

Jahresrechnung 2023 Swiss GAAP FER

Inhalt

Bilanz per 31.12.	3
Erfolgsrechnung	4
Geldflussrechnung	5
Eigenkapitalnachweis	6
Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung	7
Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben	12
Anlagespiegel Sachanlagen	14
Anlagespiegel immaterielle Werte	15
Rückstellungsspiegel	16

Bilanz per 31.12.

CHF		2023		2022	
Aktiven					
Flüssige Mittel		17 234 421	3%	15 872 456	3%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	374 886	0%	75 766	0%
Übrige kurzfristige Forderungen	2	169 098	0%	223 417	0%
Warenvorräte		109 485	0%	109 547	0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	1 140 267	0%	7 449	0%
Total Umlaufvermögen		19 028 156	3%	16 288 635	3%
Finanzanlagen	4	20 781 213	3%	18 101 226	3%
Beteiligungen	5	1 134 773	0%	1 423 825	0%
Sachanlagen	6	607 845 168	94%	575 391 310	94%
Immaterielle Anlagen		310 670	0%	325 538	0%
Total Anlagevermögen		630 071 824	97%	595 241 899	97%
Total Aktiven		649 099 980	100%	611 530 535	100%
Passiven					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8 898 988	1%	6 492 465	1%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		62 564 358	10%	66 336 244	11%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		770 634	0%	780 534	0%
Passive Rechnungsabgrenzungen		1 017 802	0%	567 247	0%
Total kurzfristiges Fremdkapital		73 251 782	11%	74 176 490	12%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		418 496 500	64%	388 366 900	64%
Rückstellungen		6 055 901	1%	5 428 054	1%
Total langfristiges Fremdkapital		424 552 401	65%	393 794 954	65%
Total Fremdkapital	7	497 804 183	77%	467 971 444	77%
Genossenschaftskapital	8	112 228 826	17%	108 286 980	18%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		-153 600	0%	-313 000	0%
Gewinnreserven		33 811 575	5%	30 439 249	5%
Jahresgewinn		5 408 996	1%	5 145 861	1%
Total Eigenkapital		151 295 797	23%	143 559 090	23%
Total Passiven		649 099 980	100%	611 530 535	100%

Erfolgsrechnung

CHF		2023		2022	
Mietzinseinnahmen	9	36 605 921	99%	35 298 473	99%
Leerstand		-565 952	-2%	-426 016	-1%
Erträge aus Genossenschaftskulturfonds		8 880	0%	0	0%
Erträge aus Photovoltaikanlagen		111 279	0%	78 023	0%
Übrige Erträge	10	855 262	2%	599 218	2%
Erlösminderungen		-82 440	0%	-27 583	0%
Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		36 932 950	100%	35 522 117	100%
Liegenschaftsaufwand	11	-7 839 078	-21%	-7 282 572	-21%
Personalaufwand	12	-5 371 806	-15%	-5 433 312	-15%
Verwaltungsaufwand	13	-1 381 349	-4%	-1 033 425	-3%
Kommunikation und Genossenschaftskultur	14	-531 505	-1%	-727 187	-2%
Fahrzeug- und Maschinenaufwand		-52 832	0%	-77 347	0%
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		21 756 381	59%	20 968 274	59%
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-9 339 336	-25%	-9 780 830	-28%
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		12 417 045	34%	11 187 444	31%
Finanzaufwand	15	-5 861 563	-16%	-4 861 952	-14%
Finanzertrag	16	182 094	0%	161 880	0%
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		6 737 576	18%	6 487 372	18%
Direkte Steuern		-1 328 580	-4%	-1 341 511	-4%
Jahresgewinn		5 408 996	15%	5 145 861	14%

