

# Jahresrechnung 2022 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		2022		2021	
<b>Aktiven</b>					
Flüssige Mittel		15 872 456	3 %	28 541 600	5 %
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	75 766	0 %	447 140	0 %
Übrige kurzfristige Forderungen	2	223 417	0 %	104 774	0 %
Warenvorräte		109 547	0 %	90 039	0 %
Aktive Rechnungsabgrenzungen		7 449	0 %	36 774	0 %
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>16 288 635</b>	<b>3 %</b>	<b>29 220 326</b>	<b>5 %</b>
Finanzanlagen	3	18 101 226	3 %	16 839 414	3 %
Beteiligungen	4	1 423 825	0 %	1 688 216	0 %
Sachanlagen	5	575 391 310	94 %	539 888 589	92 %
Immaterielle Anlagen		325 538	0 %	235 461	0 %
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>595 241 899</b>	<b>97 %</b>	<b>558 651 680</b>	<b>95 %</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>611 530 535</b>	<b>100 %</b>	<b>587 872 006</b>	<b>100 %</b>
<b>Passiven</b>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6 492 465	1 %	6 303 391	1 %
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		66 336 244	11 %	61 493 444	10 %
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		780 534	0 %	818 485	0 %
Passive Rechnungsabgrenzungen		567 247	0 %	517 713	0 %
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>74 176 490</b>	<b>12 %</b>	<b>69 133 034</b>	<b>12 %</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		388 366 900	64 %	378 830 500	64 %
Rückstellungen		5 428 054	1 %	5 327 680	1 %
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>393 794 954</b>	<b>64 %</b>	<b>384 158 180</b>	<b>65 %</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>6</b>	<b>467 971 444</b>	<b>77 %</b>	<b>453 291 214</b>	<b>77 %</b>
Genossenschaftskapital	7	108 286 980	18 %	102 424 811	17 %
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		-313 000	0 %	-193 500	0 %
Gewinnreserven		30 439 249	5 %	26 147 957	4 %
Jahresgewinn		5 145 861	1 %	6 201 524	1 %
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>143 559 090</b>	<b>23 %</b>	<b>134 580 792</b>	<b>23 %</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>611 530 535</b>	<b>100 %</b>	<b>587 872 006</b>	<b>100 %</b>

## Erfolgsrechnung

CHF		2022		2021	
Mietzinseinnahmen	8	35 298 473	99%	35 241 455	100%
Leerstand		-426 016	-1%	-410 586	-1%
Übrige Erträge	9	677 242	2%	434 804	1%
Erlösminderungen		-27 583	0%	-123 764	0%
<b>Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>35 522 117</b>	<b>100%</b>	<b>35 141 909</b>	<b>100%</b>
Liegenschaftsaufwand	10	-7 282 572	-21%	-7 031 633	-20%
Personalaufwand	11	-5 433 312	-15%	-5 400 645	-15%
Verwaltungsaufwand	12	-1 033 425	-3%	-1 195 776	-3%
Kommunikation und Genossenschaftskultur	13	-727 187	-2%	-630 192	-2%
Fahrzeug- und Maschinenaufwand		-77 347	0%	-46 854	0%
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>20 968 274</b>	<b>59%</b>	<b>20 836 810</b>	<b>59%</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-9 780 830	-28%	-8 453 221	-24%
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>11 187 444</b>	<b>31%</b>	<b>12 383 589</b>	<b>35%</b>
Finanzaufwand	14	-4 861 952	-14%	-4 764 873	-14%
Finanzertrag	15	161 880	0%	161 182	0%
<b>Betriebliches Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>6 487 372</b>	<b>18%</b>	<b>7 779 898</b>	<b>22%</b>
Direkte Steuern		-1 341 511	-4%	-1 578 374	-4%
<b>Jahresgewinn</b>		<b>5 145 861</b>	<b>14%</b>	<b>6 201 524</b>	<b>18%</b>

