

Jahresrechnung 2021 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		2021		2020	
Aktiven					
Flüssige Mittel		28 541 600	5%	28 048 261	5%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	447 140	0%	251 914	0%
Übrige kurzfristige Forderungen	2	104 774	0%	70 998	0%
Warenvorräte		90 039	0%	95 060	0%
Aktive Rechnungsabgrenzung		36 774	0%	113 557	0%
Total Umlaufvermögen		29 220 326	5%	28 579 790	5%
Finanzanlagen	3	16 839 414	3%	17 034 127	3%
Beteiligungen	4	1 688 216	0%	1 798 185	0%
Sachanlagen	5	539 888 589	92%	516 677 850	92%
Immaterielle Anlagen		235 461	0%	244 698	0%
Total Anlagevermögen		558 651 680	95%	535 754 860	95%
Total Aktiven		587 872 006	100%	564 334 650	100%
Passiven					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6 303 391	1%	7 386 273	1%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		61 493 444	10%	71 690 477	13%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		818 485	0%	863 305	0%
Passive Rechnungsabgrenzungen		517 713	0%	1 377 448	0%
Total kurzfristiges Fremdkapital		69 133 034	12%	81 317 503	14%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		378 830 500	64%	355 811 100	63%
Rückstellungen		5 327 680	1%	4 296 620	1%
Total langfristiges Fremdkapital		384 158 180	65%	360 107 720	64%
Total Fremdkapital	6	453 291 214	77%	441 425 223	78%
Genossenschaftskapital	7	102 424 811	17%	95 558 164	17%
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital		-193 500	0%	-556 500	0%
Gewinnreserven		26 147 957	4%	21 018 629	4%
Jahresgewinn		6 201 524	1%	6 889 133	1%
Total Eigenkapital		134 580 792	23%	122 909 426	22%
Total Passiven		587 872 006	100%	564 334 650	100%

Erfolgsrechnung

CHF		2021		2020	
Mietzinseinnahmen	8	35 241 455	100%	35 622 336	100%
Leerstand		-410 586	-1%	-728 281	-2%
Übrige Erträge	9	434 804	1%	832 220	2%
Erlösminderungen		-123 764	0%	-193 452	-1%
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		35 141 909	100%	35 532 821	100%
Liegenschaftsaufwand	10	-7 031 633	-20%	-6 979 292	-20%
Personalaufwand	11	-5 400 645	-15%	-5 418 914	-15%
Verwaltungsaufwand	12	-1 195 776	-3%	-990 369	-3%
Kommunikation und Genossenschaftskultur	13	-630 192	-2%	-464 565	-1%
Fahrzeug- und Maschinenaufwand		-46 854	0%	-53 463	0%
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		20 836 810	59%	21 626 219	61%
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-8 453 221	-24%	-8 191 223	-23%
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		12 383 589	35%	13 434 996	38%
Finanzaufwand	14	-4 764 873	-14%	-5 596 753	-16%
Finanzertrag	15	161 182	0%	154 048	0%
Betriebliches Jahresergebnis vor Steuern		7 779 898	22%	7 992 291	22%
Direkte Steuern		-1 578 374	-4%	-1 103 156	-3%
Jahresgewinn		6 201 524	18%	6 889 133	19%

Geldflussrechnung

CHF	2021	2020
Jahresgewinn	6 201 524	6 889 133
Abschreibungen und WB auf Positionen des Anlagevermögens	8 453 221	8 191 223
Wertberichtigung (WB) auf Finanzanlagen	45 169	359 615
Andere nicht liquiditätswirksame Aufwände/Erträge	40 513	202 563
Veränderung Rückstellungen	1 031 060	1 294 697
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	15 771 487	16 937 231
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-195 226	571 776
Veränderung kurzfristige Forderungen	-33 776	2 439 562
Veränderung Warenvorräte	5 021	-19 277
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	76 783	-96 727
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	824 430	841 977
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-44 820	58 857
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	-163 866	-503 345
Veränderung Nettoumlaufvermögen	468 546	3 292 823
Cashflow aus Betriebstätigkeit	16 240 033	20 230 054
Investitionen in Sachanlagen	-34 177 018	-22 861 352
Investitionen in Finanzanlagen	0	-3 376 000
Investitionen immaterielle Werte	-80 885	-86 668
Desinvestitionen Finanzanlagen	219 000	293 000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-34 038 903	-26 031 020
Veränderung Depositenkasse	986 467	-2 248 522
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Bankkredite/egw	11 835 900	-164 100
Veränderung Genossenschaftskapital	7 229 646	5 648 674
Verzinsung Genossenschaftskapital	-1 759 804	-1 626 600
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	18 292 209	1 609 453
Veränderung der flüssigen Mittel	493 339	-4 191 513
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	28 048 261	32 239 774
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	28 541 600	28 048 261
Veränderung der flüssigen Mittel	493 339	-4 191 513