Geldflussrechnung

CHF	2023	2022
Jahresgewinn	5 408 996	5 145 861
Abschreibungen/Wertberichtigung Anlagevermögen	9 339 336	9 780 830
Wertberichtigung/Wertaufholung Finanzanlagen	241 052	264 391
Andere nicht liquiditätswirksame Aufwände/Erträge	40 513	40 513
Veränderung Rückstellungen	627 847	100 374
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	15 657 744	15 331 968
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-299 121	371 374
Veränderung kurzfristige Forderungen	54 319	-118 643
Veränderung Warenvorräte	63	-19 509
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	-1 132 818	29 325
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 014 765	-535 804
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-9 901	-37 951
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	279 083	-464 750
Veränderung Nettoumlaufvermögen	-93 609	-775 958
Cashflow aus Betriebstätigkeit	15 564 135	14 556 010
Investitionen in Sachanlagen	-40 070 390	-43 958 114
Investitionen in Finanzanlagen/Beteiligungen	-3 035 500	-1 609 325
Investitionen immaterielle Werte	-144 407	-176 352
Desinvestitionen Finanzanlagen	363 000	307 000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-42 887 297	-45 436 791
Veränderung Depositenkasse	-17 668 186	-8 456 700
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Bankkredite/egw	44 025 600	22 835 900
Veränderung Genossenschaftskapital	4 101 246	5 742 669
Verzinsung Genossenschaftskapital	-1 773 533	-1 910 233
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	28 685 127	18 211 637
Veränderung der flüssigen Mittel	1 361 965	-12 669 144
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	15 872 456	28 541 600
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	17 234 421	15 872 456
Veränderung der flüssigen Mittel	1 361 965	-12 669 144

Eigenkapitalnachweis

CHF	Genossen- schaftskapital	Nicht einbez. Kapital	Übr. Gewinn- reserven	Jahres- gewinn	Total Eigenkapital
Stand 1.1.2022	102 424 811	-193 500	26 147 957	6 201 524	134 580 791
Erhöhung Genossenschaftskapital	5 862 169				5 862 169
Veränderung nicht einbez. Genossen- schaftskapital		-119 500			-119 500
Verwendung Ergebnis Vorjahr			6 201 524	-6 201 524	0
Verzinsung Genossenschaftskapital (Gewinn 21)			-1 910 233		-1 910 233
Jahresgewinn				5 145 861	5 145 861
Stand 31.12.2022	108 286 980	-313 000	30 439 249	5 145 861	143 559 090
Stand 1.1.2023	108 286 980	-313 000	30 439 249	5 145 861	143 559 090
Erhöhung Genossenschaftskapital	3 941 846				3 941 846
Veränderung nicht einbez. Genossen- schaftskapital		159 400			159 400
Verwendung Ergebnis Vorjahr			5 145 861	-5 145 861	0
Verzinsung Genossenschaftskapital (Gewinn 22)			-1 773 534		-1 773 534
Jahresgewinn				5 408 996	5 408 996
Stand 31.12.2023	112 228 826	-153 600	33 811 575	5 408 996	151 295 797

Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2023 wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich grundsätzlich an historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertbeeinträchtigungen. Es gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Die wichtigsten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind nachfolgend aufgeführt. Die Rechnungslegung erfolgt unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Auf jeden Bilanzstichtag werden die Aktiven daraufhin überprüft, ob sie in ihrem Wert beeinträchtigt wurden. Eine allfällige Wertbeeinträchtigung wird dem Periodenergebnis belastet.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände und Bankguthaben. Diese sind zu Nominalwerten bewertet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen. Die betriebswirtschaftlichen Ausfallrisiken werden durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt. Pauschalwertberichtigungen werden für Positionen vorgenommen, die nicht bereits einzelwertberichtigt wurden und erfolgen auf der Basis von Erfahrungswerten.

Warenvorräte

Die Warenvorräte beinhalten Kleinmaterial für die Instandhaltung der Liegenschaften und werden zu Einstandspreisen bewertet. Von Lieferanten gewährte Skonti werden als Anschaffungspreisminderung erfasst.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zum Anschaffungswert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet. Sie enthalten Wertschriften (Aktien und Anteilscheine) sowie langfristige Darlehen.

Beteiligungen

Als Beteiligungen werden gemäss Art. 960d Abs. 3 OR langfristig gehaltene Anteile am Kapital anderer Unternehmungen bezeichnet, mit welchen massgeblich Einfluss ausgeübt werden kann. Als Grenzwert gelten 20% der Stimmrechte, wobei dieser Wert pro Beteiligung einzeln beurteilt wird. Die Beteiligung ewl wird nach der Equity-Methode bewertet.

