



GESCHÄFTSBERICHT 2023

Nachhaltige Verdichtung
für zusätzliche Wohnungen

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
Geburten und Todesfälle	23
Organe, Gremien und Mitarbeitende EBG	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 m ²
Wald	19'529 m ²
Wohnungswechsel 2023	35
Total Mitglieder 2023	3'268

Mutationen 2023

Eintritte	241
Austritte	67

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 Genossenschafterinnen und Genossenschafter können ihren Lebensraum aktiv mitgestalten.

WOHNUNGEN/OBJEKTE (STICHTAG: 31. DEZEMBER 2023)

1-Zimmer-Wohnungen	3	Einzelgaragen	12	Fixe Gartenanteile (inkl. EFH)	151
1 ½-Zimmer-Wohnungen	1	Einstellplätze (davon 2 Elektro)	230	Gartenbeete (separat zugewiesen)	213
2-Zimmer-Wohnungen	19	Aussen-Parkplätze	29	Büros/Läden/Lokale	5
2 ½-Zimmer-Wohnungen	25	Besucherparkplätze *	40	Kindergärten	2
3-Zimmer-Wohnungen	83	Total Auto-Abstellflächen	311	Kegelbahnen	2
3 ½-Zimmer-Wohnungen	62	Total Moto-Abstellflächen	90	Heizzentralen	2
4-Zimmer-Wohnungen	95	* 7 Parkplätze auf dem Dorfplatz sind tagsüber für Kundinnen und Kunden des «SPAR»-Ladens reserviert.		Baurechte als Baurechtgeberin	1
4 ½-Zimmer-Wohnungen	77			Baurechte als Baurechtnehmerin	1
5-Zimmer-Wohnungen	6				
5 ½-Zimmer-Wohnungen	30				
6-Zimmer-Wohnungen	2	Wohnhäuser	80	Lagerräume	63
6 ½-Zimmer-Wohnungen	2	Gebäude ohne Wohnzwecke (davon 1 Eichwald)	4	Beheizte Ateliers	19
Einfamilienhäuser	8			Mansarden	16
Total Wohnungen	413	Total Gebäude	84	Total Nebenräume	98

JAHRESBERICHT DES PRÄSIDENTEN/GESCHÄFTSFÜHRERS

Man könnte denken, dass das Jahr 2023 ein ganz normales Geschäftsjahr war...

Wenn da nicht der Wettbewerb bezüglich Am Rain und die Auf-richte des Eichwalds gewesen wäre. Im letzten Geschäftsbericht waren wir erfreut über die erteilte Baubewilligung und den Spatenstich Eichwald, und nun konnten wir im November 2023 bereits mit dem Vermietungsprozess beginnen. Und nicht zu vergessen: Die umgesetzte Mietzinsreduktion von 3 Prozent und die laufende Erhöhung der Zinssätze der Depo-sitenkasse trugen dazu bei, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter von attraktiven Zinsen profitieren konnten.

Beim näheren Betrachten des Jahres 2023 ist also viel Positives geschehen und die EBG hat sich in die richtige Richtung weiter-entwickelt.

Beim Bauen will die EBG mit neuen Ansätzen und Konzepten die Nachhaltigkeit leben. Das Siegerprojekt «täglich frisches Obst und Gemüse» will mit dem Bestand weiterbauen, ein Vorbild sein und in der Stadt Luzern eine Pionierrolle übernehmen. Wir setzen alles daran, dass das Weiterbauen im Bestand auch für den gemein-nützigen Wohnungsbau mit seinen kostengünstigen Mieten eine ge-winnbringende Symbiose wird. Und im Eichwald konnte dank eines strengen Kostenmanagements der Baukredit eingehalten werden.

Der Aufsichtsrat hat in seinen neun Sitzungen diverse Bauprojekte begleitet und strategische Weichen gestellt, aber auch das Vermietungsreglement mit kleinen Änderungen für die Zukunft fit und fair gemacht.

An der diesjährigen Generalversammlung im Mai konnten die statutarischen Geschäfte mit grosser Zustimmung gutgeheissen werden. Ebenfalls wurden alle bestehenden Aufsichtsräte und Aufsichtsrätinnen im Amt bestätigt. Neu in den Aufsichtsrat wurde Guido Kathriner gewählt, der sich seither in seinem Amt etablieren konnte. Uns ist wichtig, dass wir damit den direkten Draht zu Ihnen sichern.

Die Mitgliederversammlung im Oktober wurde gut besucht und es gab zu den Informationsthemen keine grossen Diskussionen.

Auf der Geschäftsstelle hat die Übergabe des bisherigen Gärtners Konrad Suppiger an Fredy Habermacher erfolgreich stattgefunden. Weiter konnten wir ein Praktikum zur Eingliederung in den Arbeits-markt mit der IG Arbeit erfolgreich durchführen und die personelle Verstärkung im Bereich der Immobilienbewirtschaftung wurde an die Hand genommen.

