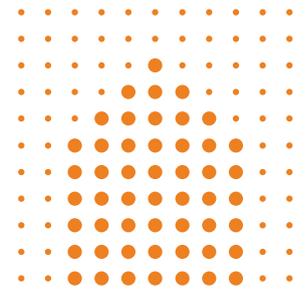


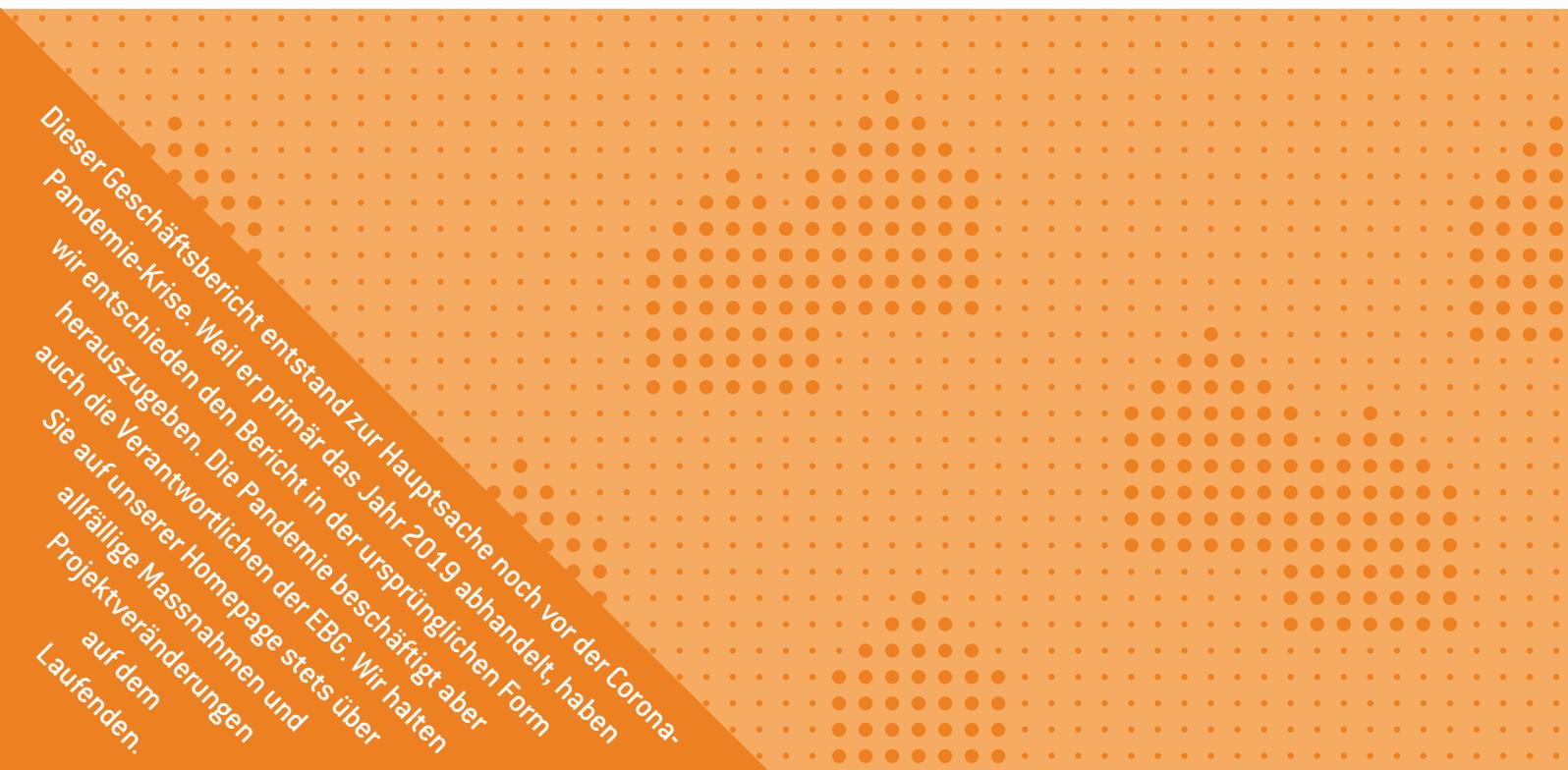


Geissenstein: Leben und Wohnen über dem See in der Stadt Luzern.

GESCHÄFTSBERICHT 2019



WOHNGENOSSENSCHAFT
GEISSENSTEIN
EBG



Dieser Geschäftsbericht entstand zur Hauptsache noch vor der Corona-Pandemie-Krise. Weil er primär das Jahr 2019 abhandelt, haben wir entschieden den Bericht in der ursprünglichen Form herauszugeben. Die Pandemie beschäftigt aber auch die Verantwortlichen der EBG. Wir halten Sie auf unserer Homepage stets über allfällige Massnahmen und Projektveränderungen auf dem Laufenden.



Zuhause sein...

KERNSÄTZE UND ZAHLEN

• **Wohnen:** Unsere Bewohnerinnen und Bewohner stehen im Mittelpunkt. Wir bieten ihnen ein vielfältiges Raumangebot mit Lebensqualität. • **Genossenschaftsgedanke:** Wir pflegen den genossenschaftlichen Gedanken und fördern das gemeinschaftliche Zusammenleben aller Generationen. Die Genosschafterinnen und Genosschafter können ihren Lebensraum aktiv mitgestalten. • **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.

WOHNUNGEN/OBJEKTE (STICHTAG: 31. DEZEMBER 2019)

1-Zimmer-Wohnungen	3	Einzelgaragen	12	fixe Gartenanteile (inkl. EFH)	91
1½-Zimmer-Wohnungen	1	Einstellplätze (davon 2 Elektro)	236	Gartenbeete (separat zugewiesen)	153
2-Zimmer-Wohnungen	19	Aussen-Parkplätze	36		
2½-Zimmer-Wohnungen	25	Besucherparkplätze *	33	Büros/Läden/Lokale	5
3-Zimmer-Wohnungen	83	Total Auto-Abstellflächen	317	Kindergärten	2
3½-Zimmer-Wohnungen	62	Total Moto-Abstellplätze	90	Kegelbahnen	2
4-Zimmer-Wohnungen	95			Heizzentralen	2
4½-Zimmer-Wohnungen	77	* 7 Parkplätze auf dem Dorfplatz sind			
5-Zimmer-Wohnungen	6	tagsüber für Kunden des «SPAR-Ladens»		Baurechte als Baurechtgeberin	1
5½-Zimmer-Wohnungen	30	reserviert.		Baurechte als Baurechtnehmerin	1
6-Zimmer-Wohnungen	2				
6½-Zimmer-Wohnungen	2	Wohnhäuser (davon 1 Eichwald)	81	Lagerräume	59
Einfamilienhäuser	8	Gebäude ohne Wohnzwecke	5	geheizte Ateliers	18
Wohnungen Eichwald	1	(davon 2 Eichwald)		Mansarden	23
Total Wohnungen	414	Total Gebäude	86	Total Nebenräume	100

EBG IN ZAHLEN

Gründung	18. Mai 1910
Wohnzone	78'547 m ²
Wald	19'529 m ²
Wohnungswechsel 2019	31
Total Mitglieder 2019	2'870
Mutationen 2019	
Eintritte:	198
Austritte:	64

ANSCHRIFT

Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG, Dorfstrasse 32, 6005 Luzern
 Telefon: 041 360 61 03
 E-Mail: info@geissenstein-ebg.ch
 Homepage: www.geissenstein-ebg.ch

Einladung zur 110. ordentlichen Generalversammlung der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG

AUFGRUND DER MOMENTANEN LAGE INFOLGE DER CORONA-PANDEMIE MUSS DIE GV 2020 VORAUSSICHTLICH AUF DEN HERBST 2020 VERSCHOBEN WERDEN. DER GENAUE ZEITPUNKT WIRD NOCH BEKANNT GEGEBEN. DIE DEFINITIVEN TRAKTANDEN UND DIE EINLADUNG WERDEN DANN VOR DER GV FRISTGERECHT VERSANDT.