Mobile Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs-

oder Herstellungskosten, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen und dauerhafter Wertverminderungen. Die Abschreibungen erfolgen über die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Die mobilen Sachanlagen werden zwischen drei und acht Jahren linear abgeschrieben. Der Innenausbau der Eigenräume wird über 30 Jahre linear abgeschrieben. Die Aktivierungsgrenze für mobile Sachanlagen beträgt CHF 5000.

Liegenschaften

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe der Siedlung. Die einzelnen Gebäude einer Siedlung werden aufgrund ihrer Gleichartigkeit zusammengefasst. Die Abschreibungen der Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie der Parkierungen richten sich nach der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer wird jährlich anhand der aktuellen Immobilienbewertungen und der Anlagestrategie überprüft. Der Restwert wird planmässig linear über die neu festgelegte Dauer abgeschrieben.

Die Landwerte werden zum (historischen) Kaufpreis ausgewiesen (Ausnahme: Landaufwertung Hi3, 1. Etappe) und nicht abgeschrieben.

Photovoltaik-Anlagen werden nach Fertigstellung aktiviert und linear auf 20 Jahre abgeschrieben.

Liegenschaften im Bau

Gebäude, welche sich am Bilanzstichtag noch im Bau befinden, werden zu aufgelaufenen Baukosten bilanziert. Unter dieser Position werden auch Planungskosten aufgeführt. Die aufgelaufenen Kosten für die werterhaltenden Instandsetzungsarbeiten werden gemäss Bauverlauf abgegrenzt.

Aktivierete Eigenleistungen

Eigenleistungen werden nur aktiviert, wenn die Kosten zuverlässig bestimmbar sind und dadurch der Nutzwert erhöht wird. Zinsaufwendungen für Bauprojekte werden der Jahresrechnung belastet. Damit wird auf eine Erhöhung der Baukosten verzichtet.

Immaterielle Werte

Unter den immateriellen Werten werden Softwarekosten bilanziert. ICT-Projekte werden in der Gesamtheit unter immateriellen Werten erfasst und linear über drei bis fünf Jahre abgeschrieben.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bewertet.

Depositenkasse

Die Ausführungsbestimmungen sind im Reglement der Depositenkasse vom 1. Juli 2023 geregelt. Einlagen mit fester Anlagedauer von zwei bis zehn Jahren, welche nicht im Folgejahr auslaufen, werden in den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

Die übrigen Depositeneinlagen sind den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten zugeordnet.

Finanzverbindlichkeiten

Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Amortisationsraten von Hypotheken und Darlehen werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Im Folgejahr auslaufende Hypotheken werden weiterhin als langfristig bilanziert, soweit ihre Verlängerung beabsichtigt und wahrscheinlich ist.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gebucht, wenn aus einem Ereignis in der Vergangenheit eine begründete wahrscheinliche Verpflichtung besteht, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber schätzbar ist. Die Bewertung der Rückstellung basiert auf der Schätzung des Geldabflusses zur Erfüllung der Verpflichtung.

Latente Ertragssteuern

Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen auf den Differenzen zwischen FER-Werten und den handelsrechtlich, bzw. steuerrechtlich massgebenden Buchwerten. Die Berechnung erfolgt mit dem für die Genossenschaft massgebenden Steuersatz von rund 13%.

Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Der Nominalwert eines Anteilscheins beträgt CHF 50.

Jedes Mitglied hat ein Minimum von 20 Anteilscheinen zu beziehen bzw. CHF 1 000 als Genossenschaftskapital zu zeichnen. Zusätzliche Pflichtanteile richten sich nach den Bestimmungen zur Wohnungsvergabe. Ausscheidende Mitglieder haben Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile zum Bilanzwert, jedoch max. zum Nennwert. Das Kapital, welches das Minimum übersteigt, kann nach bisheriger Praxis zur Rückzahlung eingefordert werden (Kündigungsfrist sechs Monate jeweils auf Ende Jahr). Die Höhe der freien Anteile beträgt per 31.12.2023 rund CHF 102.8 Mio. (Vorjahr CHF 99.6 Mio.).

Ertragsrealisation

Der Nettoerlös beinhaltet mehrheitlich Erträge aus der Vermietung von Liegenschaften. Die Mietzinserträge werden mittels monatlicher Sollstellung der Mieten periodengerecht erfasst. Übrige Erträge werden in der Periode erfasst, in welcher die Leistung erbracht wurde.