Die Bauabteilung ist weiter auf Kurs bei den Sanierungs- und Er-satzneubauprojekten. Bei den älteren Häusern sind die Heraus-forderungen gross – einerseits bedingt durch den respektvollen Umgang mit der Herkunft und andererseits aufgrund unliebsamer Überraschungen «hinter den Fassaden».

Die vielen Krisenherde auf der ganzen Welt und insbesondere die anhaltende Unsicherheit in der Ukraine bewirken, dass die ukrai-nischen Flüchtlingsfamilien weiterhin auf Wohnraum in der EBG angewiesen sind. Das Zusammenleben funktioniert sehr gut, dies auch dank einiger Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Mit den Anlässen der Quartierkultur wurde das Quartierleben bereichert. Es hatte für alle etwas dabei – seien dies der Geissen-steiner Markt, die Wiipuure, die Mittagstische, die Bastelnach-mittage oder die Quartiertreffs im Hügelweg – also Angebote für Jung und Alt. Ebenfalls zum Geissenstein gehören etwa das legen-däre Boule-Turnier oder der Ur-Geissensteiner Treff. Hier sind Sie gefordert, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, das Dorf mit Aktivitäten zu bereichern.

Wir bleiben unserem Weg treu und setzen uns für ein genossen-schaftliches Umfeld, eine nachhaltige Erneuerung und kosten-günstigen Wohnraum ein.

Ein herzliches Dankeschön an alle, die sich in der Genossenschaft in irgendwelcher Art engagiert haben.

Ein grosser Dank geht auch an unsere Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräte, die sich für die EBG einsetzen und Verantwortung übernehmen.

Die Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG ist gestärkt für die Zukunft.

Alex Widmer

Präsident Aufsichtsrat

Pascal Ziegler

Geschäftsführer

LAGEBERICHT

Finanzielle Vorteile für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter

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. Die beiden Bereiche 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, 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 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 2023 sind die Details zur Bilanz und zur Erfolgsrechnung im Sinne eines Finanzberichts 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 blieb im Jahr 2023 in personeller Hinsicht unverändert. Der Personalwechsel beim Gartenunterhalt ergab übers Jahr berechnet eine kleine Reduktion der Vollzeitstellen. Die übrigen Änderungen auf der Geschäftsstelle waren in der Summe neutral. Letztlich resultierten umgerechnet 9,01 Vollzeit-Stellen, gegenüber 9,22 im Jahr 2022. Die Planungsarbeiten konnten vorangetrieben

werden. Der Unterhalt der Liegenschaften konnte im gewohnten Mass 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

2023 wurden 35 Mieterwechsel verzeichnet und dies bei insgesamt 413 Objekten – im Vorjahr waren es noch 19 Kündigungen. Eine Grosszahl davon waren interne Wechsel, das heisst, es gab 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 zu vermieten.

Organisationsentwicklung

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 2023 konnte beim Neubauprojekt Eichwald das Haus Nord ausgerichtet und mit der Vermietung losgelegt werden. Ein weiteres Grossprojekt wurde mit dem Wettbewerb Am Rain weitergeführt. Die Sanierung und Erweiterung der Dorfstrasse 12/14 wurde bei der Stadt Luzern als Baueingabe eingereicht. Die Fassadensanierung an der Dorfstrasse 18 – 26 wurde wie geplant fortgesetzt.

Zum Stand der wichtigsten Projekte:

- Dorfstrasse 18, 20 – 26: Die Sanierung der Fassade der Dorfstrasse ist abgeschlossen. Eine ungeplante Dachsanierung musste nachgeschickt werden, die über den Jahreswechsel 2023/2024 umgesetzt wird. Die letzte Etappe der Fassadensanierung mit den Häusern der Dorfstrasse 20 – 26 findet zwischen Frühling und Winter 2024 statt. Die Mieterinnen und Mieter werden informiert, sobald das Terminprogramm fixiert ist.
- Dorfstrasse 12/14: Das Bauprojekt ist auf gutem Weg und sollte gemäss Terminprognose bis im Sommer 2024 bewilligt werden. Wir rechnen mit dem Baustart im Herbst/Winter 2024. Die Mieterinnen und Mieter wurden über das Vorhaben zwei Jahre vor Baustart das erste Mal informiert und werden bei dessen Vorliegen mit dem definitiven Terminplan bedient.
- Die Totalsanierung der Häuser Hügelweg 4 – 12 befindet sich in der Vorprojektphase. Das Baugesuch soll Anfang 2024 nach Absprache mit Denkmalpflege und Stadtbildkommission eingereicht werden. Die Mieterinnen und Mieter sind informiert und haben sich teilweise bereits um neue Wohnungen beworben. Wir hoffen auf eine Bewilligung im Herbst 2024.
- Die sanfte Sanierung des Hauses Am Rain 7 konnte mit einem sehr schönen Ergebnis abgeschlossen werden. Eine glückliche Familie bewohnt das Haus und freut sich auf die Nachrüstung eines neuen Dachfensters im Sommer 2024, sobald dieses bewilligt wurde.
- Die diversen Umgebungsprojekte aus den partizipativen Prozessen sind in Bearbeitung von Planenden und Behörden. Eine neue Entwicklungskommission wird zum Hügelwegplatz im Jahr 2024 durchgeführt und die ersten Früchte dieser Arbeit werden mit der abgeschlossenen Umgebungsaufwertung des Höhenwegs ab Mitte 2024 erlebbar. Neben allgemeinen Infos an den Versammlungen und via Homepage wurden die Anwohnerinnen und Anwohner direkt und detailliert informiert.
- Wir freuen uns über eine stetig steigende Anzahl von Elektrofahrzeugen in unseren Einstellhallen, welche die vorbereiteten Ladeinfrastrukturen mit der direkten Abrechnung via EWL nutzen.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Die Lage an den Finanzmärkten beschäftigte den Aufsichtsrat und die Geschäftsleitung bezüglich Zinsentwicklung bei der Depositenkasse. Die Veränderung des Leitzinses und des Referenzzinssatzes hatte im Berichtsjahr keinen Einfluss auf die EBG.

