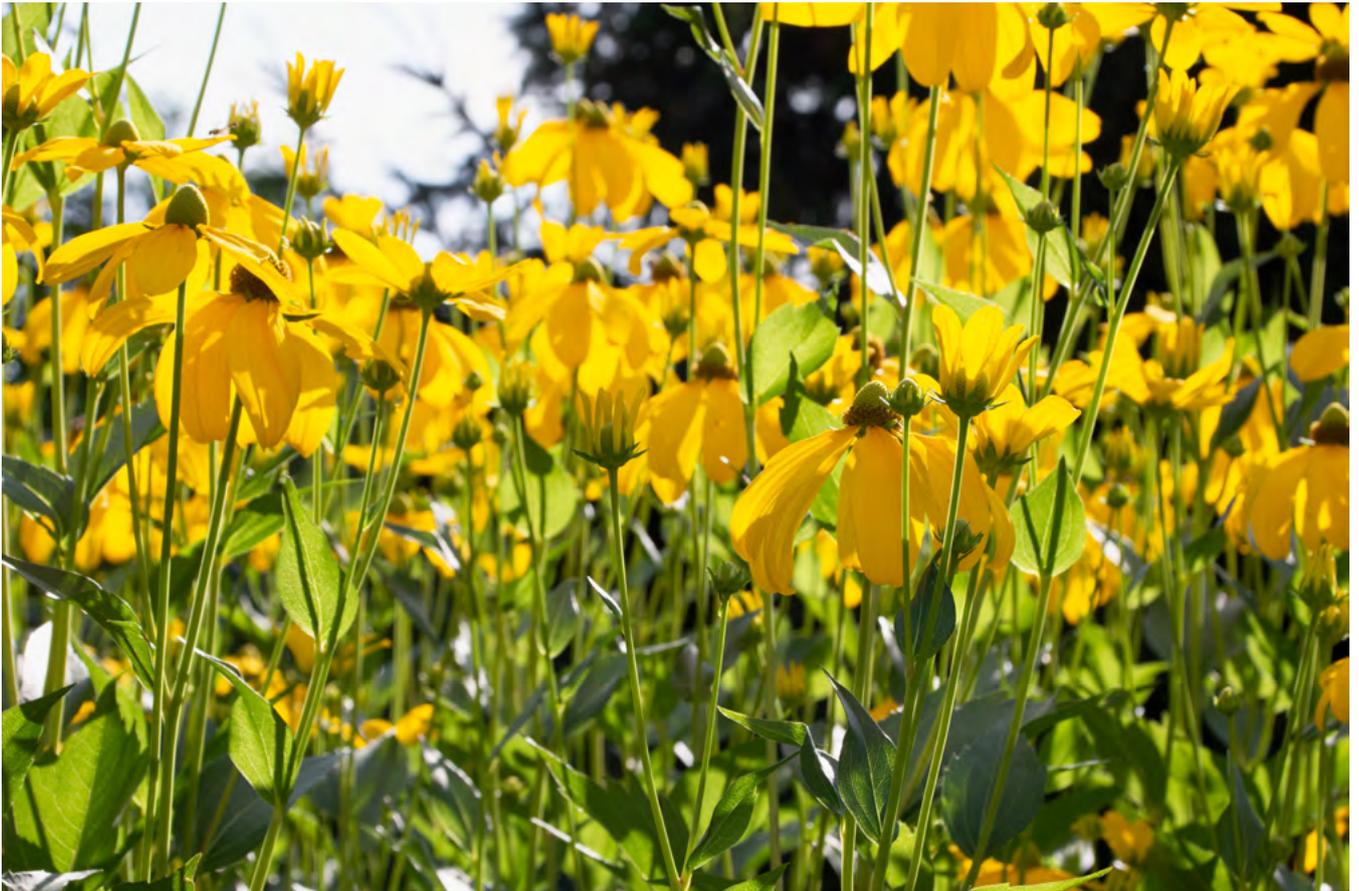
	2022	VORJAHR
<b>LIEGENSCHAFTSERTRAG</b>		
Mietertrag Wohnobjekte	6'550'529	6'544'262
Mietertrag Abstellplätze	390'750	391'770
Mietertrag Gewerbe	219'070	218'790
Mietertrag Nebenräume / Atelier	146'772	152'052
Baurechtszins Stadt ZSA	1'750	1'750
<b>Mietertrag</b>	<b>7'308'871</b>	<b>7'308'624</b>
Weiterverrechnung	1'238	
Vermietung Gemeinschaftsräume	770	1'250
Verwaltungshonorar	27'451	26'424
<b>Sonstiger Ertrag</b>	<b>29'458</b>	<b>27'674</b>
Diverse Einnahmen	26'725	25'583
Aufnahmegebühr Genossenschafter	5'950	5'400
Aufnahmegebühr Kinder	1'750	3'850
<b>Übrige Erlöse</b>	<b>34'425</b>	<b>34'833</b>
Lohnverrechnung	24'982	29'865
<b>Eigenleistungen</b>	<b>24'982</b>	<b>29'865</b>
Ertragsminderung / Mietzinsentschädigung	-14'152	
Mietzinsverlust Leerstand	-93'060	-94'303
Mietzinsausfall Leerstand Umbau	-5'392	
HK/NK Leerstand	-15'620	-8'704
HK/NK zulasten EBG	-23'636	-19'967
<b>Erlösminderung Mietertrag</b>	<b>-151'859</b>	<b>-122'975</b>
<b>Liegenschaftsertrag</b>	<b>7'245'877</b>	<b>7'278'021</b>
<b>LAUFENDER UNTERHALT</b>		
Öffentliche Abgaben		-983
<b>Steuern und Beiträge</b>		<b>-983</b>
Kantonale Gebäudeversicherung	-76'393	-76'280
Gebüdesach-/Haftpflichtversicherung	-4'013	-5'735
Versicherungen (Sach-/Fahrzeug-/Betriebshaftpflicht)	-9'427	-7'513
<b>Versicherungen</b>	<b>-89'834</b>	<b>-89'527</b>
Rückstellungen Sanierung	-440'000	-1'220'000
Instandsetzung	-815'156	
<b>Erweiterter Unterhalt/Planungskosten</b>	<b>-1'255'156</b>	<b>-1'220'000</b>
Unterhalt und Reparaturen Gebäude	-750'264	-808'867
Unterhalt und Reparaturen Umgebung	-100'408	-104'145
Unterhalt und Reparaturen Heizzentrale	-39'478	
Unterhalt Fahrzeuge / Maschinen	-27'156	-23'706