## Geldflussrechnung

CHF	2022	2021
Jahresgewinn	5 145 861	6 201 524
Abschreibungen/Wertberichtigung Anlagevermögen	9 780 830	8 453 221
Wertberichtigung/Wertaufholung Finanzanlagen	264 391	45 169
Andere nicht liquiditätswirksame Aufwände/Erträge	40 513	40 513
Veränderung Rückstellungen	100 374	1 031 060
<b>Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>15 331 968</b>	<b>15 771 487</b>
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	371 374	-195 226
Veränderung kurzfristige Forderungen	-118 643	-33 776
Veränderung Warenvorräte	-19 509	5 021
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	29 325	76 783
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-535 804	824 430
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-37 951	-44 820
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	-464 750	-163 866
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>-775 958</b>	<b>468 546</b>
<b>Cashflow aus Betriebstätigkeit</b>	<b>14 556 010</b>	<b>16 240 033</b>
Investitionen in Sachanlagen	-43 958 114	-34 177 018
Investitionen in Finanzanlagen/Beteiligungen	-1 609 325	0
Investitionen immaterielle Werte	-176 352	-80 885
Desinvestitionen Finanzanlagen	307 000	219 000
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-45 436 791</b>	<b>-34 038 903</b>
Veränderung Depositenkasse	-8 456 700	986 467
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Bankkredite/egw	22 835 900	11 835 900
Veränderung Genossenschaftskapital	5 742 669	7 229 646
Verzinsung Genossenschaftskapital	-1 910 233	-1 759 804
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>18 211 637</b>	<b>18 292 209</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>-12 669 144</b>	<b>493 339</b>
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	28 541 600	28 048 261
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	15 872 456	28 541 600
Veränderung der flüssigen Mittel	-12 669 144	493 339

## Eigenkapitalnachweis

CHF	Genossen- schaftskapital	Nicht einbez. Kapital	Übr. Gewinn- reserven	Jahres- gewinn	Total Eigenkapital
Stand 1.1.2021	95558164	-556500	21018629	6889133	122909426
Erhöhung Genossenschaftskapital	6866647				6866647
Veränderung nicht einbez. Genossen- schaftskapital		363000			363000
Verwendung Ergebnis Vorjahr			6889133	-6889133	0
Verzinsung Genossenschaftskapital (Gewinn 20)			-1759804		-1759804
Jahresgewinn				6201524	6201524
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>102424811</b>	<b>-193500</b>	<b>26147957</b>	<b>6201524</b>	<b>134580791</b>
Stand 1.1.2022	102424811	-193500	26147957	6201524	134580791
Erhöhung Genossenschaftskapital	5862169				5862169
Veränderung nicht einbez. Genossen- schaftskapital		-119500			-119500
Verwendung Ergebnis Vorjahr			6201524	-6201524	0
Verzinsung Genossenschaftskapital (Gewinn 21)			-1910233		-1910233
Jahresgewinn				5145861	5145861
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>108286980</b>	<b>-313000</b>	<b>30439249</b>	<b>5145861</b>	<b>143559090</b>

## Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2022 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 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.