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 wachsen, dies auch im Stammgebiet Geissenstein, wo Ersatzbauten und Sanierungen geplant sind (Am Rain 8 – 15, Dorfstrasse 12/14, Hügelweg 4 – 12). Die Inbetriebnahme der Wohnhäuser und des denkmalgeschützten Salzmagazins im Eichwald wird neuen Mitgliedern die Möglichkeit geben, in der EBG zu wohnen.

Weiter werden grosse Sanierungsprojekte anstehen und grosse Summen an Investitionsgeldern benötigt, einerseits bestehend aus Fremdkapital und andererseits weiteren Eigenmitteln aus der Depositenkasse.

Die mit ausgewiesenen Fachleuten bestückten Gremien Aufsichtsrat und Geschäftsleitung werden die EBG in eine sichere Zukunft führen – dies mit Einbezug aller Mitglieder!

Wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag

Keine bekannt.

JAHRESRECHNUNG BILANZ

IN CHF

AKTIVEN	31.12.2023	VORJAHR
UMLAUFVERMÖGEN		
Kasse	173	578
PostFinance	1'560	3'902
PostFinance Miete	0	257'735
Migros Bank KK	782'840	86'585
Migros Bank Miete	440'156	467'419
Migros Bank Depoka	139'843	1'188'814
Raiffeisenbank	1'087	2'420'040
Luzerner Kantonalbank	30'732	488'223
Migros Bank Baukonto	3'632'288	0
Flüssige Mittel	5'028'678	4'913'297
Mietersammelkonto für Miete	3'488	9'201
Mietersammelkonto für Heiz- und Nebenkosten	300'868	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	304'356	9'201
Sammelkonto Anteilscheinkapital	18'100	2'000
Sammelkonto nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	-18'100	-2'000
Verrechnungssteuer	60	9
Kautions ZKVS	10'020	10'000
Übrige kurzfristige Forderungen	10'081	10'009
Heizkosten fix	12'999	8'118
Service, weitere Arbeiten	0	6'963
Heizkosten Höhenweg 1	0	245
Heizöl	70'714	45'063
Heizkosten verbrauchsabhängig	255'420	250'857
Hauswartkosten	33'280	33'280
Stromkosten allgemein	32'963	27'219
Wasser-/Abwassergebühren	83'775	85'685
Kochgas (Erdgas)	194	171
Liftkosten	33'522	32'817
Strom Boiler	2'566	1'923
Warmwasser	17'755	17'592
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	543'189	509'934
Aktive Abrechnungsabgrenzung	93'490	114'460
Aktive Rechnungsabgrenzungen	93'490	114'460
Umlaufvermögen	5'979'793	5'556'901

AKTIVEN	31.12.2023	VORJAHR
ANLAGEVERMÖGEN		
Anteilschein EGW	5'000	5'000
Anteilschein HBG	1'000	1'000
Genossenschaftsanteil RB	200	200
Finanzanlagen	6'200	6'200
Mobiliar und Einrichtungen	29'135	29'135
WB Mobiliar und Einrichtungen	–25'118	–23'778
Büromaschinen und Informatik (Hardware)	43'094	43'094
WB Büromaschinen und Informatik (Hardware)	–39'123	–36'476
Fahrzeuge	74'420	74'420
WB Fahrzeuge	–71'104	–75'370
Werkzeuge und Geräte	70'139	70'139
WB Werkzeuge und Geräte	–64'304	–53'939
Einrichtungen Spar	395'261	395'261
WB Einrichtungen Spar	–395'260	–395'261
Mobile Sachanlagen	17'140	27'225
Bauprojekte	12'913'072	7'446'993
Gebäude	117'224'983	117'107'541
WB Gebäude	–38'384'877	–36'439'924
Land	652'500	652'500
Heizung	4'069'342	4'069'342
WB Heizung	–4'069'339	–4'069'339
Innenausbau	752'274	752'274
WB Innenausbau	–752'271	–752'271
Wald	10'000	10'000
WB Wald	–4'000	–4'000
Umgebung	3'254'623	3'254'623
WB Umgebung	–2'089'031	–1'994'097
Immobilien Sachanlagen	93'577'275	90'033'642
Informatik (Software)	48'535	48'535
WB Informatik (Software)	–38'051	–31'062
Immaterielle Werte	10'484	17'473
Anlagevermögen	93'611'099	90'084'539
Aktiven	99'590'892	95'641'440