PROVISORISCHE TRAKTANDEN

1. WAHL DER STIMMENZÄHLER

Der Wahlvorschlag erfolgt an der Versammlung.

2. PROTOKOLL DER GENERALVERSAMMLUNG VOM 26. MAI 2019

Antrag des Aufsichtsrats:

Das Protokoll der Generalversammlung vom 26. Mai 2019 wird genehmigt.

3. GESCHÄFTSBERICHT 2019

3.1. Jahresbericht, Lagebericht und Jahresrechnung 2019

3.2. Bericht der Revisionsstelle

3.3. Beschlüsse (Anträge des Aufsichtsrats)

3.3.1. Jahresbericht, Lagebericht und Jahresrechnung 2019 werden genehmigt.

3.3.2. Dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung (Décharge) erteilt.

3.4. Orientierung über den Jahresabschluss nach dem Standard «Swiss GAAP FER».

4. WAHLEN

für die Restzeit der laufenden Wahlperiode

4.1. Neuwahl eines Mitglieds des Aufsichtsrats.

5. ANTRÄGE

5.1. Anträge der Mitglieder

6. VERSCHIEDENES

6.1. Organisationsentwicklung EBG

6.2. Stand der Projekte

6.3. Strategie EBG

6.4. weitere Themen nach Ansage

Beachten Sie die zusätzlichen Informationen zu den Traktanden der Generalversammlung auf der Webseite «www.geissenstein-ebg.ch» und im vor der GV erscheinenden «Geissensteiner».

Projekte im Geissenstein und im Eichwald: Die EBG nimmt im Baubereich wieder Fahrt auf!

«SANFTER UM- UND AUFBRUCH» PERSÖNLICHE WORTE DES PRÄSIDENTEN

Liebe Genossenschafterin
Lieber Genossenschafter

Es ist bald 10 Jahre her, als die Generalversammlung der Wohngenossenschaft Geissenstein EBG den Aufsichtsrat (AR) zu einem «Baustopp» ermahnte. Jedes Aufsichtsratsmitglied musste versprechen, nach der Wahl in den Aufsichtsrat, auf die «Bau-Bremse» zu stehen.

Die Ursache der Thematik: nach einer intensiven Bauzeit, vor allem an der Dorfstrasse sollte ein Schritt zurück gemacht werden. Ist der geplante Abriss der alten Häuser richtig? Wie viele neue Bauten verträgt der Geissenstein? Ist die eingeschlagene Baustrategie adäquat zur Entwicklung der Genossenschaft? Dies waren die wichtigsten vorgetragenen Kritikpunkte.

Meines Erachtens war es ein richtiges Signal. Abgerissen und verbaut ist immer sehr schnell. Die gewonnene Zeit hat uns ermöglicht Entscheide zu überdenken und noch mehr Grundsatzdiskussionen über die Zukunft zu führen. Eine solch aktive Intervention wie sie damals stattgefunden hat, werte Lesende, macht eine lebendige Genossenschaft aus. Ausser der grösseren und notwendigen Sanierung der Punkthäuser, der denkmalgeschützten Renovation des Einfamilienhauses «Höhenweg 4», dem Ersatz der Balkone „Am Rain», wie auch der dortigen Leitungs- und Strassensanierung wurden in den letzten 10 Jahren keine grösseren Projekte umgesetzt. Nebst den wirklich notwendigen kleinen Renovationen und Sanierungen war es relativ «still» im Quartier.

Der Fokus in vergangener Zeit lag indes auf ganz vielen anderen Dingen: Auf vermeintlich kleineren Projekten, die aber mit enormem zeitlichem Engagement verbunden waren.

Ein neuer grosser Schritt bedeutet die Expansion in den Eichwald – zu diesem Projekt wurde 2019 ein Architekturwettbewerb gestartet, mit Einbindung einer Entwicklungskommission, deren Konstituierung während des «Baustopps» erfolgreich in Angriff genommen wurde.

Was jetzt folgt, ist ein mehr oder weniger «sanfter Aufbruch» in die Bau-Tätigkeiten der nächsten 8 bis 10 Jahre. Die vom Aufsichtsrat und der Geschäftsstelle umsichtig erstellte Baustrategie wurde an der letzten GV bereits vorgestellt (auf unsere Webseite laufend aktualisiert und für alle einsehbar).

Es stehen nun einige Projekte an, auf deren Umsetzung nicht mehr länger gewartet werden kann. Nebst dem Grundstück am «Eichwald» werden aber mit Abstand die meisten Bauvorhaben im Geissenstein selbst umgesetzt. Dabei gilt es vor allem bestehende Gebäude zu erhalten, zu erneuern und für die nächsten Jahre fit zu machen. Ich denke da in nicht abschliessender Aufzählung an die Sanierung der Dorfstrasse 12 / 14, an die Fassaden an den denkmalgeschützten Häusern entlang der Dorfstrasse und an die Bädersanierungen am Waldweg. In einem weiteren Schritt stehen die Renovation der Hügelweghäuser 4/6, 10/12 und die laufenden Projekte für Umgestaltungen verschiedener Plätze im Quartier an.

Was lange währt wird dann endlich auch noch gut – wir haben von der Stadtbaukommission «grünes Licht» bekommen, das Projekt «Am Rain» zu starten – im Gegensatz zu allen anderen aktuellen Projekten werden wir dort Ersatzneubauten planen, die uns aus heutiger Sicht zusätzlich ca. 30 neue und attraktive Wohnungen an bester Wohnlage bringen werden. Baubeginn ist frühestens im 2025, die Planung dazu startet natürlich etwas früher.

Nebst den vielen baulichen Projekten gibt es weiterhin auch Veränderungen in der Geschäftsstelle – Andi Willinig ist in seinem offiziell letzten Arbeitsjahr angekommen, nach dem Beat Felder auf Ende 2019 in den Ruhestand getreten ist. Weitere Mitarbeitende der EBG stehen ebenfalls vor Ihrer Pensionierung. Aber auch im Aufsichtsrat stehen personelle Wechsel an – dies zeigt, dass auch in personeller Hinsicht ein «sanfter Aufbruch» eingeläutet ist.

Auf ein spannendes 2020!

Ihr Präsident

Philipp Ineichen

AUS DEN GREMIEN

Im 2019 standen für Aufsichtsrat und Geschäftsstelle nebst dem Tagesgeschäft insbesondere der Architekturwettbewerb für das im Baurecht erworbene Grundstück im Eichwald sowie die Organisationsentwicklung aufgrund von anstehenden Pensionierungen im Fokus. Dazu tagte der Aufsichtsrat an 11 Sitzungen. An der zweitägigen Retraite im Oktober 2019 standen dann die Strategie der EBG sowie die Baustrategie für die nächsten rund 7 bis 10 Jahre als Haupttraktanden im Vordergrund. Mehr dazu lesen Sie im Lagebericht.

Die Entwicklungskommission Eichwald, die für das Wettbewerbsprogramm für das Projekt Eichwald zuständig war, schloss Ihre Arbeit mit der Jurierung der eingereichten Projekte am 13. September 2019 ab.

Die Entwicklungskommission Wohnumfeld tagte an drei Sitzungen. Die Kommission ist mit drei Mieterinnen und Mietern und drei Mitgliedern der Geschäftsstelle besetzt. Nebst der Erstellung des Pflichtenheftes für die Kommission beschäftigte sich diese u.A. mit dem neuen Reglement des Fussballplatzes sowie der Wiederansiedlung der Schafe bei der Waldhütte. So begleitete sie inhaltlich die Geschäftsleitung bei der Suche nach einem neuen Pächter. Die neu geschaffene und durch die GV gewählte Wohnungsvergabekommission konstituierte sich gleich nach der Generalversammlung. Diese Kommission wird angerufen, sobald eine Wohnung nicht nach Vermietungsreglement abgegeben werden kann.