Hauswirts-/Reinigungskosten	-47'813	-42'448
Serviceverträge	-7'712	
Liftkosten	-74'202	-13'661
Ausrüstungen / Verbrauchsmaterial	-26'930	
<b>Unterhalt</b>	<b>-1'073'961</b>	<b>-992'826</b>
Sonstiger Immobilienaufwand	-1'540	
<b>Übriger Aufwand</b>	<b>-1'540</b>	
<b>Laufender Unterhalt</b>	<b>-2'420'490</b>	<b>-2'303'336</b>
<b>PERSONALAUFWAND</b>		
Löhne Geschäftsstelle	-808'956	-925'579
Löhne Aufsichtsrat	-79'200	-76'268
13. Monatslohn	-61'979	
Stundenlohn Geschäftsstelle	-12'350	
Stundenlohn Aufsichtsrat	-8'860	-28'806
Leistungen von Sozialversicherungen	2'744	
<b>Lohnaufwand</b>	<b>-968'601</b>	<b>-1'030'653</b>
Arbeitgeberbeitrag AHV, ALV, IV, EO, FAK	-72'980	-80'099
Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	-44'610	-42'697
Arbeitgeberbeitrag Unfallversicherung	-13'725	-14'453
Arbeitgeberbeitrag Krankentaggeld	-9'731	-17'416
Arbeitgeberbeitrag VRM Maler-Gipser	-785	-1'186
<b>Sozialversicherungsaufwand</b>	<b>-141'831</b>	<b>-155'850</b>
Schulung / Weiterbildung	-1'891	-4'822
Spesen gem. Beleg	-413	
Kilometerentschädigung	-46	
Pauschalspesen Geschäftsstelle	-6'000	-6'200
Telefonspesen pauschal	-1'920	
Pauschalspesen Aufsichtsrat	-7'200	-7'292
Sonstiger Personalaufwand	-8'918	-3'110
Personalaufwand weiterverrechnet	48'860	58'256
<b>Übriger Personalaufwand</b>	<b>22'471</b>	<b>36'832</b>
<b>Personalaufwand</b>	<b>-1'087'961</b>	<b>-1'149'671</b>
<b>Verwaltung</b>		
Miete	-50'309	-37'325
Büromaterial	-5'897	-6'105
Telefon, Internet, Telag	-12'385	-20'709
Porti	-2'436	-2'056
Beiträge	-510	
Informatikaufwand	-81'406	-36'870
Übriger Büroaufwand	-3'356	-4'160
Sitzungskosten GL	-121	
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-156'420</b>	<b>-107'226</b>