PASSIVEN	31.12.2023	VORJAHR
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Kreditoren	–2'480'521	–1'462'012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–2'480'521	–1'462'012
Heizraten von Mietern	–443'587	–424'968
Erhaltene Anzahlungen (Akonto) von Dritten	–443'587	–424'968
Bankverbindlichkeiten	–2'000'000	–2'500'000
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	–2'000'000	–2'500'000
Vorauszahlungen	–423'273	–395'750
Nachrichtenlose Vermögen Depoka	–6'701	–6'701
Anteilscheinkapital nicht rückzahlbar	–2'968	–2'968
Kontokorrent VRM Maler-Gipser	–554	12
Kontokorrent Gimafonds	–72	–72
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	–433'569	–405'479
Passive Rechnungsabgrenzungen	–47'908	–76'300
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	–47'908	–76'300
Kurzfristiges Fremdkapital	–5'405'585	–4'868'759
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Bankverbindlichkeiten	–10'500'000	–4'500'000
Anleihen EGW	–11'100'000	–11'100'000
Depositenkasse	–63'026'108	–64'081'172
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	–84'626'108	–79'681'172
Rückstellungen	–4'100'000	–5'865'000
Rückstellungen	–4'100'000	–5'865'000
Langfristiges Fremdkapital	–88'726'108	–85'546'172
EIGENKAPITAL		
Anteilscheinkapital	–3'268'000	–3'094'000
Pflichtanteilkapital	–1'669'300	–1'657'400
Grund-, Gesellschafter- oder Stiftungskapital	–4'937'300	–4'751'400
Gesetzliche Gewinnreserven	–475'109	–429'612
Jahresgewinn	–46'789	–45'497
Reserven und Jahresgewinn oder Jahresverlust	–521'898	–475'109
Eigenkapital	–5'459'198	–5'226'509
Passiven	–99'590'892	–95'641'440

JAHRESRECHNUNG ERFOLGSRECHNUNG

IN CHF

	BUDGET 2024	2023	BUDGET 2023	2022
LIEGENSCHAFTSERTRAG				
Mietertrag Wohnobjekte	6'482'761	6'494'337	6'353'500	6'550'529
Mietertrag Abstellplätze	381'780	386'150	391'000	390'750
Mietertrag Gewerbe	231'000	224'350	210'000	219'070
Mietertrag Nebenräume/Atelier	150'000	141'492	150'000	146'772
Baurechtszins Stadt ZSA	1'750	1'750	1'750	1'750
Mietertrag	7'247'291	7'248'079	7'106'250	7'308'871
Weiterverrechnung	0	9'221	0	1'238
Vermietung Gemeinschaftsräume	1'200	2'175	1'200	770
Verwaltungshonorar	30'000	34'889	27'000	27'451
Sonstiger Ertrag	31'200	46'285	28'200	29'458
Diverse Einnahmen	10'000	16'955	15'000	26'725
Mahngebühren	0	80	0	0
Aufnahmegebühr Genossenschafter	6'000	11'800	6'000	5'950
Aufnahmegebühr Kinder	3'000	5'900	3'000	1'750
Übrige Erlöse	19'000	34'735	24'000	34'425
Lohnverrechnung	50'000	45'923	50'000	24'982
Eigenleistungen	50'000	45'923	50'000	24'982
Ertragsminderung/Mietzinsentschädigung	-5'000	0	-35'000	-14'152
Mietzinsverlust Leerstand	-90'000	-113'208	-90'000	-93'060
Mietzinsausfall Leerstand Umbau	-51'000	-720	0	-5'392
HK/NK Leerstand	-10'000	-12'698	-6'000	-15'620
HK/NK zulasten EBG	-40'000	-59'732	-40'000	-23'636
Erlösminderung Mietertrag	-196'000	-186'358	-171'000	-151'859
Liegenschaftsertrag	7'151'491	7'188'664	7'037'450	7'245'877
LAUFENDER UNTERHALT				
Öffentliche Abgaben	-5'000	0	-5'000	0
Steuern und Beiträge	-5'000	0	-5'000	0
Kantonale Gebäudeversicherung	-95'000	-86'172	-90'000	-76'393
Gebäudesach-/Haftpflchtversicherung	-12'000	-8'525	-9'000	-4'013
Versicherungen (Sach-/Fahrzeug-/Betriebshaftpflicht)	-9'000	-4'744	-9'000	-9'427
Versicherungsentschädigung	0	5'931	0	0
Versicherungen	-116'000	-93'509	-108'000	-89'834
Rückstellungen Sanierung	200'000	300'000	-150'000	-440'000
Instandsetzung/Planungskosten	-1'200'000	-1'906'544	-595'250	-815'156
Erweiterter Unterhalt/Planungskosten	-1'000'000	-1'606'544	-745'250	-1'255'156
Unterhalt und Reparaturen Gebäude	-750'000	-767'081	-900'000	-750'264
Unterhalt und Reparaturen Umgebung	-200'000	-292'165	-400'000	-100'408