GENERALVERSAMMLUNG VOM 28. MAI 2019

Die mit 290 Personen sehr gut besuchte Generalversammlung befasste sich nebst den statutarischen Traktanden mit der Verabschiedung des neuen Vermietungsreglements und den Statutenänderungen. Das Vermietungsreglement wurde mit grosser Mehrheit angenommen, ebenso die damit verbundenen Statutenänderungen «Kinderjahre» und «Wohnungsvergabekommission». Der «Geissensteiner» ist das offizielle Publikumsorgan der EBG. Die GV beschloss, dass Publikationen, beispielsweise Wohnungsausschreibungen, künftig auch elektronisch platziert werden können.

MITGLIEDERVERSAMMLUNG VOM 26. NOV. 2019

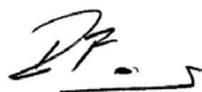
Der Aufsichtsrat und die Geschäftsleitung orientierten an der Mitgliederversammlung über die Massnahmen aus den Mieterinnen- und Mieterbefragung, über die Strategie «EBG 2025» sowie über die Planung der Grossprojekte im Bauwesen. Mehr zu den laufenden Projekten lesen Sie im Lagebericht.

VERÄNDERTE STRUKTUREN UND PROZESSE

«Ein intensives aber hoch interessantes Jahr 2019 liegt hinter uns.» Dieser Satz, der wohl in gefühlt jedem zweiten Jahresbericht steht, stimmt auch für diesen Bericht. 2019 wurden einige organisatorische und strategische Weichen gestellt. Da ist zum einen die Neuorganisation auf der Geschäftsstelle und damit verbunden die Nachfolgeplanung für zwei Schlüsselpersonen – zum anderen die Ausarbeitung der Baustrategie «EBG 2025» mit ihren geplanten Bauprojekten, die teilweise bereits gestartet sind. Schliesslich der Architekturwettbewerb für das Bauvorhaben im Eichwald, der mit der Ausstellung der eingereichten Projekte im «Laboratorium Luzern» seinen Höhepunkt erreicht hat. Interessant und vor allem hilfreich war auch die Auswertung der Mieterinnen- und Mieterbefragung. Die Rückmeldungen und Resultate werden vom Aufsichtsrat und der Geschäftsstelle sehr ernst genommen, weshalb den Mitgliedern anlässlich der Mitgliederversammlung vom November die entsprechenden Massnahmen präsentiert wurden.

Nicht zuletzt erwähnen möchte ich das an der GV 2019 verabschiedete Vermietungsreglement. Dieses wurde mittels Mitwirkungsprozess aufgegleist und mit mehr als 95%-Ja-Stimmen von der Generalversammlung verabschiedet. Die Welt verändert sich, die Erwartungen an ein Zusammenleben ebenfalls. So ist das Vermietungsreglement kein Fertigprodukt, es muss immer wieder hinterfragt und von Zeit zu Zeit wieder angepasst werden. Wichtig scheint mir jedoch, das Ziel eines solchen Reglements nicht zu verfehlen. Die EBG lebt von einem möglichst breiten Wohnungsmix für Jung und Alt.

Ich bedanke mich an dieser Stelle in erster Linie beim Aufsichtsrat für die Zusammenarbeit und bei meinen Mitarbeitenden für ihr Engagement in diesem Geschäftsjahr.



Rolf Fischer
Geschäftsleiter

Organisation neu aufgestellt: Bau, Immobilienbewirtschaftung und Genossenschaftswesen

BEMERKUNGEN ZUM LAGEBERICHT

Der Jahresbericht mit Erläuterungen zum Geschäftsjahr ist im gedruckten Bericht wie in den Vorjahren in zwei Bereiche unterteilt. Die Texte auf Seiten 4 und 5 sind nicht Teil des obligatorischen Abschlusses: Sie umschreiben spezielle Begebenheiten aus dem Berichtsjahr. Der Lagebericht auf Seiten 6 und 7 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 Buchhaltungs-Grundsätze; 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 gedruckten Geschäftsbericht 2019 sind die Details zur Bilanz und zur Erfolgsrechnung im Sinne eines Finanzberichtes mit entsprechenden Randziffern im Anhang 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

Der Leiter Finanzen, Beat Felder wurde per 1. Januar 2020 durch Corinne Zimmermann ersetzt. Sie startete am 1. Dezember 2019 und wurde so einen Monat in ihr Amt eingeführt. Die durchschnittlichen Vollzeitstellen erhöhten sich im Geschäftsjahr von 9.6 auf 10.41. Die Personalkosten für das Projekt Eichwald wurden direkt dem Projekt zugewiesen und belasten die allgemeine Rechnung der EBG nicht.

Um die Ziele der anstehenden Projekte zu erreichen, muss der Personaletat mindestens auf diesem Niveau gehalten werden. Es ist jedoch das erklärte Ziel der Geschäftsstelle, die Arbeiten mit Hilfe der Digitalisierung effizient auszuführen.

Peter Henauer ist per 30. Juni 2019 aus dem Aufsichtsrat ausgetreten und wurde nicht ersetzt.

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 «Risk-Management», 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, letztmals an der Klausur vom 25. Oktober 2019. Im Berichtsjahr wurden keine Risiken festgestellt, die sofortige Massnahmen bedingt hätten.

VERMIETUNG

Optimaler Standort, preiswerte und attraktive Angebote, ein funktionierendes soziales Leben – Wohnen im Geissenstein ist weiterhin gefragt. Obwohl 2019 der Leerwohnungsbestand am freien Markt anstieg, nahm die Zahl der Wohnungsbewerbungen in der EBG tendenziell zu: So gingen auf ein besonders attraktives Angebot 60 Bewerbungen ein – und dies trotz neuem Vermietungsreglement, gemäss dem Familienwohnungen nur noch befristet abgeboten werden. Die 31 Wohnungswechsel liegen in der üblichen Bandbreite. Zieht man die 13 internen Wechsel ab, so konnten nur 18 Mietparteien neu in die EBG zie-

hen. Umso wichtiger sind Neubauprojekte, die das Angebot der EBG markant steigern, wie z.B. das Vorhaben Eichwald.

ORGANISATIONSENTWICKLUNG

Die Geschäftsleitung hat im Auftrag des Aufsichtsrats die Nachfolgeplanung von Andi Willinig und Beat Felder in Angriff genommen. Dabei wurde die Organisation der Geschäftsstelle in drei Bereiche aufgeteilt:

- Bau
- Immobilienbewirtschaftung
- Genossenschaftswesen

Der Baubereich konzentriert sich auf die bestehenden und anstehenden mittelgrossen und grossen Bauprojekte.

Die Immobilienbewirtschaftung ist für die Vermietung und den Unterhalt der Mietobjekte, sowie mit dem Weggang von Beat Felder auch für die Mietzinskalkulation zuständig.

Der Bereich Genossenschaftswesen zeichnet für die Kommunikation, die Mitgliederbewirtschaftung, die Depositenkasse und das Wohnumfeld verantwortlich.

Die ständigen und ad hoc-Kommissionen sowie die Buchhaltung wurden als Stabsbereiche definiert. Mit dieser Neuorganisation sollen die Zuständigkeiten und der direkte Kundenkontakt einfacher und effizienter gelöst werden.

PROJEKTE

Ausgeführte Bauprojekte: 2019 konnten folgende grössere Bauprojekte abschliessen werden:

- Strassensanierung Am Rain: Die aufgrund von notwendigen Sanierungsarbeiten der EWL-Leitungen notwendige Sanierung konnte am 15. Dezember 2019 abgeschlossen werden.
- Ersatz Balkone Am Rain 8, 10, 12, 11, 13 und 15: Einzelne Balkone waren einsturzgefährdet, deshalb wurde nach Abwägung der Risiken und der Mieterzufriedenheit entschieden, alle Balkone zu ersetzen.