Verwaltungskosten Dritte (Securitas)	-20'549	-19'635
Beratungen	-19'321	-3'387
<b>Liegenschaftsverwaltung</b>	<b>-39'870</b>	<b>-23'022</b>
Sitzungskosten, Auslagen AR	-3'999	
Generalversammlung / Mitgliederversammlung	-26'074	-61'998
Revisionstelle	-25'840	-21'575
<b>Verwaltungsrat, Generalversammlung, Revision Genossenschaft</b>	<b>-55'913</b>	<b>-83'573</b>
Mitgliedschaften	-7'815	-8'624
Unterstützungen/Zuwendungen	-1'128	-7'806
Genossenschaftskultur	-15'420	-18'025
Drucksachen	-7'855	-3'412
Hauszeitung	-37'481	-34'416
<b>Übriger betrieblicher Aufwand Genossenschaft</b>	<b>-69'699</b>	<b>-72'283</b>
Abschreibungen Mobiliar und Einrichtungen	-1'784	-2'380
Abschreibungen Büromaschinen und Informatik	-16'061	-26'768
Abschreibungen Fahrzeuge	-10'162	-6'141
Abschreibungen Werkzeuge und Geräte		-10'800
Abschreibungen Gebäude	-1'994'145	-2'046'446
Abschreibungen Heizung	-543'987	-543'990
Abschreibungen Innenausbau	-224'542	-224'545
Abschreibungen Umgebung	-158'859	-168'462
<b>Abschreibungen</b>	<b>-2'949'540</b>	<b>-3'029'533</b>
<b>Verwaltung</b>	<b>-3'271'443</b>	<b>-3'315'636</b>
<b>FINANZAUFWAND UND FINANZERTRAG</b>		
Zinsaufwand Hypotheken	-95'571	-138'425
Zinsaufwand EGW-Anleihen	-101'375	-101'375
Fremdkapitalzinsen Depositenkasse	-205'119	-158'987
Bank-/Postspesen	-2'704	-4'312
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-404'769</b>	<b>-403'098</b>
Zinsertrag	26	26
<b>Finanzertrag</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
<b>Finanzaufwand und Finanzertrag</b>	<b>-404'743</b>	<b>-403'072</b>
<b>Unternehmenserfolg vor Steuern</b>	<b>61'241</b>	<b>106'305</b>

**STEUERN**

Kantons- und Gemeindesteuern	-11'836	-21'427
Direkte Bundessteuer	-3'908	
<b>Steuern</b>	<b>-15'744</b>	<b>-21'427</b>
<b>Unternehmenserfolg nach Steuern</b>	<b>45'497</b>	<b>84'879</b>
<b>Abschluss</b>	<b>-45'497</b>	<b>-84'879</b>