	BUDGET 2024	2023	BUDGET 2023	2022
Unterhalt und Reparaturen Heizzentrale	-50'000	-35'027	-80'000	-39'478
Unterhalt Fahrzeuge/Maschinen	-30'000	-21'472	-30'000	-27'156
Hauswarts-/Reinigungskosten	-50'000	-50'681	-40'000	-47'813
Serviceverträge	-20'000	-8'892	-35'000	-7'712
Liftkosten	-80'000	-56'732	-40'000	-74'202
Ausrüstungen/Verbrauchsmaterial	-50'000	-61'534	-60'000	-26'930
Unterhalt	-1'230'000	-1'293'583	-1'585'000	-1'073'961
Sonstiger Immobilienaufwand	-15'000	-14'590	-30'000	-1'540
Übriger Aufwand	-15'000	-14'590	-30'000	-1'540
Laufender Unterhalt	-2'366'000	-3'008'226	-2'473'250	-2'420'490
PERSONALAUFWAND				
Löhne Geschäftsstelle	-850'000	-784'000	-870'000	-808'956
Löhne Aufsichtsrat	-79'200	-73'700	-91'200	-79'200
13. Monatslohn	-70'000	-61'692	0	-61'979
Stundenlohn Geschäftsstelle	-15'000	-22'029	-15'000	-12'350
Stundenlohn Aufsichtsrat	-10'000	-8'620	-12'000	-8'860
Leistungen von Sozialversicherungen	0	428	0	2'744
Lohnaufwand	-1'024'200	-949'613	-988'200	-968'601
Arbeitgeberbeitrag AHV, ALV, IV, EO, FAK	-75'000	-71'938	-75'000	-72'980
Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	-57'000	-44'578	-57'000	-44'610
Arbeitgeberbeitrag Unfallversicherung	-13'500	-13'578	-13'500	-13'725
Arbeitgeberbeitrag Krankentaggeld	-10'000	-6'628	-10'300	-9'731
Arbeitgeberbeitrag VRM Maler-Gipser	-1'500	-800	-1'500	-785
Sozialversicherungsaufwand	-157'000	-137'522	-157'300	-141'831
Schulung/Weiterbildung	-5'000	-1'510	-5'000	-1'891
Spesen gem. Beleg	0	0	-1'000	-413
Kilometerentschädigung	0	0	0	-46
Pauschalspesen Geschäftsstelle	-6'000	-6'000	-6'000	-6'000
Telefonspesen pauschal	-2'280	-2'280	0	-1'920
Pauschalspesen Aufsichtsrat	-7'200	-6'700	0	-7'200
Sonstiger Personalaufwand	-10'000	-9'502	-10'000	-8'918
Personalaufwand weiterverrechnet	0	48'835	0	48'860
Übriger Personalaufwand	-30'480	22'843	-22'000	22'471
Personalaufwand	-1'211'680	-1'064'292	-1'167'500	-1'087'961
VERWALTUNG				
Miete	-60'000	-56'859	-60'000	-50'309
Büroeinrichtungen	-5'000	-1'764	0	0
Büromaterial	-3'000	-2'761	-5'000	-5'897
Telefon, Internet, Telag	-15'000	-13'141	-28'000	-12'385
Porti	-3'000	-2'134	-5'000	-2'436
Beiträge	-5'000	-4'830	0	-510