Der Umstand, dass das geplante Projekt Am Rain aufgrund der derzeit noch offenen Zonenplanänderung erst nach dem Neubauprojekt Eichwald erstellt wird, hat zusätzlich zu diesem Entscheid beigetragen. Das Projekt wurde am 18. April 2019 abgeschlossen.

- Umbau/Sanierung Am Rain 6: Das Einfamilienhaus wurde innen umfangreich saniert, Bauabschluss am 30. Juli 2019.
- Ersatz Lift Dorfstrasse 12 / 14: Die Lifte wurden in den Monaten Mai und Juni 2019 ersetzt, Bauabschluss am 28. Juni.

Bauprojekte in Ausführung: Folgende Vorhaben wurden vor 31. Dezember 2019 gestartet und sind noch in Ausführung:

- Neubau Wohn- und Geschäftshaus Eichwald
- Sanierung Fassaden Dorfstrasse 9 bis 27
- Sanierung Fallstränge und Bäder Waldweg 15 / 24 bis 30
- Sanierung Fassade Dorfstrasse 12 / 14

- Ertüchtigung Einstellhalle Höhenweg 11, Verschiebung Kellerräume und Erstellung Velogarage

- Mängelbehebung Fassaden Dorfstrasse 36 bis 39a

Projekt Eichwald: Der Architekturwettbewerb Eichwald fand mit der Ausstellung des Siegerprojektes «Charlotte» und der weiteren eingereichten Vorschläge seinen Abschluss. Sofort nach der Jurierung wurde das Vorprojekt gestartet, welches im Mai 2020 abgeschlossen werden soll. Ziel des Aufsichtsrats ist, das Bauprojekt im November 2020 den Genossenschaftern zu präsentieren, die anschliessend mittels Urabstimmung darüber befinden werden.

Der Stand der aktuellen und geplanten Bauprojekte ist auf der Website «www.geissenstein-ebg.ch/projekte» ersichtlich.

AUSSERGEWÖHNLICHE EREIGNISSE

Im Rechtsstreit wegen Baumängeln an der Dorfstrasse 36 bis 39a wurde 2018 durch das Gericht eine Expertise in Auftrag gegeben. Der Fall ist aber noch immer nicht abgeschlossen.

Die EBG ist bei der Arealentwicklung am Rain aus baurechtlichen Gründen weiterhin nicht voll handlungsfähig, was zu wachsendem Unterhaltsaufwand führt.

ZUKUNFTSAUSSICHTEN

Die EBG hat sich für die nächsten Jahre viel vorgenommen. Nach einem – vor Jahren durch die Genossenschafter durchaus gewünschten – Baustopp, müssen nun einige Objekte im Geissenstein teil- oder komplett saniert oder gar ersetzt werden. So soll die Qualität der Mietobjekte erhalten oder auch gesteigert werden. Zur EBG zählen auch die vielen Kulturangebote und die diversen Kommissionen, die alle das gleiche Ziel verfolgen: Der Geissenstein soll auch für die nächsten Generationen eine hohe Wohnqualität in einer der schönsten Städte der Welt anbieten können.

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH BILANZSTICHTAG

Am 31. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) die Ausbreitung von COVID-19 (sog. «Coronavirus») als internationale Gesundheitsnotlage bezeichnet. Aufsichtsrat und Geschäftsleitung der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG verfolgen die Ereignisse und treffen bei Bedarf die notwendigen Massnahmen. Im Zeitpunkt der Genehmigung der Jahresrechnung können die finanziellen Folgen der direkten und indirekten Auswirkungen dieser Erkrankung noch nicht zuverlässig beurteilt werden. Nachdem der Coronavirus erst nach dem Bilanzstichtag epidemische Ausmasse angenommen hat, wird in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Rechnungslegungsgrundsätzen das Ereignis nicht in der Jahresrechnung 2019 erfasst.

JAHRESRECHNUNG BILANZ

in CHF

Einzelne Additionen weichen zum Teil in der Summe leicht von den Resultaten ab: Grund sind Rundungsdifferenzen.

AKTIVEN	ANHANG	31.12.2019	IN %	31.12.2018	IN %
Flüssige Mittel	1	5'145'195		2'541'516	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	6'042		10'832	
Sonstige kurzfristige Forderungen		9		9	
Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten	3	395'763		390'923	
Vorräte (Heizöl)		26'038		26'038	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		8'072		0	
Total Umlaufvermögen		5'581'119	5,8	2'969'318	3,1
Finanzanlagen (Wertschriften)	4	6'200		6'200	
Sachanlagen	25	91'447'373		93'226'844	
Anlagevermögen		91'453'573	94,2	93'233'044	96,9
Total Aktiven		97'034'693	100,0	96'202'362	100,0

PASSIVEN	ANHANG	31.12.2019	IN %	31.12.2018	IN %
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5	358'510		485'647	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6	1'502'968		1'502'968	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	52'210		43'485	
Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkosten	8	435'233		434'585	
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	461'007		515'879	
Kurzfristige Rückstellungen	10	3'835'000		2'795'000	
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		6'644'928	6,8	5'777'564	6,0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	85'515'447		85'685'684	
Total langfristige Verbindlichkeiten		85'515'447	88,1	85'685'684	89,1
Total Fremdkapital		92'160'375		91'463'249	
Anteilkapital	12	2'870'800		2'736'000	
Pflichtanteilkapital	13	1'672'600		1'683'500	
Gesetzlicher Reservefonds		319'614		309'244	
Jahresergebnis		11'304		10'369	
Total Eigenkapital		4'874'318	5,0	4'739'114	4,9
Total Passiven		97'034'693	100,0	96'202'362	100,0

VERWENDUNG DES ERGEBNISSES

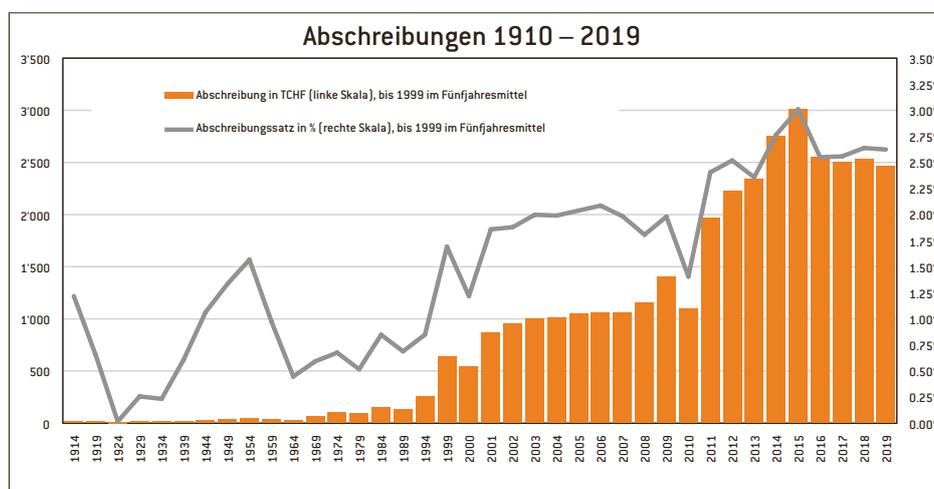
Der Jahresgewinn des Geschäftsjahres 2019 von CHF 11'304.23 wird gemäss Art. 15 Abs. 1 der Statuten dem gesetzlichen Reservefonds zugewiesen.

JAHRESRECHNUNG ERFOLGSRECHNUNG

in CHF

	ANHANG	2019	2018
Mietzinserträge	14	7'260'896	7'253'196
Übrige Erträge	15	77'240	74'880
Aktivierete Eigenleistungen	16	78'793	0
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		7'416'929	7'328'076
Aufwand Unterhalt, Reparaturen	17	-1'389'734	-1'650'974
Gebühren, Abgaben, Versicherungen	18	-77'531	-89'685
Veränderung Rückstellungen	10	-1'461'319	-1'180'000
Personalaufwand	19	-1'250'529	-1'139'391
Büro- und Verwaltungsaufwand	20	-276'389	-242'463
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)		2'961'427	3'025'563
Abschreibungen auf Sachanlagen	21	-2'465'119	-2'526'403
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)		496'308	499'161
Finanzertrag		26	26
Finanzaufwand	22	-475'264	-479'462
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		21'070	19'724
Ausserordentlicher Aufwand, Ertrag	23	1'000	0
Gewinn vor Steuern		22'070	19'724
Direkte Steuern	24	-10'765	-9'354
Jahresgewinn		11'304	10'369

Die betriebsnotwendigen Abschreibungen auf den Liegenschaften und auf den sonstigen Anlagewerten konnten erneut vollumfänglich getätigt werden.