Unterhalt Liegenschaften

Die Unterscheidung Instandhaltung – Instandsetzung erfolgt gemäss SIA. Die Kosten für die Instandhaltung (Be-

trieb und Wartung) werden der laufenden Rechnung belastet. Die Kosten für die Instandsetzung ganzer Gebäude/Siedlungen werden, abzüglich eines Anteils zulasten der laufenden Rechnung, als Unteranlagen der Siedlungen aktiviert und entsprechend der Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die PKG Luzern, die selbst nicht Risikoträgerin ist. Der Deckungsgrad der Vorsorgevorrichtung beträgt per 31.12.2023 ungeprüft 111.1% (31.12.2022 106.6%). Die Erfolgsrechnung enthält die in einer Periode geschuldeten Beträge an den Vorsorgeträger. Die bezahlten Beiträge betragen CHF 532 274 (Vorjahr 535 472). Die Aktivierung eines wirtschaftlichen Nutzens erfolgt erst dann, wenn dieser für den künftigen Vorsorgeaufwand der Genossenschaft verwendet werden kann. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, wenn die Voraussetzung für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind.

Die aufgeführten Beträge in der Jahresrechnung sind gerundet. Das Total kann deshalb von der Summe der einzelnen Werte abweichen; Rundungsdifferenzen können sich deshalb ebenfalls in den Prozentsätzen ergeben.

Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

CHF		2023	2022
1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	374 886	75 766
	Mietforderungen ggü. Genossenschafter/-innen	392 686	88 166
	Delkrede	-17 800	-12 400
2	Übrige kurzfristige Forderungen	169 098	223 417
	Guthaben Verrechnungssteuer	149 515	151 184
	Geleistete Anzahlungen	19 582	72 233
3	Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 140 267	7 449
	Aktive Rechnungsabgrenzungen	103 409	7 449
	Aufgelaufene Kosten für HK/NK	10 039 206	0
	Vereinnahme Akontozahlungen HK/NK	-9 002 348	0
4	Finanzanlagen	20 781 213	18 101 226
	Wertschriften	6 623 490	6 523 490
	Logis Suisse AG, Baden	4 604 290	4 604 290
	Genossenschaft Wohnen im Alter Kriens	1 400 000	1 400 000
	Anteilscheine verschiedener Wohnbaugenossenschaften	619 200	519 200
	Darlehen	5 445 325	5 520 325
	Darlehen WBG St. Gallen	200 000	200 000
	Darlehen Wohnwerk Luzern	1 945 000	1 945 000
	Darlehen GWI Luzern	2 593 000	2 593 000
	Darlehen LBG Sternmatt-Tribschen Luzern	0	140 000
	Darlehen an Mieter Geschäftsräume Himmelrich 3	698 000	633 000
	Darlehen an Mitarbeiter	9 325	9 325
	Übrige Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	8 712 398	6 057 411
	Darlehen Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse	3 115 500	1 500 000
	Aktionärsdarlehen ewl Areal AG	2 300 000	1 100 000
	Darlehen Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL)	380 000	500 000
	Baurechtszins Industriestrasse – Einmalzahlung KIL	2 916 898	2 957 411
5	Beteiligungen	1 134 773	1 423 825
	ewl Areal AG, Luzern, Kapital- und Stimmenanteil 33.3% , Nom. CHF 2 Mio.	1 134 773	1 423 825
	KIL, Kapital- und Stimmenanteil 20%, Nominal CHF 0	0	0
	Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse 59%, Nominal CHF 0	0	0
6	Sachanlagen	60 784 516,8	57 539 311,3
	Liegenschaften	52 594 539	49 405 408
	Bebaute Grundstücke	40 289 487	40 289 487
	Wohn- und Geschäftshäuser	455 828 754	423 492 323
	Parkierungen	28 861 599	29 238 499
	Photovoltaikanlagen	961 699	1 038 099
	Liegenschaften im Bau	7 918 629	7 847 380
	Obere Bernstrasse	31 856 717	18 806 866
	Himmelrich 3, Ersatzneubau	0	31 084 569
	Obermailhof, Ersatzneubauten	43 070 526	25 873 748
	Industriestrasse, Planung	3 109 080	2 150 827
	Studhaldenhöhe 12a	339 140	332 815
	Grünauring 12 (Küchen, Nasszellen)	53 267	9 579
	ewl Areal	238 878	215 400
	Photovoltaikanlagen	519 222	0

Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

CHF	2023	2022
Mobile Sachanlagen	2716800	2859100
Der Anlagenspiegel findet sich am Schluss des Anhangs, sowohl für die Sachanlagen als auch für die immateriellen Anlagen.		
7 Fremdkapital	497804183	467971445
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8898988	6492465
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	62564358	66336244
Depositenkasse kurzfristige Anlagen	34409958	39713144
Depositenkasse Anlagen mit Fälligkeit im Folgejahr	27990000	26459000
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten mit Restlaufzeit <12 Monate	164400	164100
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	770634	780534
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	725369	739828
Verbindlichkeiten ggü. Genossenschafter/-innen	45265	40706
Passive Rechnungsabgrenzungen	1017802	567247
Aufgelaufene Kosten für HK/NK	0	-9198869
Vereinnahmte Akontozahlungen HK/NK	0	8732923
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	1017802	1033193
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	418496500	388366900
Hypotheken mit Restlaufzeit >12 Monate	252200000	208010000
Depositenkasse Anlagen langfristig (2-8 Jahre)	115296500	129192500
Hypotheken und Darlehen durch Institute	51000000	51164400
Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten	481060858	454703144
Fällig innerhalb von 1-5 Jahren	263769858	302862144
Fällig nach 5 Jahren	217291000	151841000
Rückstellungen	6055901	5428054
Der Rückstellungsspiegel findet sich am Ende des Anhangs.		
8 Genossenschaftskapital	112228826	108286980
Anzahl Mitglieder am Jahresanfang	13710	13299
Abnahme/Zunahme	837	411
Anzahl Mitglieder am Jahresende	14547	13710
Pflichtanteile am Jahresanfang	8701800	8791311
Abnahme/Zunahme	677916	-89511
Pflichtanteile am Jahresende	9379716	8701800
Genossenschaftsanteile am Jahresanfang	99585180	93633500
Abnahme/Zunahme	3263930	5951680
Genossenschaftsanteile am Jahresende	102849110	99585180
Genossenschaftskapital netto	112075226	107973980
Nicht einbezahlte Pflichtanteile	4800	5500
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	148800	307500
9 Mietzinseinnahmen	36605921	35298473
Ertrag aus Wohnliegenschaften	32138691	31013874
Ertrag aus Geschäftsliegenschaften	2115854	2018907
Ertrag aus Parkierungen und Kurzvermietungen	2296891	2243126
Ertrag aus Nebenräumen	54486	22567

Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

CHF		2023	2022
10	Übrige Erträge	855 262	599 218
	Ertrag aus Gästewohnungen	44 150	45 251
	Ertrag aus Weiterverrechnung	96 755	69 054
	Ertrag aus Schadenvergütungen Versicherungen	197 073	116 565
	Diverse Erträge	357 676	295 839
	Erträge aus Dienstleistungen	159 607	72 511
11	Liegenschaftsaufwand	-7 839 078	-7 282 572
	Instandhaltung (Betrieb und Wartung)	-4 212 502	-4 042 985
	Instandsetzung (Erneuerung und Modernisierung)	-2 210 283	-1 901 015
	Versicherungen/sonstiger Aufwand	-612 767	-561 799
	Baurechtszinsen	-542 585	-535 497
	Entwicklungen	-217 938	-232 539
	Photovoltaikanlagen	-43 004	-8 737
12	Personalaufwand	-5 371 804	-5 433 312
	Lohnaufwand Geschäftsstelle und techn. Bewirtschaftung	-4 587 250	-4 602 850
	Vergütungen Vorstand Sitzungen, Seminare	-169 000	-143 500
	Vergütungen Vorstand Projekte und Aufträge	-24 050	-22 000
	Vergütungen Vorstand Strategische Ausschüsse	-5 400	-22 775
	Vergütungen GPK	-23 800	-30 200
	Sozialleistungen (inkl. VS/GPK)	-1 002 218	-1 012 263
	Personalnebenkosten	-227 104	-188 954
	Temporär Personal	-22 260	0
	Entlastung/Aktivierung Personalkosten	689 277	589 229
13	Verwaltungsaufwand	-1 381 349	-1 033 425
	Beratung, Revision und Vorstand	-206 475	-111 177
	Übriger Aufwand und Spesen Vorstand	-39 839	-52 710
	Übriger Aufwand und Spesen GPK	-3 676	-2 555
	Raumaufwand	-90 819	-68 929
	Verwaltungsaufwand	-699 689	-523 962
	Übriger Betriebsaufwand	-132 323	-150 832
	Kapitalsteuern	-208 528	-123 260
14	Kommunikation und Genossenschaftskultur	-531 505	-727 187
	Kommunikation und Anlässe	-485 212	-343 591
	Genossenschaftskultur	-36 403	-137 262
	Statutenrevision	-9 891	-167 817
	Urabstimmung	0	-78 517
15	Finanzaufwand	-5 861 563	-4 861 952
	Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-3 943 037	-2 829 766
	Zinsaufwand Depositenkasse	-1 662 284	-1 727 235
	Sonstiger Finanzaufwand	-15 191	-40 560
	Wertberichtigung Finanzanlagen	-241 052	-264 391
16	Finanzertrag	182 094	161 880
	Finanzertrag	4 485	56
	Wertschriftenertrag	139 756	132 606
	Zinsertrag Darlehen	37 853	29 219

Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben

CHF	2023	2022
Verbindlichkeiten ggü. Vorsorgeeinrichtungen		
Die abl ist der PKG Pensionskasse Luzern angeschlossen	148	202
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
Buchwert der belasteten Liegenschaften	601780410	570165984
Errichtete Grundpfandrechte	458879000	451019000
Effektive Hypothekarschulden	303364400	259174400
Effektive Depositenkassen-Anlagen	177696458	195364644
Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	40070	44749
Honorar für andere Dienstleistungen	21949	9208
Anzahl Vollzeitstellen und Personalaufwand		
Anzahl Vollzeitstellen	38.5	41.3
Anzahl Lernende	4	4
Nicht inkludiert sind Hilfskräfte im Stundenlohn (Entschädigung in CHF total)	235500	328400
Passive latente Steuern		
Genossenschaftsfonds	2043080	2452874
Erneuerungsfonds	37773805	33439786
Total temporäre Bewertungsdifferenzen	39816885	35892660
Steuersatz	13%	13%
Passive latente Steuerrückstellungen	5176195	4666046
Total Steuern	1328579	1341510
Direkte Steuern (inkl. latente Steuern):		
Laufende Steuern	818431	860537
Latente Steuern	510149	480974
Eventualverbindlichkeiten		
Bürgschaft für Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse an die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	830000	830000
Solidarhaftung Einfache Gesellschaft Obere Bernstrasse	p.m.	p.m.
Ausserbilanzgeschäfte		
Aktionärsdarlehen ewl Areal AG	500000	1200000
Erläuterungen zu Wertbeeinträchtigungen		
Für die Liegenschaft Grünauring wurde eine Wertbeeinträchtigung im Umfang von CHF 590257 erfasst. Diese Korrektur erfolgt aufgrund der geplanten Gesamtsanierung.		

Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben

CHF	2023	2022
Baurechtsverträge		
TribschenStadt		
Laufzeit bis 2091/jährlicher Baurechtszins	396 600	396 600
Hergiswil Steg		
Laufzeit bis 2090/jährlicher Baurechtszins	47 768	43 425
Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz x Basis-Landwert		
Hergiswil Mülibach		
Laufzeit bis 2071/jährlicher Baurechtszins	30 205	27 459
Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz x Basis-Landwert		
Stadt Luzern/Bernstrasse		
Laufzeit bis 2095/jährlicher Baurechtszins: CHF 80 000		
(bis Abbruch/Baubeginn)	0	0
CHF 27 500 während Bauphase	27 500	27 500
ab 1. Mietbezug wieder CHF 82 000 (ab 2030 Anpassung alle 10 Jahre)		
Stadt Luzern/Kooperation Industriestrasse (KIL)		
Laufzeit bis 2096/Darlehen an KIL für Einmalzahlung Baurechtszins		
Baurechtsnehmerin KIL		
Erstmalige Amortisation ab 2020 aufgrund Stand Bauprojekt	40 513	40 513
Langfristige Verträge		
Langfristige Verträge 1–5 Jahre	1 048 993	1 235 079
Langfristige Verträge über 5 Jahre	181 678	227 711

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Genehmigung der Jahresrechnung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde am 3.4.2024 vom Vorstand der abl genehmigt.