	BUDGET 2024	2023	BUDGET 2023	2022
Informatikaufwand	-80'000	-50'530	-80'000	-81'406
Übriger Büroaufwand	-2'000	-2'153	-2'000	-3'356
Sitzungskosten, Auslagen GL	-1'000	-996	0	-121
Verwaltungsaufwand	-174'000	-135'168	-180'000	-156'420
Verwaltungskosten Dritte (Securitas)	-20'000	-20'246	-20'000	-20'549
Beratungen	-15'000	-6'576	-20'000	-19'321
Liegenschaftsverwaltung	-35'000	-26'821	-40'000	-39'870
Sitzungskosten, Auslagen AR	-5'000	-4'271	0	-3'999
Generalversammlung/Mitgliederversammlung	-30'000	-17'775	-50'000	-26'074
Revisionsstelle	-25'000	-22'560	-22'000	-25'840
Verwaltungsrat, Generalversammlung, Revision Genossenschaft	-60'000	-44'605	-72'000	-55'913
Mitgliedschaften	-5'000	-3'251	-10'000	-7'815
Unterstützungen/Zuwendungen	-1'000	-439	-2'000	-1'128
Genossenschaftskultur	-25'000	-23'551	-25'000	-15'420
Drucksachen	-10'000	-9'264	-20'000	-7'855
Hauszeitung	-40'000	-40'791	-40'000	-37'481
Übriger betrieblicher Aufwand	0	0	-1'000	0
Übriger betrieblicher Aufwand Genossenschaft	-81'000	-77'297	-98'000	-69'699
Abschreibungen Mobiliar und Einrichtungen	-1'004	-1'339	-1'800	-1'784
Abschreibungen Büromaschinen und Informatik	-5'782	-9'636	-22'500	-16'061
Abschreibungen Fahrzeuge	-1'327	-2'211	-3'700	-10'162
Abschreibungen Werkzeuge und Geräte	-7'134	-3'888	-6'500	0
Abschreibungen Gebäude	-2'033'351	-1'944'954	-2'000'000	-1'994'145
Abschreibungen Heizung	0	0	-45'000	-543'987
Abschreibungen Innenausbau	0	0	-17'000	-224'542
Abschreibungen Umgebung	-86'997	-94'934	-100'000	-158'859
Abschreibungen	-2'135'594	-2'056'962	-2'196'500	-2'949'540
Verwaltung	-2'485'594	-2'340'853	-2'586'500	-3'271'443
FINANZAUFWAND UND FINANZERTRAG				
Zinsaufwand Hypotheken	-80'000	-68'988	-100'000	-95'571
Zinsaufwand EGW-Anleihen	-101'375	-101'375	-101'375	-101'375
Fremdkapitalzinsen Depositenkasse	-893'750	-541'585	-575'000	-205'119
Bank-/Postspesen	-1'000	-700	-5'000	-2'704
Finanzaufwand	-1'076'125	-712'648	-781'375	-404'769
Zinsertrag	-200	194	0	26
Finanzertrag	-200	194	0	26
Finanzaufwand und Finanzertrag	-1'076'325	-712'454	-781'375	-404'743
Unternehmenserfolg vor Steuern	11'892	62'838	28'825	61'241

	BUDGET 2024	2023	BUDGET 2023	2022
DIREKTE STEUERN				
Kantons- und Gemeindesteuern	–5'000	–12'141	–10'000	–11'836
Direkte Bundessteuer	–2'500	–3'908	0	–3'908
Steuern	–7'500	–16'049	–10'000	–15'744
Unternehmenserfolg nach Steuern	4'392	46'789	18'825	45'497



GELDFLUSSRECHNUNG

IN CHF

BETRIEBSTÄTIGKEIT	2023	2022
Reingewinn	46'789	45'497
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	2'056'962	2'949'540
+/- sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Rückstellungen)	-1'765'000	440'000
+/- Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-295'155	23'974
+/- Abnahme/Zunahme von sonstigen kurzfristigen Forderungen und Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten und aktive Rechnungsabgrenzung	-12'357	-89'097
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'018'509	277'502
+/- Zunahme/Abnahme von sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten, passiven Rechnungsabgrenzungen und Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkosten	18'317	-79'349
Geldzu/-abfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	1'068'067	3'568'067
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
- Auszahlungen für Investitionen (Kauf) von Sachanlagen	-5'583'521	-3'798'454
Geldzu/-abfluss aus Investitionstätigkeit	-5'583'521	-3'798'454
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
+/- Einzahlungen/Auszahlungen Anteilkapital	174'000	71'000
+/- Einzahlungen/Auszahlungen Pflichtanteilkapital	11'900	-13'000
- Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten EBG	-2'500'000	-2'500'000
+ Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten EBG	8'000'000	0
+ Aufnahme von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten inkl. Zinsen (Depositenkasse)	4'202'233	4'470'406
- Rückzahlungen von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten (Depositenkasse)	-5'257'297	-3'824'982
Geldzu/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	4'630'836	-1'796'576
Netto-Veränderung flüssige Mittel	115'381	-2'026'962
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	4'913'297	6'940'259
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	5'028'678	4'913'297
Netto-Veränderung flüssige Mittel	115'381	-2'026'962

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 2023 bei 9.01 Stellen, gegenüber 9.22 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 %
• Mobiliar	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 jeweiligen 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 8. Januar 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

			31.12.2023	31.12.2022
LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN				
Bankkredite			10'500'000	4'500'000
Darlehen von Dritten (Emissionszentrale gemeinnützige Wohnbauträger – EGW)			11'100'000	11'100'000
Darlehen von Genossenschaftern und Organen (Einlagen Depositenkasse)			63'026'108	64'081'172
Langfristige Finanzverbindlichkeiten			84'626'108	79'681'172
KREDITE UND LAUFZEITEN				
	VERFALL	ZINSSATZ		
Raiffeisenbank, Hypothek	01.2023	0.990 %	0	2'500'000
Raiffeisenbank, Hypothek	03.2024	1.940 %	2'000'000	0
Kredite mit Laufzeit bis 1 Jahr			2'000'000	2'500'000
Raiffeisenbank, Hypothek	03.2024	1.940 %	0	2'000'000
Raiffeisenbank, Hypothek	08.2025	1.125 %	2'500'000	2'500'000
Migros Bank, Hypothek	11.2028	1.297 %	8'000'000	0
Kredite mit Laufzeit 2 bis 5 Jahre			10'500'000	4'500'000
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		1.250 %	63'026'108	64'081'172
Kredite mit Laufzeit über 5 Jahre			74'126'108	75'181'172