JAHRESRECHNUNG GELDFLUSSRECHNUNG

in CHF

	2019	2018
BETRIEBSTÄTIGKEIT		
Reingewinn	11'304	10'369
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	2'465'119	2'526'403
+/- sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Rückstellungen)	1'040'000	880'000
+/- Verlust/Gewinn aus Abgängen des Anlagevermögens	-1'000	0
+/- Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4'790	784
+/- Abnahme/Zunahme von Vorräten	0	1'662
+/- Abnahme/Zunahme von sonstigen kurzfristigen Forderungen und Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten	-12'912	8'772
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-127'137	11'913
+/- Zunahme/Abnahme von sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten, passiven Rechnungsabgrenzungen und Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkosten	-45'500	132'881
Geldzu-/-abfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash flow)	3'334'665	3'572'783
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
YYY- Auszahlungen für Investitionen (Kauf) von Sachanlagen	-685'649	-570'680
+ Einzahlungen von Devestitionen (Verkauf) von Sachanlagen	1'000	0
Geldzu-/-abfluss aus Investitionstätigkeit	-684'649	-570'680
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
+ Einzahlung Anteilkapital	199'800	164'000
- Auszahlung Anteilkapital	-65'000	-90'000
+ Einzahlung Pflichtanteilkapital	101'900	125'150
- Auszahlung Pflichtanteilkapital	-112'800	-127'800
- Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten EBG	-2'500'000	-2'500'000
+ Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten EBG	0	2'500'000
+ Aufnahme von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten Depositenkasse	4'917'261	3'100'078
- Rückzahlungen von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten Depositenkasse	-2'587'498	-5'451'023
Geldzu-/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-46'337	-2'279'595
Netto-Veränderung flüssige Mittel	2'603'679	722'507
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	2'541'516	1'819'009
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	5'145'195	2'541'516
Netto-Veränderung flüssige Mittel	2'603'679	722'507

A: ALLGEMEINE ANGABEN UND INFORMATIONEN

Buchführung und Rechnungslegung

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

Unternehmens-Identifikationsnummer

(Handelsregister-Eintrag) CHE-107.227.551

Firma, Name, Rechtsform und Sitz des Unternehmens

Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG
Dorfstrasse 32
6005 Luzern

Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt des Geschäftsjahrs 2019 bei 10.41 Stellen, gegenüber 9,60 Stellen im Vorjahr.

B: ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

Flüssige Mittel

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

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

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

Sachanlagen

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

· Grundstücke bebaut und unbebaut	keine Abschreibung
· Wald	keine Abschreibung
· Gebäude	2 %
· Innenausbauten	2 %
· Heizzentralen	6 %
- Solaranlage	10 %
· Spielplätze	7 %
· Strassen und Plätze	5 %
· 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 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) aus den Liegenschaften der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG. Die Mietzinserträge werden bei Leistungserbringung erfasst.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

in CHF

Depositenkasse

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

Rückzahlung Anteilkapital und Pflichtanteilkapital

In der Regel werden Anteil- und Pflichtanteilkapital beim Austritt bzw. bei Wohnungskündigung innert Monatsfrist aus-

bezahlt. 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).

C: ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

ANHANG	31.12.2019	31.12.2018
1 Flüssige Mittel		
EBG: Kasse, Post- und Bankkonten	3'667'992	1'739'839
Depositenkasse: Postkonto	1'477'203	801'677
Total Flüssige Mittel	5'145'195	2'541'516
2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	0	12
Gegenüber Genossenschaftern und Organen	6'042	10'820
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6'042	10'832
3 Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten		
Aufgelaufene Kosten der Heizperiode von Juli bis Juni	395'763	390'923
4 Finanzanlagen (Wertschriften)		
Anteilschein EGW	5'000	5'000
Anteilschein Raiffeisenbank	200	200
Anteilschein Bürgschaftsgenossenschaft	1'000	1'000
Total Finanzanlagen (Wertschriften)	6'200	6'200
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	351'809	478'946
Gegenüber Genossenschaftern und Organen (nachrichtenlose Vermögen Depositenkasse)	6'701	6'701
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	358'510	485'647
6 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Darlehen von Genossenschaftern und Organen (Einlagen Depositenkasse)	1'500'000	1'500'000

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

in CHF

ANHANG	31.12.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten mit nicht zuweisbarer Herkunft (nachrichtenlose Vermögen Genossenschafter)	2'968	2'968
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1'502'968	1'502'968
7 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Gegenüber Dritten: Verrechnungssteuer Depositenkasse	38'294	36'520
Gegenüber Dritten: Übrige (GIMA-Fonds, AHV, Versicherungen usw.)	13'916	6'965
Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	52'210	43'485
8 Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkosten		
Vorauszahlungen aus Heiz- und Nebenkosten von Juli bis Juni	435'233	434'585
9 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Gegenüber Dritten (ausstehende Rechnungen aus 2019, Abgrenzung Überzeit und Ferien der Mitarbeitenden)	199'352	212'059
Gegenüber Genossenschaftern und Organen (Vorauszahlung Mieten)	261'654	303'820
Total passive Rechnungsabgrenzungen	461'007	515'879
10 Kurzfristige Rückstellungen		
Rückstellungen zu Jahresbeginn	2'795'000	1'915'000
Neu gebildete Rückstellungen für Sanierung der Einfamilien- häuser Am Rain 2 / 4 / 6 / 7 / 9	1'319	350'000
Verwendete Rückstellungen für Sanierung der Einfamilien- häuser Am Rain 2 / 4 / 6 / 7 / 9	-61'319	
Neu gebildete Rückstellungen für Sanierung der Balkone Am Rain 8 / 10 / 11 / 13		200'000
Verwendete Rückstellungen für Sanierung der Balkone Am Rain 8 / 10 / 11 / 13	-200'000	
Neu gebildete Rückstellungen für Grossreparaturen Dorfstrasse 9 – 27	350'000	
Neu gebildete Rückstellungen für Sanierung Vorplatz und Veloparking Höhenweg 11		70'000
Neu gebildete Rückstellungen für Grossreparaturen Dorfstrasse 12 / 14 (innen und aussen)	760'000	460'000
Verwendete Rückstellungen Dorfstrasse 12 / 14 (Lift)	-160'000	
Neu gebildete Rückstellungen für Sanierung Nasszellen Waldweg	390'000	
Neu gebildete Rückstellungen für Ersatz Schliesssystem EBG		100'000
Anpassung Rückstellungen für Ersatz Schliesssystem EBG	-40'000	
Verwendete Rückstellungen für Sanierung Strasse Am Rain		-300'000
Total kurzfristige Rückstellungen am Jahresende	3'835'000	2'795'000