Anlagespiegel Sachanlagen

CHF	Bebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Mobile Sachanlagen	Total
Anschaffungswerte					
Stand 1.1.2022	27 061 023	560 779 720	46 343 697	3 915 761	638 100 197
Zugänge	4 800 000	7 745 220	32 130 105	523 561	45 198 886
Veränderung aktuelle Werte	0	0	0	0	0
Abgänge	0	-56 923	0	-95 930	-152 853
Reklassifikationen	0	1	0	0	1
Stand 31.12.2022	31 861 023	568 468 018	78 473 802	4 343 392	683 146 231
Stand 1.1.2023	31 861 023	568 468 018	78 473 802	4 343 392	683 146 231
Zugänge	0	40 718 656	713 027	206 855	41 638 538
Veränderung aktuelle Werte	0	0	0	-11 144	-11 144
Abgänge	0	54 500	0	-64 308	-9 808
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2023	31 861 023	609 241 174	79 186 829	4 474 795	724 763 817
Wertberichtigungen					
Stand 1.1.2022	8 428 464	-105 420 676	0	-1 219 401	-98 211 613
Planmässige Abschreibungen	0	-8 030 842	0	-360 823	-8 391 665
Wertbeeinträchtigungen	0	-1 250 000	0	0	-1 250 000
Abgänge	0	2 423	0	95 930	98 353
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2022	8 428 464	-114 699 095	0	-1 484 294	-107 754 925
Stand 1.1.2023	8 428 464	-114 699 095	0	-1 484 294	-107 754 925
Planmässige Abschreibungen	0	-8 245 270	0	-349 155	-8 594 425
Wertbeeinträchtigungen	0	-590 257	0	0	-590 257
Abgänge	0	-54 500	0	64 308	9 808
Reklassifikationen	0	0	0	11 144	11 144
Stand 31.12.2023	8 428 464	-123 589 122	0	-1 757 997	-116 918 655
Nettobuchwert per 31.12.2022	40 289 487	453 768 923	78 473 802	2 859 098	575 391 310
Nettobuchwert per 31.12.2023	40 289 487	485 652 052	79 186 829	2 716 800	607 845 168

Anlagespiegel immaterielle Werte

CHF	Software/Total
Anschaffungswerte	
Stand 1.1.2022	1 021 561
Zugänge	174 741
Veränderung aktuelle Werte	0
Abgänge	-92 407
Reklassifikationen	0
Stand 31.12.2022	1 103 895
<hr/>	
Stand 1.1.2023	1 103 895
Zugänge	139 788
Veränderung aktuelle Werte	0
Abgänge	-43 619
Reklassifikationen	0
Stand 31.12.2023	1 200 064
<hr/>	
Wertberichtigungen	
Stand 1.1.2022	-786 098
Planmässige Abschreibungen	-84 665
Wertbeeinträchtigungen	0
Abgänge	92 407
Reklassifikationen	0
Stand 31.12.2022	-778 356
<hr/>	
Stand 1.1.2023	-778 356
Planmässige Abschreibungen	-154 656
Wertbeeinträchtigungen	0
Abgänge	43 619
Reklassifikationen	0
Stand 31.12.2023	-889 393
<hr/>	
Nettobuchwert per 31.12.2022	325 538
<hr/>	
Nettobuchwert per 31.12.2023	310 670
<hr/>	

Rückstellungsspiegel

CHF	Rückstellung latente Steuern	Überzeit/ Ferien/Steuern	Total
Stand 1.1.2022	4 185 072	1 142 608	5 327 680
Bildung	480 974	540 000	1 020 974
Verwendung	0	-910 900	-910 900
Auflösung	0	-9 700	-9 700
Stand 31.12.2022	4 666 046	762 008	5 428 054
Stand 1.1.2023	4 666 046	762 008	5 428 054
Bildung	510 149	613 200	1 123 349
Verwendung	0	-495 502	-495 502
Auflösung	0	0	0
Stand 31.12.2023	5 176 195	879 706	6 055 901