	31.12.2023	31.12.2022
ERRICHTETE GRUNDPFANDRECHTE		
Hinterlegte Grundpfandrechte	30'439'000	30'439'000
Freie Grundpfandrechte	29'600'000	29'600'000
Errichtete Grundpfandrechte	60'039'000	60'039'000
VERPFÄNDETE AKTIVEN		
Buchwert der Liegenschaften für die Sicherstellung der Hypotheken	36'462'718	37'300'752
DEPOSITENKASSE		
Depositeneinlagen zu Jahresbeginn	64'081'172	63'435'748
Einlagen	3'840'540	4'316'619
Rückzüge	–5'257'297	–3'824'982
Zinsgutschriften: 0.55 % bis Juni, 1,05 % Juli bis Sept., 1.25 % ab Okt. (netto, nach Abzug der Verrechnungssteuer)	361'693	153'787
Depositeneinlagen am Jahresende	63'026'108	64'081'172
Anzahl Depositenkonten	894	890
Anteilkapital	3'268'000	3'094'000
Anteilkapital	3'268'000	3'094'000
ENTWICKLUNG ANTEILKAPITAL		
Anzahl Mitglieder zu Jahresbeginn	3'094	3'023
Eintritte von Genossenschaftern	241	126
Austritte von Genossenschaftern	–67	–55
Anzahl Mitglieder am Jahresende	3'268	3'094
Jedes Mitglied besitzt 10 Anteilscheine zu CHF 100.– in Form einer Mitgliedschaftsurkunde mit einem Nennwert von total CHF 1'000.–.		
Pflichtanteilkapital	1'669'300	1'657'400
Pflichtanteilkapital	1'669'300	1'657'400
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.		
Nettoauflösung von stillen Reserven	1'765'000	0

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 2023, der Erfolgsrechnung (ohne Budgetzahlen) 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 17) 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.

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.



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, 16. April 2024

BDO AG

Rolf Hafner

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Dominik Ammann

Zugelassener Revisor

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

SACHANLAGEN

IN CHF

BEZEICHNUNG	GEBÄUDE- VERSICHERUNGSWERT	ANLAGEWERT VORJAHR	ABSCHREIBUNGEN VORJAHRE
Landwert EBG, Erwerb 1910	0	102'500	0
Landwert Höhenweg 1, Erwerb 2001	0	550'000	0
Wald	0	10'000	4'000
Total Land und Wald	0	662'500	4'000
Liegenschaften Dorfstrasse	68'497'682	58'874'837	16'750'092
Liegenschaften Hügelweg	15'142'605	11'532'172	4'393'022
Liegenschaften Höhenweg	14'730'596	10'923'659	3'828'692
Liegenschaften Am Rain	10'892'330	2'680'558	2'162'932
Liegenschaften Waldweg	39'285'396	33'053'505	9'262'377
Waldhütte	334'639	42'810	42'809
Total Bauten	148'883'248	117'107'541	36'439'924
Heizzentralen	2'111'819	4'069'342	4'069'339
Anlagen und Spielplätze	0	320'458	320'457
Strassen und Plätze	0	2'934'165	1'673'640
Einrichtungen «Spar»	0	395'261	395'260
Innenausbauten (Dorfstrasse 32/32a/32b)	0	752'274	752'271
Total Anlagen und Einrichtungen	2'111'819	8'471'499	7'210'966
Neubau Eichwald	183'653	6'096'565	0
Neubau Am Rain	0	63'923	0
Umbau Dorfstrasse 12/14	0	276'742	0
Umbau Am Rain 6	0	0	0
Sanierung Dorfstrasse 9 – 27	0	146'704	0
Sanierung Dorfstrasse 36 – 39A (Baumängel)	0	6	0
Sanierung Dorfstrasse 18 – 26, 29 – 31	0	34'998	0
Sanierung Hügelweg 4 – 12	0	3'833	0
Sanierung Steigzonen/Nasszellen Waldweg	0	607'087	0
Sanierung Am Rain 7	0	2'560	0
Sanierung Höhenweg 1	0	0	0
Projekt Umgebung Geissenstein	0	21'280	0
Projekt Umgebung Höhenweg 11 – 13	0	25'458	0
Projekt Heizung und Energie	0	13'157	0
Projekt Strassen/Verkehr	0	8'997	0
Projekt E-Mobilität	0	89'684	0
Projekt Waldhütte	0	55'960	0
Projekt Strassengen. Sternmatt	0	40	0
Total Sachanlagen in Bau	183'653	7'446'993	0
EBG Mobiliar	0	29'135	23'779
EDV-Anlagen	0	91'629	67'538
Fahrzeuge	0	74'420	68'893
Geräte	0	70'139	60'416
Total Übrige Sachanlagen	0	265'323	220'627
Gesamt-Total	151'178'720	133'953'856	43'875'516