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

in CHF

ANHANG

11 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

			31.12.2019	31.12.2018
Bankkredite			12'000'000	14'500'000
Darlehen von Dritten (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger – EGW)			11'100'000	11'100'000
Darlehen von Genossenschaf tern & Organen (Einlagen Depositenkasse)			62'415'447	60'085'684
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten			85'515'447	85'685'684
Kredite und Laufzeiten	Verfall	Zinssatz		
Raiffeisenbank, Hypothek	11.2019	1,550 %		2'500'000
Raiffeisenbank, Hypothek	08.2020	1,710 %	2'500'000	
Total Kredite mit Laufzeit bis 1 Jahr			2'500'000	2'500'000
Raiffeisenbank, Hypothek	08.2020	1,710 %		2'500'000
Raiffeisenbank, Hypothek	01.2022	1,870 %	2'500'000	2'500'000
Raiffeisenbank, Hypothek	01.2023	0,990 %	2'500'000	2'500'000
Raiffeisenbank, Hypothek	03.2024	1,940 %	2'000'000	
Depositenkasse (mittelfristige Kundeneinlagen)	2020 – 2023	0,250 %	4'000'000	4'000'000
Total Kredite mit Laufzeit 2 bis 5 Jahre			11'000'000	11'500'000
Raiffeisenbank, Hypothek	03.2024	1,940 %		2'000'000
Raiffeisenbank, Hypothek	08.2025	1,125 %	2'500'000	2'500'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	09.2029	1,125 %	6'400'000	6'400'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	09.2033	0,625 %	4'700'000	4'700'000
Depositenkasse, Kundeneinlagen		0,250 %	58'415'447	56'085'684
Total Kredite mit Laufzeit über 5 Jahre			72'015'447	71'685'684
Errichtete Grundpfandrechte				
Hinterlegte Grundpfandrechte			30'100'000	30'100'000
Freie Grundpfandrechte			29'600'000	29'600'000
Total errichtete Grundpfandrechte			59'700'000	59'700'000

ANHANG	31.12.2019	31.12.2018
Verpfändete Aktiven		
Buchwert der Liegenschaften für die Sicherstellung der Hypotheken	39'881'948	40'801'928
- Depositenkasse		
Depositeneinlagen zu Jahresbeginn	61'585'684	63'936'629
Einlagen	4'799'637	2'981'828
Rückzüge	-2'587'498	-5'451'023
Zinsgutschriften: 0,25 % (netto, nach Abzug der Verrechnungssteuer)	117'624	118'250
Depositeneinlagen am Jahresende	63'915'447	61'585'684
Anzahl Depositenkonten	927	942
12 Anteilkapital		
Anteilkapital	2'870'800	2'736'000
Total Anteilkapital	2'870'800	2'736'000
Entwicklung Anteilkapital		
Anzahl Mitglieder zu Jahresbeginn	2'736	2'662
Eintritte von Genossenschaftlern	198	164
Austritte von Genossenschaftlern	-64	-90
Anzahl Mitglieder am Jahresende	2'870	2'736
Jedes Mitglied besitzt 10 Anteilscheine à CHF 100 in Form einer Mitgliedschaftsurkunde mit einem Nennwert von total CHF 1'000.		
13 Pflichtanteilkapital		
Pflichtanteilkapital	1'672'600	1'683'500
Total Pflichtanteilkapital	1'672'600	1'683'500
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.		

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

in CHF

ANHANG	2019	2018
14 Mietzinserträge		
Wohnungen	6'537'317	6'535'535
Geschäfte	243'598	259'351
Parkplätze	398'640	400'600
übrige Mietzinse	156'257	156'116
Leerstands- und Mietzinsverluste	-74'915	-98'406
Total Mietzinserträge	7'260'896	7'253'196
Die Mieten werden periodisch überprüft (reine Kostenmiete).		
15 Übrige Erträge		
Verwaltungskosten aus Heiz- und Nebenkosten	27'916	26'919
Abonnemente Geissensteiner	6'700	6'740
Eintrittsgebühren	17'650	8'200
übrige Einnahmen	24'974	33'021
Total übrige Erträge	77'240	74'880
16 Aktivierte Eigenleistungen		
Eigenleistungen Projekt Wohn- und Geschäftsgebäude Eichwald	78'793	
Total Aktivierte Eigenleistungen	78'793	
17 Aufwand Unterhalt, Reparaturen		
Gebäude, Fassaden, Dächer, Böden, Fenster	177'904	276'468
Mobiliar, Ersatz Geräte, Küchen, Bäder, Sanitär	293'739	403'751
Allgemeiner Unterhalt, Malerarbeiten, Haustechnik, Heizung, nicht zuweisbare Kosten	629'440	592'982
Anlagen, Umgebung, Strassen und Plätze, Wald	210'880	306'669
Sanierung Höhenweg 4/6/8 (Umgebung)		4'901
Projekte (Bestandesanalysen: Entwicklung Geissenstein, Balkone Am Rain, Statik Einstellhalle Höhenweg 11)	77'771	66'203
Total Aufwand Unterhalt, Reparaturen	1'389'734	1'650'974
18 Gebühren, Abgaben, Versicherungen		
Versicherungen und Gebühren	77'531	89'685
Total Gebühren, Abgaben, Versicherungen	77'531	89'685

ANHANG	2019	2018
19 Personalaufwand		
Entschädigungen Aufsichtsrat inkl. Projektausschüsse und Sonderaufgaben	96'460	127'601
Geschäftsleitung, Angestellte (Verwaltung und Unterhalt)	1'065'797	928'979
Sozialleistungen	155'725	139'279
Personalaufwand brutto	1'317'982	1'195'860
Weiterverrechnung an Dritte und interne Leistungen	-67'453	-56'469
Total Personalaufwand netto	1'250'529	1'139'391
Die Weiterverrechnung von Personalaufwand enthält den Aufwand für Hauswartung und Heizungsbedienung zulasten Nebenkosten.		
20 Büro- und Verwaltungsaufwand		
Administration, Büroaufwand, Miete Verwaltungsräume, Geissensteiner, Informatik	157'211	159'030
Genossenschaftskultur, Versammlungen, Generalversammlung, Anlässe	55'987	48'602
Rechts- und Beratungsaufwand, Mieterbetreuung	41'260	12'444
Revisionskosten	21'930	22'387
Total Büro- und Verwaltungsaufwand	276'389	242'463
davon Revisionsdienstleistungen durch BDO	21'465	21'922
21 Abschreibungen auf Sachanlagen		
Abschreibungen auf Bauten (Dorfstrasse, Hügelweg, Höhenweg, Am Rain, Waldweg)	2'153'307	2'185'234
Abschreibungen auf Anlagen und Einrichtungen (Heizzentralen, Spielplätze, Strassen, Innenausbauten)	285'543	319'336
Abschreibungen auf übrige Sachanlagen (EDV, Fahrzeuge, Geräte)	26'269	21'833
Total Abschreibungen auf Sachanlagen	2'465'119	2'526'403

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

in CHF

ANHANG

22 Finanzaufwand

	2019	2018
Zinsaufwand Depositenkasse	155'918	154'771
Zinsaufwand Hypothekendarlehen und Anleihen EGW	318'071	323'300
Übriger Finanzaufwand (Spesen Bank- und Postkonten)	1'275	1'392
Total Finanzaufwand	475'264	479'462

23 Ausserordentlicher Aufwand, Ertrag

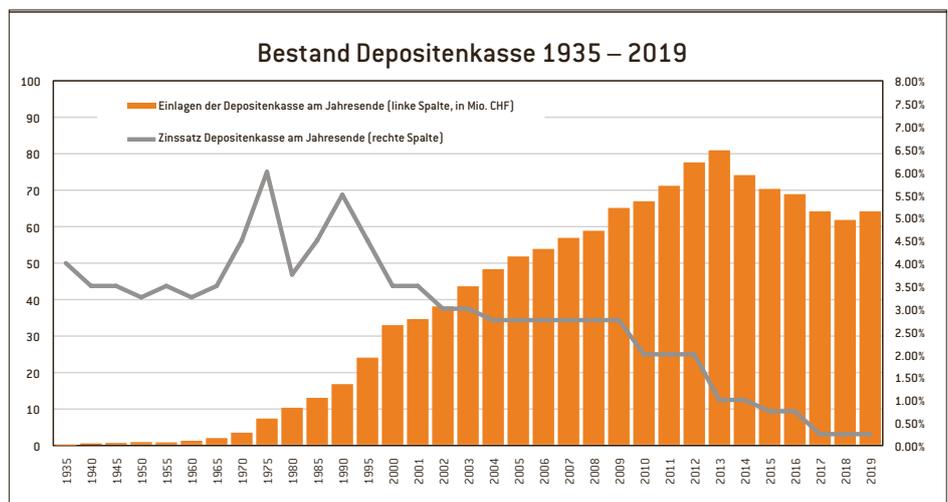
Ausserordentlicher Aufwand		
Periodenfremder Aufwand		
Ausserordentlicher Ertrag (Verkauf Lieferwagen Piaggio)	1'000	
Periodenfremder Ertrag		
Total ausserordentlicher Aufwand, Ertrag	1'000	

24 Direkte Steuern

Gewinnsteuern (direkte Bundessteuern, Staats- und Gemeindesteuern)	1'736	571
Kapitalsteuern (Staats- und Gemeindesteuern)	9'029	8'783
Total direkte Steuern	10'765	9'354

Die Steuern sind bis 2018 definitiv veranlagt.