# GELDFLUSSRECHNUNG

IN CHF

	2022	2021
<b>BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>		
<b>Reingewinn</b>	<b>45'497</b>	<b>84'879</b>
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	2'949'540	3'029'533
+/- sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Rückstellungen)	440'000	-280'000
+/- Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23'974	-29'286
+/- Abnahme/Zunahme von Vorräten	-19'025	
+/- Abnahme/Zunahme von sonstigen kurzfristigen Forderungen und Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten und aktive Rechnungsabgrenzung	-70'072	-109'957
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	277'502	260'229
+/- Zunahme/Abnahme von sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten, passiven Rechnungsabgrenzungen und Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkosten	-79'349	92'833
<b>Geldzu/-abfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)</b>	<b>3'568'067</b>	<b>3'048'232</b>
<b>INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
- Auszahlungen für Investitionen (Kauf) von Sachanlagen	-3'798'454	-1'389'941
<b>Geldzu/-abfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-3'798'454</b>	<b>-1'389'941</b>
<b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		
+/- Einzahlungen/Auszahlungen Anteilkapital	71'000	55'000
+/- Einzahlungen/Auszahlungen Pflichtanteilkapital	-13'000	-9'500
- Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten EBG	-2'500'000	
+ Aufnahme von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten inkl. Zinsen (Depositenkasse)	4'470'406	5'227'362
- Rückzahlungen von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten (Depositenkasse)	-3'824'982	-5'868'519
<b>Geldzu/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1'796'576</b>	<b>-595'657</b>
<b>Netto-Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>-2'026'962</b>	<b>1'062'634</b>
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	6'940'259	5'877'625
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	4'913'297	6'940'259
<b>Netto-Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>-2'026'962</b>	<b>1'062'634</b>

# 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

### *Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen*

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt des Geschäftsjahres 2022 bei 9.22 Stellen, gegenüber 9.49 Stellen im Vorjahr.

### *Firma, Name, Rechtsform und Sitz des Unternehmens*

Wohngenossenschaft Geissenstein - EBG, Dorfstrasse 32, 6005 Luzern

## ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE (OR ART. 959C ABS. 1 ZIFF. 1)

### *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	10 %
• Strassen und Plätze	5 %
• Mobilier	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

Auf die Aufschlüsselung der Kundenguthaben in kurz-, mittel- und langfristige Kundeneinlagen wird verzichtet, da die Ein- und Auszahlungen nicht geschätzt werden können.

### 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

	2022	2021
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Bankkredite	4'500'000	7'000'000
Darlehen von Dritten (Emissionszentrale gemeinnützige Wohnbauträger - EGW)	11'100'000	11'100'000
Darlehen von Genossenschaftern und Organen (Einlagen Depositenkasse)	64'081'172	61'935'748
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>79'681'172</b>	<b>80'035'748</b>
<b>Kredite und Laufzeiten</b>	<b>Verfall</b>	<b>Zinssatz</b>
Raiffeisenbank, Hypothek	01.2022	1.870 %
Raiffeisenbank, Hypothek	01.2023	0.990 %
<b>Total Kredite mit Laufzeit bis 1 Jahr</b>		<b>2'500'000</b>
Raiffeisenbank, Hypothek	01.2023	0.990 %
Raiffeisenbank, Hypothek	03.2024	1.940 %
Raiffeisenbank, Hypothek	08.2025	1.125 %
<b>Kredite mit Laufzeit 2 bis 5 Jahre</b>		<b>4'500'000</b>
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	09.2029	1.125 %
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	09.2033	0.625 %
Depositenkasse, Kundeneinlagen		0.550 %
<b>Kredite mit Laufzeit über 5 Jahre</b>		<b>75'181'172</b>
Hinterlegte Grundpfandrechte		30'439'000
Freie Grundpfandrechte		29'600'000
<b>errichtete Grundpfandrechte</b>		<b>60'039'000</b>