Eigenkapitalnachweis

CHF	Genossen- schaftskapital	Nicht einbez. Kapital	Übr. Gewinn- reserven	Jahres- gewinn	Total Eigenkapital
Stand 1.1.2020	89 596 290	-243 300	19 596 125	3 049 104	111 998 219
Erhöhung Genossenschaftskapital	5 961 874				5 961 874
Veränderung nicht einbez. Genossen- schaftskapital		-313 200			-313 200
Verwendung Ergebnis Vorjahr			3 049 104	-3 049 104	0
Verzinsung Genossenschaftskapital (Gewinn 19)			-1 626 600		-1 626 600
Jahresgewinn				6 889 133	6 889 133
Stand 31.12.2020	95 558 164	-556 500	21 018 629	6 889 133	122 909 426
Stand 1.1.2021	95 558 164	-556 500	21 018 629	6 889 133	122 909 426
Erhöhung Genossenschaftskapital	6 866 647				6 866 647
Veränderung nicht einbez. Genossen- schaftskapital		363 000			363 000
Verwendung Ergebnis Vorjahr			6 889 133	-6 889 133	0
Verzinsung Genossenschaftskapital (Gewinn 20)			-1 759 804		-1 759 804
Jahresgewinn				6 201 524	6 201 524
Stand 31.12.2021	102 424 811	-193 500	26 147 957	6 201 524	134 580 791

Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2021 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, Post- 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 Unternehmen bezeichnet, mit welchen massgeblich Einfluss ausgeübt werden kann. Als Grenzwert gelten 20% der Stimmrechte, wobei dieser Wert pro Beteiligung ein-

zeln beurteilt wird. 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. Die Aktivierungsuntergrenze für mobile Sachanlagen beträgt CHF 5 000.

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. 2021 wurde in der Siedlung Studhalden das Gebäude Studhaldenhöhe 12A über den gesamten Restwert 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

Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

Jahre abgeschrieben.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bewertet.

Depositenkasse

Die Ausführungsbestimmungen sind im Reglement der Depositenkasse vom 1. Januar 2021 geregelt. Einlagen mit fester Anlagedauer von zwei bis acht Jahren, welche nicht im Folgejahr auslaufen, werden in den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

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%.

Anteilscheinkapital

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

Jedes Mitglied hat ein Minimum an 20 Anteilscheinen zu beziehen bzw. CHF 1 000 als Anteilscheinkapital zu zeichnen. Zusätzliche Pflichtanteile richten sich nach den Bestimmungen zur Wohnungsvergabe. Ausscheidende