Die Einlagen in die Depositenkasse stiegen erstmals seit 2013 wieder an. Grund sind die Lockerungen beim Neugeldzufluss. In Zeiten von Negativzinsen sind die von der EBG gebotenen 0,25 % Zins offensichtlich attraktiv.



BILANZKENNZAHLEN

in CHF

		2019	2018
1. Kapitalstruktur (Passiven)			
Finanzierungsverhältnis	$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital}}$	18,9	19,3
Fremdfinanzierungsgrad	$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$	95,0 %	95,1 %
2. Vermögensstruktur (Aktiven)			
Investitionsverhältnis	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Umlaufvermögen}}$	16,4	31,4
3. Anlagendeckung			
Anlagendeckungsgrad 1	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	5,3 %	5,1 %
Anlagendeckungsgrad 2	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	98,8 %	97,0 %
4. Liquidität			
Liquiditätsgrad 1	$\frac{\text{liquide Mittel}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	77,4 %	44,0 %
Liquiditätsgrad 2	$\frac{\text{liquide Mittel} + \text{Forderungen}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	83,5 %	50,9 %
Liquiditätsgrad 3	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	84,0 %	51,4 %
5. Weitere Kennzahlen (in CHF)			
Anlagewert pro Wohnung	$\frac{\text{Anlagewert}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	282'618	283'021
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung	$\frac{\text{Gebäudeversicherungswert}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	323'841	317'368
Mietertrag pro Wohnung	$\frac{\text{Mietertrag}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	15'791	15'825
Fremdfinanzierung pro Wohnung	$\frac{\text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	206'559	207'471
Finanzaufwand pro Wohnung	$\frac{\text{Finanzaufwand}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	1'148	1'161
Verwaltungsaufwand pro Wohnung (ohne Löhne)	$\frac{\text{Büro- und Verwaltungsaufwand}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	668	587
Unterhalt und Reparaturen pro Wohnung	$\frac{\text{Aufwand Unterhalt / Reparaturen}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	3'357	3'998
Unterhalt, Abschreibung, Rückstellungen bezogen auf den Gebäudeversicherungswert	$\frac{\text{Aufw. Unterhalt, Rückstellungen, Abschreibungen}}{\text{Gebäudeversicherungswert}}$	4,0 %	4,1 %

25 ÜBERBLICK ÜBER DIE SACHANLAGEN STAND 31.12.2019

in CHF

GRUPPE	BEZEICHNUNG	GEBÄUDEVER- SICHERUNGSWERT	ANLAGEWERT Vorjahr
	Landwert EBG, Erwerb 1910	0	102'500
	Landwert EBG, Erwerb 2001	0	550'000
	Wald	0	10'000
Land und Wald		0	662'500
	Liegenschaften Dorfstrasse	60'675'000	58'819'437
	Liegenschaften Hügelweg	13'412'001	11'522'692
	Liegenschaften Höhenweg	13'015'000	10'903'279
	Liegenschaften Am Rain	9'647'000	2'601'658
	Liegenschaften Waldweg	34'798'000	32'997'805
	Waldhütte	296'000	42'810
Bauten		131'843'001	116'887'681
	Heizzentralen	1'871'000	4'069'342
	Anlagen und Spielplätze	0	314'208
	Strassen	0	2'940'415
	Einrichtungen «SPAR»	0	371'261
	Innenausbauten (Dorfstrasse 32 / 32a / 32b)	0	752'274
	EBG Mobilier /Büro	0	29'135
Anlagen und Einrichtungen		1'871'000	8'476'634
	Projekt Eichwald	356'000	65'429
	Sanierung Dorfstrasse 12 / 14	0	55'466
	Sanierung Dorfstrasse 9 bis 27 (Fassaden)	0	47'090
	Umgebung Höhenweg	0	0
Sachanlagen in Bau		356'000	167'984
	EDV-Anlagen	0	64'763
	Fahrzeuge	0	78'560
	Geräte	0	123'521
Übrige Sachanlagen		0	266'843
Gesamt-Total		134'070'001	126'461'642

ABSCHREIBUNGEN Vorjahre	BUCHWERT per 31.12.2018	ZUWACHS / ABGANG Berichtsjahr	ABSCHREIBUNGEN Berichtsjahr	BUCHWERT per 31.12.2019	ERRICHTETE GRUNDPFÄNDER
0	102'500	0	0	102'500	0
0	550'000	0	0	550'000	0
4'000	6'000	0	0	6'000	0
4'000	658'500	0	0	658'500	0
11'995'911	46'823'526	0	1'238'885	45'584'641	30'900'000
3'792'349	7'730'344	0	154'607	7'575'737	7'100'000
2'936'167	7'967'112	0	233'094	7'734'017	5'300'000
2'119'373	482'285	78'900	11'224	549'961	500'000
7'260'352	25'737'453	37'400	515'497	25'259'355	15'900'000
42'810	0	0	0	0	0
28'146'962	88'740'719	116'300	2'153'307	86'703'712	59'700'000
2'814'674	1'254'668	0	87'145	1'167'523	0
177'919	136'289	0	13'629	122'660	0
1'203'656	1'736'759	0	135'471	1'601'288	0
365'454	5'807	24'000	29'807	0	0
264'979	487'295	0	19'492	467'803	0
12'209	16'925	0	4'231	12'694	0
4'838'891	3'637'743	24'000	289'775	3'371'968	0
0	65'429	484'446	0	549'875	0
0	55'466	-50'390	0	5'075	0
0	47'090	70'806	0	117'896	0
0	0	9'627	0	9'627	0
0	167'984	514'489	0	682'473	0
56'208	8'555	0	3'422	5'133	0
66'773	11'787	30'860	17'059	25'588	0
121'964	1'557	0	1'557	0	0
244'945	21'898	30'860	22'037	30'721	0
33'234'798	93'226'844	685'649	2'465'119	91'447'373	59'700'00

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der
Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG, Luzern

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG (Seiten 8 bis 18) bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

VERANTWORTUNG DES AUFSICHTSRATES

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

VERANTWORTUNG DER REVISIONSSTELLE

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

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein

Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

PRÜFUNGSURTEIL

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

BERICHTERSTATTUNG AUFGRUND WEITERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN

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

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

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

Luzern, 7. April 2020

BDO AG

Bruno Purtschert

Rolf Hafner

Zugelassener

Revisionsexperte

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

ÜBERSICHT ERFOLGSRECHNUNG

in TCHF

ÜBERSICHT ERFOLGSRECHNUNG	2019	%	2018	%	2017	%
Ertrag	7'418.0	100	7'328.1	100	7'456.1	100
Aufwand	7'406.6	100	7'317.7	100	7'441.8	100
Gewinn	11.3	0	10.4	0	14.3	0
DETAILS						
Hypothekarzinsen	319.3	4	324.7	4	346.7	5
Zins Depositenkasse	155.9	2	154.8	2	164.8	2
Unterhalt / Rückstellungen	2'851.1	38	2'831.0	39	2'909.9	39
Abschreibungen	2'465.1	33	2'526.4	35	2'498.9	34
Versicherungen	77.5	1	89.7	1	136.4	2
Steuern	10.8	0	9.4	0	11.3	0
Personalaufwand	1'250.5	17	1'139.4	16	1'054.7	14
Administration / übr. Betriebsaufwand	276.4	4	242.5	3	319.2	4