	2022	2021
<b>Verpfändete Aktiven</b>		
Buchwert der Liegenschaften für die Sicherstellung der Hypotheken	37'300'752	38'158'793
<b>Depositenkasse</b>		
Depositeneinlagen zu Jahresbeginn	63'435'748	64'076'904
Einlagen	4'316'619	5'107'601
Rückzüge	-3'824'982	-5'868'519
Zinsgutschriften: 0.25 % bis Okt., 0.55 % ab Nov. (netto, nach Abzug der Verrechnungssteuer)	153'787	119'761
<b>Depositeneinlagen am Jahresende</b>	<b>64'081'172</b>	<b>63'435'748</b>
Anzahl Depositenkonten	890	903
Anteilkapital	3'094'000	3'023'000
<b>Anteilkapital</b>	<b>3'094'000</b>	<b>3'023'000</b>
<b>Entwicklung Anteilkapital</b>		
Anzahl Mitglieder zu Jahresbeginn	3'023	2'968
Eintritte von Genossenschaf tern	126	120
Austritte von Genossenschaf tern	-55	-65
Anzahl Mitglieder am Jahresende	3'094	3'023
Jedes Mitglied besitzt 10 Anteilscheine zu CHF 100 in Form einer Mitgliedschaftsurkunde mit einem Nennwert von total CHF 1'000.		
Pflichtanteilkapital	1'657'400	1'670'400
<b>Pflichtanteilkapital</b>	<b>1'657'400</b>	<b>1'670'400</b>

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.

# BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Tel. +41 41 368 12 12  
www.bdo.ch  
luzern@bdo.ch

BDO AG  
Landenbergstrasse 34  
6002 Luzern

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Wohngenossenschaft Geissenstein - EBG, Luzern

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Wohngenossenschaft Geissenstein - EBG (die Gesellschaft) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 7 bis 18) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Sonstige Informationen

Der Aufsichtsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### Verantwortlichkeiten des Aufsichtsrates für die Jahresrechnung

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Aufsichtsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Aufsichtsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit - sofern zutreffend - anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Aufsichtsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.



Tel. +41 41 368 12 12  
www.bdo.ch  
luzern@bdo.ch

BDO AG  
Landenbergstrasse 34  
6002 Luzern

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

#### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 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 Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Luzern, 5. April 2023

BDO AG

Bruno Purtschert

Zugelassener Revisionsexperte

Rolf Hafner

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

# SACHANLAGEN

IN CHF

BEZEICHNUNG	GEBÄUDE- VERSICHERUNGSWERT	ANLAGEWERT		ABSCHREIBUNGEN	
			Vorjahr		Vorjahre
Landwert EBG, Erwerb 1910			102'500		
Landwert Höhenweg 1, Erwerb 2001			550'000		
Wald			10'000		4'000
<b>Land und Wald</b>			<b>662'500</b>		<b>4'000</b>
Liegenschaften Dorfstrasse	60'670'450		58'874'837		15'610'897
Liegenschaften Hügelweg	13'412'260		11'532'172		4'247'330
Liegenschaften Höhenweg	13'046'340		10'923'659		3'615'521
Liegenschaften Am Rain	9'647'660		2'680'558		2'152'375
Liegenschaften Waldweg	34'796'250		33'053'505		8'776'845
Waldhütte	296'400		42'810		42'810
<b>Bauten</b>	<b>131'869'360</b>		<b>117'107'541</b>		<b>34'445'778</b>
Heizzentralen	1'870'500		4'069'342		3'525'352
Anlagen und Spielplätze			320'458		265'261
Strassen und Plätze			2'934'165		1'569'977
Einrichtungen 'Spar'			395'261		395'261
Innenausbauten (Dorfstrasse 32/32a/32b)			752'274		527'728
<b>Anlagen und Einrichtungen</b>	<b>1'870'500</b>		<b>8'471'499</b>		<b>6'283'578</b>
Neubau Eichwald	162'667		3'248'705		
Neubau Am Rain			18'000		
Umbau Dorfstrasse 12/14			138'304		
Sanierung Dorfstrasse 9–27			24'833		
Sanierung Dorfstrasse 36–39A (Baumängel)			4'329		
Sanierung Dorfstrasse 18–26, 29–31					
Sanierung Hügelweg 4–12			539		
Umbau Höhenweg 1			34'932		
Sicherung Treppenhäuser			96'465		
Sanierung Steigzonen/Nasszellen Waldweg			49'618		
Sanierung Am Rain 7					
Projekt Umgebung Geissenstein			5'654		
Projekt Umgebung Höhenweg 11–13					
Projekt Heizung und Energie					
Projekt Strassen/Verkehr			6'469		
Projekt E-Mobilität			20'652		
Projekt Waldhütte					
Projekt Strassengen. Sternmatt			40		
<b>Sachanlagen in Bau</b>	<b>162'667</b>		<b>3'648'539</b>		
EBG Mobilier			29'135		21'994
EDV-Anlagen			91'629		51'477
Fahrzeuge			74'420		65'209
Geräte			70'139		53'939
<b>Übrige Sachanlagen</b>			<b>265'323</b>		<b>192'619</b>
<b>Gesamt-Total</b>	<b>133'902'527</b>		<b>130'155'402</b>		<b>40'925'976</b>