Mitglieder haben Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile zum Nennwert. Freie Anteile können nach bisheriger Praxis zur Rückzahlung eingefordert werden (Kündigungsfrist sechs Monate jeweils auf Ende Jahr). Die Höhe der freien Anteile beträgt per 31.12.2021 rund CHF 93 Mio. (Vorjahr CHF 86 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 (Betrieb und Wartung) werden der laufenden Rechnung belastet. Die Kosten für die Instandsetzung ganzer Gebäude/Siedlungen werden, abzüglich eines Anteils zulasten der laufenden Rechnung, als Untereinlagen 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 31.12.2021 ungeprüft 123.2% (31.12.2020 115.6%). Die Erfolgsrechnung enthält die in einer Periode geschuldeten Beträge an den Vorsorgeträger. Die bezahlten Beiträge betragen CHF 527 051 (Vorjahr CHF 512 690). 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 Voraussetzungen 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		2021	2020
1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	447 140	251 914
	Mietforderungen ggü. Genossenschafter/-innen	541 604	313 194
	Übrige Forderungen	-3 764	520
	Delkrede	-90 700	-61 800
2	Übrige kurzfristige Forderungen	104 774	70 998
	Guthaben Verrechnungssteuer	104 774	60 998
	Geleistete Anzahlungen	0	10 000
3	Finanzanlagen	16 839 414	17 034 127
	Wertschriften	6 523 490	6 523 490
	Logis Suisse AG, Baden	4 604 290	4 604 290
	Anteilscheine verschiedener Wohnbaugenossenschaften	1 919 200	1 919 200
	Darlehen	5 818 000	5 972 200
	Darlehen WBG St. Gallen	200 000	200 000
	Darlehen Neubad Luzern	0	0
	Darlehen Wohnwerk Luzern	1 945 000	1 945 000
	Darlehen GWI Luzern	2 593 000	2 593 000
	Darlehen LBG Sternmatt-Tribschen Luzern	280 000	420 000
	Darlehen an Mieter Geschäftsräume Himmelrich 3	800 000	814 200
	Übrige Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	4 497 924	4 538 437
	Darlehen Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse	1 500 000	1 500 000
	Baurechtszins Industriestrasse – Einmalzahlung KIL	2 997 924	3 038 437
4	Beteiligungen		
	ewl Areal AG, Luzern, Kapital- und Stimmenanteil	33.3%	33.3%
	Kooperation Industriestrasse, Luzern, Kapital- und Stimmenanteil	20.0%	20.0%
	Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse	59.0%	59.0%
5	Sachanlagen	539 888 589	516 677 850
	Liegenschaften	490 848 531	497 255 593
	Bebaute Grundstücke	35 489 487	35 489 487
	Wohn- und Geschäftshäuser	424 793 345	430 757 407
	Parkierungen	29 608 699	29 986 999
	Photovoltaik	957 000	1 021 700
	Liegenschaften im Bau	46 343 697	16 528 448
	Obere Bernstrasse	13 384 924	3 711 026
	Himmelrich 3, Ersatzneubau	17 045 297	5 784 029
	Obermaihof, Sanierung und Erweiterung	0	1 800
	Obermaihof, Ersatzneubauten	14 451 546	6 282 991
	Industriestrasse, Planung	1 126 864	257 278
	Studhaldenhöhe 12a	335 066	111 573
	Studhalden 1 (Türen, Küchen)	0	379 751
	Mobile Sachanlagen	2 696 360	2 893 810

Der Anlagenspiegel findet sich am Schluss des Anhangs, sowohl für die Sachanlagen als auch für die immateriellen Anlagen.

Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

CHF	2021	2020	
6	Fremdkapital	453 291 214	441 425 223
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6 303 391	7 386 273
	Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	61 493 444	71 690 477
	Depositenkasse kurzfristige Anlagen	37 594 844	41 466 377
	Depositenkasse Anlagen mit Fälligkeit im Folgejahr	23 734 500	30 060 000
	Verbindlichkeiten gegenüber Dritten mit Restlaufzeit <12 Monate	164 100	164 100
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	818 485	863 305
	Verbindlichkeiten ggü. Dritten	787 269	822 853
	Verbindlichkeiten ggü. Genossenschafter/-innen	31 216	40 453
	Passive Rechnungsabgrenzung	517 713	1 377 448
	Aufgelaufene Kosten für HK/NK	-8 430 359	-8 696 118
	Vereinnahmte Akontozahlungen HK/NK	8 842 035	9 249 162
	Übrige passive Rechnungsabgrenzung	106 037	824 404
	Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	378 830 500	355 811 100
	Hypotheken mit Restlaufzeit >12 Monate	191 010 000	179 010 000
	Depositenkasse Anlagen langfristig (2–8 Jahre)	142 492 000	131 308 500
	Hypotheken und Darlehen durch Institute	45 328 500	45 492 600
	Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten	440 323 944	427 501 577
	Fällig innerhalb von 1–5 Jahren	265 929 944	235 665 577
	Fällig nach 5 Jahren	174 394 000	191 836 000
	Rückstellungen	5 327 680	4 296 620
	Der Rückstellungsspiegel findet sich am Ende des Anhangs.		
7	Genossenschaftskapital	102 424 811	95 558 164
	Anzahl Mitglieder am Jahresanfang	12 810	12 329
	Abnahme/Zunahme	489	481
	Anzahl Mitglieder am Jahresende	13 299	12 810
	Pflichtanteilscheinkapital am Jahresanfang	8 813 660	8 649 150
	Abnahme/Zunahme	-22 349	164 510
	Pflichtanteilscheinkapital am Jahresende	8 791 311	8 813 660
	Freies Anteilscheinkapital am Jahresanfang	86 744 504	80 947 140
	Abnahme/Zunahme	6 888 996	5 797 364
	Freies Anteilscheinkapital am Jahresende	93 633 500	86 744 504
	Genossenschaftskapital netto	102 231 311	95 001 664
	Nicht einbezahltes Pflichtanteilscheinkapital	9 000	8 600
	Nicht einbezahltes freies Anteilscheinkapital	184 500	547 900

Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

CHF		2021	2020
8	Mietzinseinnahmen	35 241 455	35 622 336
	Ertrag aus Wohnliegenschaften	30 953 207	31 428 542
	Ertrag aus Geschäftsliegenschaften	2 050 360	1 969 583
	Ertrag aus Parkierungen und Kurzvermietungen	2 237 888	2 224 210
9	Übrige Erträge	434 804	832 220
	Verkauf Energie Photovoltaik	52 804	99 354
	Ertrag aus Gästewohnungen	30 830	34 616
	Ertrag aus Weiterverrechnung	105 438	114 823
	Ertrag aus Schadenvergütungen Versicherungen	41 582	70 269
	Diverse Erträge (inkl. Einmalvergütungen KEV Swissgrid)	183 072	248 659
	Ertrag aus Spenden	0	184 226
	Erträge aus Dienstleistungen	21 077	80 273
10	Liegenschaftsaufwand	-7 031 633	-6 979 292
	Instandhaltung (Betrieb und Wartung)	-3 726 487	-3 818 271
	Instandsetzung (Erneuerung und Modernisierung)	-2 067 413	-1 781 655
	Versicherungen/sonstiger Aufwand	-702 236	-670 356
	Baurechtszinsen	-535 497	-709 010
11	Personalaufwand	-5 400 645	-5 419 093
	Lohnaufwand Geschäftsstelle und Facility Management	-4 445 007	-4 641 201
	Entschädigung VS/GPK	-211 925	-183 900
	Sozialleistungen	-1 006 543	-989 872
	Personalnebenkosten	-200 997	-192 372
	Temporär Personal	-54 819	0
	Entlastung/Aktivierung Personalkosten	518 645	588 252
12	Verwaltungsaufwand	-1 195 776	-990 369
	Beratung, Revision und Vorstand	-204 340	-139 583
	Raumaufwand	-16 928	-21 351
	Verwaltungsaufwand	-571 487	-523 418
	übriger Betriebsaufwand	-403 021	-306 016
13	Kommunikation und Genossenschaftskultur	-630 192	-464 565
	Kommunikation und Anlässe	-352 056	-347 723
	Genossenschaftskultur	-278 136	-116 843
14	Finanzaufwand	-4 764 873	-5 596 753
	Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-2 746 353	-3 137 544
	Zinsaufwand Depositenkasse	-1 944 816	-2 083 421
	Sonstiger Finanzaufwand	-28 534	-16 174
	Wertberichtigung Finanzanlagen	-45 169	-359 615
15	Finanzertrag	161 182	154 048
	Finanzertrag	1 084	0
	Wertschriftenertrag	125 078	124 988
	Zinsertrag Darlehen	35 020	29 060

Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben

CHF	2021	2020
Verbindlichkeiten ggü. Vorsorgeeinrichtungen		
Die abl ist der PKG Pensionskasse Luzern angeschlossen	2 875	0
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
Buchwert der belasteten Liegenschaften	536 065 364	513 526 763
Errichtete Grundpfandrechte	407 339 000	409 739 000
Effektive Hypothekarschulden	236 502 600	224 666 700
Effektive Depositenkassen-Anlagen	203 821 344	202 834 877
Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	49 780	35 541
Honorar für andere Dienstleistungen	22 605	0
Entschädigungen an Vorstand und Kommissionen		
Entschädigungen an Vorstand und GPK (Grundentschädigung und Sitzungsgelder)	211 925	183 900
Spesen, Seminar, Klausuren, übriger Aufwand VS/GPK	83 262	54 890
Anzahl Vollzeitstellen und Personalaufwand		
Anzahl Vollzeitstellen	40.1	38.1
Anzahl Lernende	4	3
Nicht inkludiert sind Hilfskräfte im Stundenlohn (Entschädigung in CHF total)	336 900	441 300
Passive latente Steuern		
Genossenschaftsfonds	2 475 062	1 785 742
Erneuerungsfonds	29 717 801	24 793 801
Total temporäre Bewertungsdifferenzen	32 192 863	26 579 543
Steuersatz	13%	13%
Passive latente Steuerrückstellungen	4 185 072	3 455 341
Total Steuern	1 578 374	1 103 157
Direkte Steuern (inkl. latente Steuern):		
Laufende Steuern	848 643	459 739
Latente Steuern	729 732	643 418
Eventualverbindlichkeiten		
Bürgschaft für Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse an die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	830 000	830 000
Solidarhaftung Einfache Gesellschaft Obere Bernstrasse	p.m.	p.m.

Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben

CHF	2021	2020
Baurechtsverträge		
Tribschenstadt		
Laufzeit bis 2091 / jährlicher Baurechtszins	396 600	396 600
Hergiswil Steg		
Laufzeit bis 2090 / jährlicher Baurechtszins	43 425	47 768
Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz x Basis-Landwert		
Hergiswil Mülibach		
Laufzeit bis 2071 / jährlicher Baurechtszins	27 459	30 205
Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz x Basis-Landwert		
Stadt Luzern / Bernstrasse		
Laufzeit bis 2095 / jährlicher Baurechtszins: CHF 80 000		
(bis Abbruch/Baubeginn)	0	18 125
CHF 27 500 während Bauphase	27 500	13 750
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	202 563
Langfristige Verträge		
Langfristige Verträge 1–5 Jahre	1 745 492	2 074 110
Langfristige Verträge über 5 Jahre	295 000	0
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 11.4.2022 vom Vorstand der abl genehmigt.		

Anlagespiegel Sachanlagen

CHF	Bebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Mobile Sachanlagen	Total
Anschaffungswerte					
Stand 1.1.2020	27 061 023	544 687 784	13 568 791	1 288 076	586 605 673
Zugänge	0	0	24 631 624	140 066	24 771 690
Veränderung aktuelle Werte	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassifikationen	0	19 257 696	-21 671 966	2 414 270	0
Stand 31.12.2020	27 061 023	563 945 484	16 528 448	3 842 412	611 377 363
Stand 1.1.2021	27 061 023	563 945 484	16 528 448	3 842 412	611 377 363
Zugänge	0	1 679 011	29 815 249	76 149	31 570 409
Veränderung aktuelle Werte	0	0	0	-2 800	-2 800
Abgänge	0	-4 844 775	0	0	-4 844 775
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2021	27 061 023	560 779 720	46 343 697	3 915 761	638 100 197
Wertberichtigungen					
Stand 1.1.2020	8 428 464	-94 338 865	0	-683 868	-86 594 269
Planmässige Abschreibungen	0	-7 840 513	0	-264 736	-8 105 249
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2020	8 428 464	-102 179 378	0	-948 604	-94 699 518
Stand 1.1.2021	8 428 464	-102 179 378	0	-948 604	-94 699 518
Planmässige Abschreibungen	0	-8 086 073	0	-270 797	-8 356 870
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0	0	0
Abgänge	0	4 844 775	0	0	4 844 775
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2021	8 428 464	-105 420 676	0	-1 219 401	-98 211 613
Nettobuchwert 31.12.2020	35 489 487	461 766 106	16 528 448	2 893 808	516 677 850
Nettobuchwert 31.12.2021	35 489 487	455 359 044	46 343 697	2 696 360	539 888 589

Anlagespiegel immaterielle Werte

CHF	Software
Anschaffungswerte	
Stand 1.1.2020	847 777
Zugänge	86 669
Veränderung aktuelle Werte	0
Abgänge	0
Reklassifikationen	0
Stand 31.12.2020	934 446
<hr/>	
Stand 1.1.2021	934 446
Zugänge	87 115
Veränderung aktuelle Werte	0
Abgänge	0
Reklassifikationen	0
Stand 31.12.2021	1 021 561
<hr/>	
Wertberichtigungen	
Stand 1.1.2020	–603 771
Planmässige Abschreibungen	–85 975
Wertbeeinträchtigungen	0
Abgänge	0
Reklassifikationen	0
Stand 31.12.2020	–689 746
<hr/>	
Stand 1.1.2021	–689 746
Planmässige Abschreibungen	–96 352
Wertbeeinträchtigungen	0
Abgänge	0
Reklassifikationen	0
Stand 31.12.2021	–786 098
<hr/>	
Nettobuchwert per 31.12.2020	244 698
<hr/>	
Nettobuchwert per 31.12.2021	235 461
<hr/>	

Rückstellungsspiegel

CHF	Rückstellung latente Steuern	Überzeit/ Ferien/Steuern	Total
Stand 1.1.2020	2811923	190000	3001923
Bildung	643418	651279	1294697
Verwendung	0	0	0
Auflösung	0	0	0
Stand 31.12.2020	3455341	841279	4296620
Stand 1.1.2021	3455341	841279	4296620
Bildung	729732	820900	1550631
Verwendung	0	-462918	-462918
Auflösung	0	-56653	-56653
Stand 31.12.2021	4185072	1142608	5327680