	2016	%	2015	%	2014	%
Ertrag	7'355.0	100	7'270.0	100	7'438.5	100
Aufwand	7'352.1	100	7'256.9	100	7'244.2	97
Gewinn	2.9	0	13.1	0	194.3	3
DETAILS						
Hypothekarzinsen	346.5	5	370.1	5	344.3	5
Zins Depositenkasse	522.9	7	615.4	8	760.6	10
Unterhalt / Rückstellungen	2'471.2	34	1'928.0	27	2'036.3	28
Abschreibungen	2'543.9	35	3'006.3	41	2'745.6	38
Versicherungen	99.5	1	82.7	1	167.0	2
Steuern	9.9	0	14.9	0	5.7	0
Personalaufwand	1'074.0	15	924.8	13	932.6	13
Administration / übr. Betriebsaufwand	284.2	4	314.8	4	252.0	3



Arbeiten mit Schutzmaske: Die Corona-Pandemie hat Auswirkungen auf die EBG, diese dürften aber zumeist lösbar sein.

BUDGET 2020

in CHF

	2020
Mietzinserträge	7'190'332
übrige Erlöse	56'500
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	7'246'832
Aufwand Unterhalt, Reparaturen	-4'354'500
Gebühren, Abgaben, Versicherungen	-118'900
Verwendung von Rückstellungen	1'600'000
Personalaufwand	-1'411'300
Büro- und Verwaltungsaufwand	-311'000
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)	2'651'132
Abschreibungen auf Sachanlagen	-2'183'840
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	467'292
Finanzertrag	0
Finanzaufwand	-455'813
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)	11'479
Ausserordentlicher Aufwand, Ertrag	0
Gewinn vor Steuern	11'479
Direkte Steuern	-7'000
Jahresgewinn	4'479



Projekt Eichwald: 2020 wird das Vorprojekt erarbeitet, die Basis für den Kreditbeschluss.

GELDFLUSSRECHNUNG 2020

in CHF

	2020
BETRIEBSTÄTIGKEIT	
+ Reingewinn	4'479
+ Abschreibungen des Anlagevermögens	2'183'840
Geldzu- / -abfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash flow)	2'188'320
INVESTITIONSTÄTIGKEIT	
- Auszahlungen für Investitionen (Kauf) von Sachanlagen	2'100'000
Geldzu- / -abfluss aus Investitionstätigkeit	-2'100'000
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	
+/- Einzahlung / Rückzahlungen Anteilkapital (netto)	100'000
+/- Einzahlung / Rückzahlungen Pflichtanteilkapital (netto)	0
+/- Aufnahme / Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten Depositenkasse (netto)	1'000'000
Geldzu- / -abfluss aus Finanzierungstätigkeit	1'100'000
Netto-Veränderung flüssige Mittel	1'188'320
Netto-Flüssige Mittel am 1. Januar 2020	5'145'195
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	2'188'320
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-2'100'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	1'100'000
Netto-Flüssige Mittel am 31. Dezember 2020	6'333'515

2019 im Geissenstein geboren

Elia Mattia (09.02.2019)

Sohn von Angelika + Daniel Schmid

Laura (28.02.2019)

Tochter von Flurina Stuppan + Boris Egger

Emma (15.12.2019)

Tochter von Lia + René Hofstetter

Pina (04.05.2019), Tochter von

Corina Schranz + Emanuel Heller

Mohan (01.11.2019)

Sohn von Joëlle + Kevin Michel

Rei (22.07.2019)

Sohn von Nathalie Peeters + Ueli Aregger

Felix (19.11.2019)

Sohn von Marianna + Guido Kathriner

In Erinnerung an unsere Verstorbenen



Bruno Hübscher

20.07.1932 – 14.04.2019



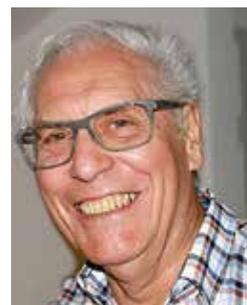
Walter Georg Lüscher-Siebeck

24.07.1932 – 20.05.2019



Thi-Anh Zumstein-Vo

01.04.1967 – 27.06.2019



Ruedi Amstutz-Burkart

20.01.1941 – 29.06.2019



Röbi Imhasly-Suppiger

12.05.1949 – 31.07.2019



Paul Müller-Dargegen

20.03.1931 – 26.10.2019



Martin Scherer

17.02.1961 – 17.12.2019

Hans Hartmann

04.10.1948 – 09.04.2019

Margrith Illi

24.10.1935 – 27.10.2019

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

ORGANE, GREMIEN UND MITARBEITENDE DER EBG

AUFSICHTSRAT

Präsident:

Philipp Ineichen

Seit 2012, Präsident seit 01.07.2017, zur Wiederwahl 2021

Stellvertreter:

Alex Widmer

Seit 24.11.2016, Stellvertreter seit 01.07.2017, zur Wiederwahl 2021

Mitglieder:

Deborah Stoll

Seit 2012, zur Wiederwahl 2021

Edy Walker

Seit 24.11.2016, zur Wiederwahl 2021

Peter Henauser

Seit 2012, Rücktritt per 30. Juni 2019

REVISIONSSTELLE

BDO AG, Luzern (seit 2014, zur Wiederwahl 2021)

DEPOSITENKASSE

Manuela Niederberger (seit 2012, Teilzeit 10 %)

WOHNUNGSVERGABEKOMMISSION

Peter Gander, Jonas Kruppenacher

Philipp Ineichen, Rolf Fischer (alle zur Wiederwahl 2021)

BÜRO FÜR URABSTIMMUNGEN

Christine Zeder, Roland Wiprächtiger,

Philipp Ineichen, Rolf Fischer (alle zur Wiederwahl 2021)

ENTWICKLUNGSKOMMISSION EICHWALD (AUFGELÖST)

Marina Emmenegger, Pia Locher, Philipp Ineichen, Alex Widmer, Rolf Fischer, Jessica Barmet, Simon Peggs, Andi Willinig

ENTWICKLUNGSKOMMISSION WOHNUMFELD

Urs Koch, Rahel Kurth, Martin Tschümperlin, Rolf Fischer, Manuela Niederberger, Koni Suppiger

GESCHÄFTSLEITUNG

Rolf Fischer (seit 2018)

Geschäftsleitung, Finanzen, Kommunikation, IT, Personal

MITARBEITENDE DER EBG

Jessica Barmet (Immobilienbewirtschafterin)

Jakob Christen (Reinigung, Unterhalt)

Beat Felder (Buchhalter, Teilzeit 70 %, pensioniert 31.12.2019)

Manuela Niederberger (Mitglieder, Teilzeit 20 %)

Simon Peggs (Bauprojekte)

Vujadin Pejcinovic (Reinigung, im Stundenlohn)

Zorica Pejcinovic (Reinigung, im Stundenlohn)

Siho Sakalikaba (Technischer Unterhalt)

Anne Marie Schmid (Mieterbetreuung, im Stundenlohn)

Thomas Stocker (Maler)

Konrad Suppiger (Gartenbauer)

Markus Warmuth (Maler)

Andi Willinig (Immobilienbewirtschafter, Teilzeit 80 %)

Corinne Zimmermann

(Buchhalterin, Teilzeit 20 %, ab 01.12.2019)

IMPRESSUM:

Rolf Fischer: Redaktion. **Andi Willinig:** Fotos, Satz,

Gestaltung. **Gegendruck GmbH:** Druck und Ausrüstung.

Atelier Cyan Luzern: Konzeption.

Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG

Dorfstrasse 32 • 6005 Luzern • Tel. 041 360 61 03 • www.geissenstein-ebg.ch • info@geissenstein-ebg.ch