BUCHWERT	ZUWACHS / ABGANG	ABSCHREIBUNG	BUCHWERT
31.12.2021	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	31.12.2022
102'500			102'500
550'000			550'000
6'000			6'000
<b>658'500</b>			<b>658'500</b>
43'263'940		1'139'195	42'124'745
7'284'842		145'692	7'139'150
7'308'138		213'171	7'094'967
528'183		10'557	517'626
24'276'660		485'532	23'791'128
		-1	1
<b>82'661'762</b>		<b>1'994'145</b>	<b>80'667'617</b>
543'990		543'987	3
55'197		55'196	1
1'364'188		103'663	1'260'526
		-1	1
224'545		224'542	3
<b>2'187'921</b>		<b>927'387</b>	<b>1'260'534</b>
3'248'705	2'847'859		6'096'565
18'000	45'923		63'923
138'304	138'438		276'742
24'833	121'871		146'704
4'329	-4'324		6
	34'998		34'998
539	3'295		3'833
34'932	-34'932		
96'465	-96'465		
49'618	557'470		607'087
	2'560		2'560
5'654	15'626		21'280
	25'458		25'458
	13'157		13'157
6'469	2'528		8'997
20'652	69'032		89'684
	55'960		55'960
40			40
<b>3'648'539</b>	<b>3'798'454</b>		<b>7'446'993</b>
7'140		1'785	5'355
40'152		16'061	24'091
9'212		3'685	5'527
16'200		6'477	9'723
<b>72'704</b>		<b>28'007</b>	<b>44'696</b>
<b>89'229'426</b>	<b>3'798'454</b>	<b>2'949'540</b>	<b>90'078'339</b>

# BILANZKENNZAHLEN

		2022	2021	2020
<b>Kapitalstruktur (Passiven)</b>				
Finanzierungsverhältnis	$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital}}$	17,3	17,9	18,5
Fremdfinanzierungsgrad	$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$	94,5	94,7	94,9 %
<b>Vermögensstruktur (Aktiven)</b>				
Investitionsverhältnis	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Umlaufvermögen}}$	16,2	11,9	14,4
<b>Anlagedeckung</b>				
Anlagedeckungsgrad 1	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	5,8 %	5,7 %	5,5 %
Anlagedeckungsgrad 2	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	94,3 %	95,4 %	97,0 %
<b>Liquidität</b>				
Liquiditätsgrad 1	$\frac{\text{liquide Mittel}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	45,8 %	59,9 %	65,1 %
Liquiditätsgrad 2	$\frac{\text{liquide Mittel} + \text{Forderungen}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	50,3 %	63,9 %	69,3 %
Liquiditätsgrad 3	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	51,8 %	64,8 %	70,0 %
<b>Weitere Kennzahlen (in CHF)</b>				
Anlagewert pro Wohnung	$\frac{\text{Anlagewert}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	283'553	283'553	283'419
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung	$\frac{\text{Gebäudeversicherungswert}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	324'219	324'232	324'157
Mietertrag pro Wohnung	$\frac{\text{Mietertrag}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	15'861	15'846	15'848
Fremdfinanzierung pro Wohnung	$\frac{\text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	192'933	193'791	201'397
Finanzaufwand pro Wohnung	$\frac{\text{Finanzaufwand}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	980	976	1'039
Verwaltungsaufwand pro Wohnung (ohne Löhne)	$\frac{\text{Büro- und Verwaltungsaufwand}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	779	700	606
Unterhalt und Reparaturen pro Wohnung	$\frac{\text{Aufwand Unterhalt / Reparaturen}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	2'604	2'481	2'601
Unterhalt, Abschreibungen, Rückstellungen, bezogen auf den Gebäudeversicherungswert	$\frac{\text{Aufw. Unterhalt, Rückstellungen, Abschreibungen}}{\text{Gebäudeversicherungswert}}$	3,3 %	2,8 %	4,0 %