BUCHWERT 31.12.2022	ZUWACHS/ABGANG GESCHÄFTSJAHR	ABSCHREIBUNG GESCHÄFTSJAHR	BUCHWERT 31.12.2023
102'500	0	0	102'500
550'000	0	0	550'000
6'000	0	0	6'000
658'500	0	0	658'500
42'124'745	59'053	1'108'319	41'075'478
7'139'150	0	142'783	6'996'367
7'094'967	0	206'801	6'888'166
517'626	0	10'352	507'274
23'791'128	0	475'823	23'315'305
1	58'390	876	57'515
80'667'617	117'443	1'944'954	78'840'106
3	0	0	3
1	0	0	1
1'260'526	0	94'934	1'165'591
1	0	0	1
3	0	0	3
1'260'534	0	94'934	1'165'599
6'096'565	6'424'561	0	12'521'126
63'923	-42'690	0	21'233
276'742	-275'941	0	802
0	388	0	388
146'704	-146'704	0	0
6	3'935	0	3'940
34'998	-32'478	0	2'520
3'833	-3'392	0	441
607'087	-435'587	0	171'500
2'560	51'804	0	54'364
0	1'669	0	1'669
21'280	17'610	0	38'890
25'458	-25'236	0	223
13'157	-12'230	0	927
8'997	-8'000	0	997
89'684	4'327	0	94'011
55'960	-55'960	0	0
40	0	0	40
7'446'993	5'466'079	0	12'913'072
5'355	0	1'339	4'016
24'091	0	9'636	14'455
5'527	0	2'211	3'316
9'723	0	3'888	5'835
44'696	0	17'074	27'622
90'078'339	5'583'521	2'056'962	93'604'899

BILANZKENNZAHLEN

		2023	2022	2021
KAPITALSTRUKTUR (PASSIVEN)				
Finanzierungsverhältnis	$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital}}$	17.2	17.3	17.9
Fremdfinanzierungsgrad	$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$	94.5 %	94.5 %	94.7 %
VERMÖGENSSTRUKTUR (AKTIVEN)				
Investitionsverhältnis	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Umlaufvermögen}}$	15.7	16.2	11.9
ANLAGEDECKUNG				
Anlagedeckungsgrad 1	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	5.8 %	5.8 %	5.7 %
Anlagedeckungsgrad 2	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	96.2 %	94.3 %	95.4 %
LIQUIDITÄT				
Liquiditätsgrad 1	$\frac{\text{liquide Mittel}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	52.9 %	45.8 %	59.9 %
Liquiditätsgrad 2	$\frac{\text{liquide Mittel} + \text{Forderungen}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	61.2 %	50.3 %	63.9 %
Liquiditätsgrad 3	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	62.9 %	51.8 %	64.8 %
WEITERE KENNZAHLEN (IN CHF)				
Anlagewert pro Wohnung	$\frac{\text{Anlagewert}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	283'838	283'553	283'553
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung	$\frac{\text{Gebäudeversicherungswert}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	366'050	324'219	324'232
Mietertrag pro Wohnung	$\frac{\text{Mietertrag}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	15'725	15'861	15'846
Fremdfinanzierung pro Wohnung	$\frac{\text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	204'906	192'933	193'791
Finanzaufwand pro Wohnung	$\frac{\text{Finanzaufwand}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	1'726	980	976
Verwaltungsaufwand pro Wohnung (ohne Löhne)	$\frac{\text{Büro- und Verwaltungsaufwand}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	687	779	700
Unterhalt und Reparaturen pro Wohnung	$\frac{\text{Aufwand Unterhalt / Reparaturen}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	3'167	2'604	2'481
Unterhalt, Abschreibungen, Rückstellungen, bezogen auf den Gebäudeversicherungswert	$\frac{\text{Aufw. Unterhalt, Rückstellungen, Abschreibungen}}{\text{Gebäudeversicherungswert}}$	2.0 %	3.3 %	2.8 %

GEBURTEN UND TODESFÄLLE

In Erinnerung an unsere Verstorbenen



Annemarie Brügel
12. Februar 2023
Waldweg 26



Kurt Lötscher
2. November 2023
Dorfstrasse 36



Hans Vetter
22. Februar 2023
Hügelweg 5



Lis Widrig
16. März 2023
Dorfstrasse 14



Erich Pfluger
12. März 2023
Höhenweg 11



Josef Püntener
19. Oktober 2023
Waldweg 11

Erna Wicki
19. Februar 2023
Waldweg 26

René Fahler
15. April 2023
Waldweg 28

Gleichzeitig gedenken wir den verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, 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 (bis 31. Januar 2023), Guido Kathriner (ab 1. Juni 2023)

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)

Gabriela Bischof (Praktikantin), ab 1. Oktober 2023

Konrad Suppiger (Gartenbauer), bis 31. März 2023

Fredy Habermacher (Gartenbauer), ab 1. Juni 2023

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 Depositenkasse)

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

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