# BUDGET 2023

IN CHF

	2023	2022
<b>LIEGENSCHAFTSERTRAG</b>		
Mietertrag Wohnobjekte	6'353'500	6'545'351
Mietertrag Abstellplätze	391'000	393'215
Mietertrag Gewerbe	210'000	216'190
Mietertrag Nebenräume / Atelier	150'000	150'491
Baurechtszins Stadt ZSA	1'750	1'750
Vermietung Gemeinschaftsräume	1'200	1'200
Verwaltungshonorar	27'000	27'000
Diverse Einnahmen	15'000	15'000
Aufnahmegebühr Genossenschafter	6'000	6'000
Aufnahmegebühr Kinder	3'000	3'000
Lohnverrechnung	50'000	50'000
Ertragsminderung / Mietzinsentschädigung	-35'000	-35'000
Mietzinsverlust Leerstand	-90'000	-90'000
HK/NK Leerstand	-6'000	-4'500
HK/NK zulasten EBG	-40'000	-73'000
<b>Liegenschaftsertrag</b>	<b>7'037'450</b>	<b>7'206'697</b>
<b>LAUFENDER UNTERHALT</b>		
Öffentliche Abgaben	-5'000	-5'000
Kantonale Gebäudeversicherung	-90'000	-80'000
Gebäudesach-/Haftpflichtversicherung	-9'000	-8'800
Versicherungen (Sach-/Fahrzeug-/Betriebshaftpflicht)	-9'000	-9'100
Rückstellungen Sanierung	-150'000	-520'000
Instandsetzung	-595'250	
Unterhalt und Reparaturen Gebäude	-900'000	-1'159'000
Unterhalt und Reparaturen Umgebung	-400'000	-605'000
Unterhalt und Reparaturen Heizzentrale	-80'000	-80'000
Unterhalt Fahrzeuge / Maschinen	-30'000	-30'000
Hauswarts-/Reinigungskosten	-40'000	-40'000
Serviceverträge	-35'000	
Liftkosten	-40'000	-78'000
Ausrüstungen / Verbrauchsmaterial	-60'000	
Sonstiger Immobilienaufwand	-30'000	
<b>Laufender Unterhalt</b>	<b>-2'473'250</b>	<b>-2'614'900</b>

	2023	2022
<b>PERSONALAUFWAND</b>		
Löhne Geschäftsstelle	-870'000	-841'199
Löhne Aufsichtsrat	-91'200	-91'200
Stundenlohn Geschäftsstelle	-15'000	-17'603
Stundenlohn Aufsichtsrat	-12'000	-12'000
<b>Lohnaufwand</b>	<b>-988'200</b>	<b>-962'002</b>
Arbeitgeberbeitrag AHV, ALV, IV, EO, FAK	-75'000	-73'150
Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	-57'000	-56'360
Arbeitgeberbeitrag Unfallversicherung	-13'500	-12'837
Arbeitgeberbeitrag Krankentaggeld	-10'300	-10'640
Arbeitgeberbeitrag VRM Maler-Gipser	-1'500	-1'499
<b>Sozialversicherungsaufwand</b>	<b>-157'300</b>	<b>-154'486</b>
Schulung / Weiterbildung	-5'000	-5'000
Spesen gem. Beleg	-1'000	0
Pauschalspesen Geschäftsstelle	-6'000	-6'000
Pauschalspesen Aufsichtsrat	0	-7'200
Sonstiger Personalaufwand	-10'000	-15'000
Personalaufwand weiterverrechnet	0	40'000
<b>Übriger Personalaufwand</b>	<b>-22'000</b>	<b>6'800</b>
<b>Personalaufwand</b>	<b>-1'167'500</b>	<b>-1'109'688</b>
<b>VERWALTUNG</b>		
Miete	-60'000	-63'800
Büromaterial	-5'000	-5'000
Telefon, Internet, Telag	-28'000	-28'000
Porti	-5'000	-3'000
Informatikaufwand	-80'000	-76'000
Übriger Büroaufwand	-2'000	-2'000
Verwaltungskosten Dritte (Securitas)	-20'000	-20'000
Beratungen	-20'000	-115'000
Generalversammlung / Mitgliederversammlung	-50'000	-50'000
Revisionsstelle	-22'000	-22'000
Mitgliedschaften	-10'000	-10'000
Unterstützungen/Zuwendungen	-2'000	-2'000
Genossenschaftskultur	-25'000	-25'000
Drucksachen	-20'000	-20'000
Hauszeitung	-40'000	-40'000
Übriger betrieblicher Aufwand	-1'000	-1'000
Abschreibungen Mobiliar und Einrichtungen	-1'800	-1'800
Abschreibungen Büromaschinen und Informatik	-22'500	-22'500
Abschreibungen Fahrzeuge	-3'700	-3'700
Abschreibungen Werkzeuge und Geräte	-6'500	-6'500
Abschreibungen Gebäude	-2'000'000	1'997'500

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Abschreibungen Heizung	-45'000	-65'000
Abschreibungen Innenausbau	-17'000	-17'000
Abschreibungen Umgebung	-100'000	-116'300
<b>Verwaltung</b>	<b>-2'586'500</b>	<b>-2'713'100</b>
<b>FINANZAUFWAND UND FINANZERTRAG</b>		
Zinsaufwand Hypotheken	-100'000	-138'425
Zinsaufwand EGW-Anleihen	-101'375	-101'375
Fremdkapitalzinsen Depositenkasse	-575'000	-150'000
Bank-/Postspesen	-5'000	-51'500
<b>Finanzaufwand und Finanzertrag</b>	<b>-781'375</b>	<b>-441'300</b>
<b>Unternehmenserfolg vor Steuern</b>	<b>28'825</b>	<b>327'709</b>
Kantons- und Gemeindesteuern	-10'000	-200'000
<b>Direkte Steuern</b>	<b>-10'000</b>	<b>-200'000</b>
<b>Unternehmenserfolg nach Steuern</b>	<b>18'825</b>	<b>127'709</b>

# GEBURTEN UND TODESFÄLLE

## 2022 im Geissenstein geboren

**Ehrenbold Matis** (05.03.2022), Am Rain 8

**Caamaño Elena** (09.03.2022), Dorfstrasse 13

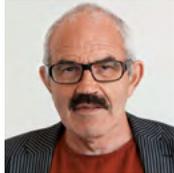
**Hofstetter Jael** (01.06.2022), Dorfstrasse 34

**Hofstetter Jule** (01.06.2022), Dorfstrasse 34

## In Erinnerung an unsere Verstorbenen



**Josef Banz**  
15.01.2022,  
Waldweg 6



**Roland Wiprächtiger**  
30.07.2022,  
Dorfstrasse 32



**Josef Bühler**  
02.08.2022,  
Höhenweg 10



**Hanspeter Weibel**  
21.10.2022,  
Dorfstrasse 14



**Max Deubelbeiss**  
17.11.2022,  
Dorfstrasse 24



**Hans Ruckli**  
03.12.2022,  
Dorfstrasse 12



**Gilles Billard**  
03.12.2022,  
Waldweg 15

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

# ORGANE, GREMIEN UND MITARBEITENDE EBG

## Aufsichtsrat

**Präsident:** Alex Widmer

**Vizepräsident:** André von Arb

**Mitglieder:** 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