### Aktivierte 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. Januar 2021 geregelt. Einlagen mit fester Anlagedauer von zwei bis acht 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 31.12.2022 rund CHF 99.6 Mio. (Vorjahr CHF 93 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 31.12.2022 ungeprüft 106.6% (31.12.2021 123.2%). Die Erfolgsrechnung enthält die in einer Periode geschuldeten Beträge an den Vorsorgeträger. Die bezahlten Beiträge betragen CHF 535 472 (Vorjahr 527 051). 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	2022	2021	
<b>1</b>	<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>75 766</b>	<b>447 140</b>
	Mietforderungen ggü. Genossenschafter/-innen	88 166	541 604
	Übrige Forderungen	0	-3 764
	Delkrede	-12 400	-90 700
<b>2</b>	<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>223 417</b>	<b>104 774</b>
	Guthaben Verrechnungssteuer	151 184	104 774
	Geleistete Anzahlungen	72 233	0
<b>3</b>	<b>Finanzanlagen</b>	<b>18 101 226</b>	<b>16 839 414</b>
	<b>Wertschriften</b>	<b>6 523 490</b>	<b>6 523 490</b>
	Logis Suisse AG, Baden	4 604 290	4 604 290
	Anteilscheine verschiedener Wohnbaugenossenschaften	1 919 200	1 919 200
	<b>Darlehen</b>	<b>5 520 325</b>	<b>5 818 000</b>
	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	140 000	280 000
	Darlehen an Mieter Geschäftsräume Himmelrich 3	633 000	800 000
	Darlehen an Mitarbeiter	9 325	0
	<b>Übrige Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen</b>	<b>6 057 411</b>	<b>4 497 924</b>
	Darlehen Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse	1 500 000	1 500 000
	Aktionärsdarlehen ewl Areal AG	1 100 000	0
	Darlehen KIL	500 000	0
	Baurechtszins Industriestrasse – Einmalzahlung KIL	2 957 411	2 997 924
<b>4</b>	<b>Beteiligungen</b>		
	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%
<b>5</b>	<b>Sachanlagen</b>	<b>575 391 311</b>	<b>539 888 587</b>
	<b>Liegenschaften</b>	<b>494 058 408</b>	<b>490 848 531</b>
	Bebaute Grundstücke	40 289 487	35 489 487
	Wohn- und Geschäftshäuser	423 492 323	424 793 345
	Parkierungen	29 238 499	29 608 699
	Photovoltaik	1 038 099	957 000
	<b>Liegenschaften im Bau</b>	<b>78 473 802</b>	<b>46 343 697</b>
	Obere Bernstrasse	18 806 866	13 384 924
	Himmelrich 3, Ersatzneubau	31 084 569	17 045 297
	Obermaihof, Ersatzneubauten	25 873 748	14 451 546
	Industriestrasse, Planung	2 150 827	1 126 864
	Studhaldenhöhe 12a	332 815	335 066
	Grünauring 12 (Küchen, Nasszellen)	9 579	0
	ewl-Areal	215 400	0
	<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>2 859 100</b>	<b>2 696 360</b>

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	2022	2021
<b>6 Fremdkapital</b>	<b>467 971 445</b>	<b>453 291 214</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6 492 465	6 303 391
<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>66 336 244</b>	<b>61 493 444</b>
Depositenkasse kurzfristige Anlagen	39 713 144	37 594 844
Depositenkasse Anlagen mit Fälligkeit im Folgejahr	26 459 000	23 734 500
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten mit Restlaufzeit <12 Monate	164 100	164 100
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>780 534</b>	<b>818 485</b>
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	739 828	787 269
Verbindlichkeiten ggü. Genossenschafter/-innen	40 706	31 216
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>567 247</b>	<b>517 713</b>
Aufgelaufene Kosten für HK/NK	-9 198 869	-8 430 359
Vereinnahmte Akontozahlungen HK/NK	8 732 923	8 842 035
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	1 033 193	106 037
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>388 366 900</b>	<b>378 830 500</b>
Hypotheken mit Restlaufzeit >12 Monate	208 010 000	191 010 000
Depositenkasse Anlagen langfristig (2-8 Jahre)	129 192 500	142 492 000
Hypotheken und Darlehen durch Institute	51 164 400	45 328 500
<b>Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>454 703 144</b>	<b>440 323 944</b>
Fällig innerhalb von 1-5 Jahren	302 862 144	265 929 944
Fällig nach 5 Jahren	151 841 000	174 394 000
<b>Rückstellungen</b>	<b>5 428 054</b>	<b>5 327 680</b>
Der Rückstellungsspiegel findet sich am Ende des Anhangs.		
<b>7 Genossenschaftskapital</b>	<b>108 286 980</b>	<b>102 424 811</b>
Anzahl Mitglieder am Jahresanfang	13 299	12 810
Abnahme/Zunahme	411	489
Anzahl Mitglieder am Jahresende	13 710	13 299
<b>Pflichtanteile am Jahresanfang</b>	<b>8 791 311</b>	<b>8 813 660</b>
Abnahme/Zunahme	-89 511	-22 349
Pflichtanteile am Jahresende	8 701 800	8 791 311
<b>Genossenschaftsanteile am Jahresanfang</b>	<b>93 633 500</b>	<b>86 744 504</b>
Abnahme/Zunahme	5 951 680	6 888 996
Genossenschaftsanteile am Jahresende	99 585 180	93 633 500
<b>Genossenschaftskapital netto</b>	<b>107 973 980</b>	<b>102 231 311</b>
Nicht einbezahlte Pflichtanteile	5 500	9 000
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	307 500	184 500
<b>8 Mietzinseinnahmen</b>	<b>35 298 473</b>	<b>35 241 455</b>
Ertrag aus Wohnliegenschaften	31 013 874	30 953 207
Ertrag aus Geschäftsliegenschaften	2 018 907	2 050 360
Ertrag aus Parkierungen und Kurzvermietungen	2 243 126	2 237 888
Ertrag aus Nebenräumen	22 567	0

## Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

CHF		2022	2021
<b>9</b>	<b>Übrige Erträge</b>	<b>677 242</b>	<b>434 804</b>
	Verkauf Energie Photovoltaik	78 023	52 804
	Ertrag aus Gästewohnungen	45 251	30 830
	Ertrag aus Weiterverrechnung	69 054	105 438
	Ertrag aus Schadenvergütungen Versicherungen	116 565	41 582
	Diverse Erträge	295 839	183 072
	Erträge aus Dienstleistungen	72 511	21 077
<b>10</b>	<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-7 282 572</b>	<b>-7 031 633</b>
	Instandhaltung (Betrieb und Wartung)	-4 042 985	-3 726 487
	Instandsetzung (Erneuerung und Modernisierung)	-1 901 015	-2 067 413
	Versicherungen/sonstiger Aufwand	-570 536	-455 513
	Baurechtszinsen	-535 497	-535 497
	Entwicklungen	-232 539	-246 722
<b>11</b>	<b>Personalaufwand</b>	<b>-5 433 312</b>	<b>-5 400 645</b>
	Lohnaufwand Geschäftsstelle und techn. Bewirtschaftung	-4 602 850	-4 445 007
	Vergütungen Vorstand Sitzungen, Seminare	-143 500	-136 850
	Vergütungen Vorstand Projekte und Aufträge	-22 000	-27 475
	Vergütungen Vorstand strategische Ausschüsse	-22 775	-14 100
	Vergütungen GPK	-30 200	-33 500
	Sozialleistungen (inkl. VS/GPK)	-1 012 263	-1 006 543
	Personalnebenkosten	-188 954	-200 997
	Temporär Personal	0	-54 819
	Entlastung/Aktivierung Personalkosten	589 229	518 645
<b>12</b>	<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-1 033 425</b>	<b>-1 195 776</b>
	Beratung, Revision und Vorstand	-111 177	-121 078
	Übriger Aufwand und Spesen Vorstand	-52 710	-80 416
	Übriger Aufwand und Spesen GPK	-2 555	-2 846
	Raumaufwand	-68 929	-16 928
	Verwaltungsaufwand	-523 962	-571 487
	Übriger Betriebsaufwand (inkl. Kapitalsteuer)	-274 092	-403 021
<b>13</b>	<b>Kommunikation und Genossenschaftskultur</b>	<b>-727 187</b>	<b>-630 192</b>
	Kommunikation und Anlässe	-343 591	-300 513
	Genossenschaftskultur	-137 262	-278 136
	Statutenrevision	-167 817	-51 543
	Urabstimmung	-78 517	0
<b>14</b>	<b>Finanzaufwand</b>	<b>-4 861 952</b>	<b>-4 764 873</b>
	Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-2 829 766	-2 746 353
	Zinsaufwand Depositenkasse	-1 727 235	-1 944 816
	Sonstiger Finanzaufwand	-40 560	-28 534
	Wertberichtigung Finanzanlagen	-264 391	-45 169
<b>15</b>	<b>Finanzertrag</b>	<b>161 880</b>	<b>161 182</b>
	Finanzertrag	56	1 084
	Wertschriftenertrag	132 606	125 078
	Zinsertrag Darlehen	29 219	35 020

## Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben

CHF	2022	2021
<b>Verbindlichkeiten ggü. Vorsorgeeinrichtungen</b>		
Die abl ist der PKG Pensionskasse Luzern angeschlossen	202	2 875
<b>Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven</b>		
Buchwert der belasteten Liegenschaften	570 165 984	536 065 364
Errichtete Grundpfandrechte	451 019 000	407 339 000
Effektive Hypothekarschulden	259 174 400	236 502 600
Effektive Depositenkassenanlagen	195 364 644	203 821 344
<b>Honorar Revisionsstelle</b>		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	44 749	49 780
Honorar für andere Dienstleistungen	9 208	22 605
<b>Vergütungen an Vorstand und Geschäftsleitung</b>		
Gesamtsumme Vergütungen Vorstand	188 275	178 425
davon Jahrespauschale Präsidentin (Bruttolohn)	42 000	42 000
Gesamtsumme Geschäftsleitung (Bruttolohn)	1 258 640	1 236 536
<b>Anzahl Vollzeitstellen und Personalaufwand</b>		
Anzahl Vollzeitstellen	41.3	40.1
Anzahl Lernende	4	4
Nicht inkludiert sind Hilfskräfte im Stundenlohn (Entschädigung in CHF total)	328 400	336 900
<b>Passive latente Steuern</b>		
Genossenschaftsfonds	2 452 874	2 475 062
Erneuerungsfonds	33 439 786	29 717 801
Total temporäre Bewertungsdifferenzen	35 892 660	32 192 863
Steuersatz	13%	13%
Passive latente Steuerrückstellungen	4 666 046	4 185 072
<b>Total Steuern</b>	<b>1 341 510</b>	<b>1 578 374</b>
Direkte Steuern (inkl. latente Steuern):		
Laufende Steuern	860 537	848 643
Latente Steuern	480 974	729 732
<b>Eventualverbindlichkeiten</b>		
Bürgschaft für Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse an die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	830 000	830 000
Solidarhaftung Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse	p.m.	p.m.
<b>Ausserbilanzgeschäfte</b>		
Aktionärsdarlehen ewl Areal AG	1 200 000	0
<b>Ereignisse und Umstände</b>		
Für die Liegenschaft Sagenmatt wurde eine Wertbeeinträchtigung im Umfang von CHF 1 250 000 erfasst. Die Korrektur erfolgt aufgrund der Bewertung nach dem Kostenmietmodell.		

## Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben

CHF	2022	2021
<b>Baurechtsverträge</b>		
<b>Tribschenstadt</b>		
Laufzeit bis 2091/jährlicher Baurechtszins	396 600	396 600
<b>Hergiswil Steg</b>		
Laufzeit bis 2090/jährlicher Baurechtszins	43 425	43 425
Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz × Basis-Landwert		
<b>Hergiswil Mülibach</b>		
Laufzeit bis 2071/jährlicher Baurechtszins	27 459	27 459
Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz × Basis-Landwert		
<b>Stadt Luzern/Bernstrasse</b>		
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)		
<b>Stadt Luzern/Kooperation Industriestrasse (KIL)</b>		
Laufzeit bis 2096/Darlehen an KIL für Einmalzahlung Baurechtszins		
Baurechtsnehmerin KIL		
Erstmalige Amortisation ab 2020 aufgrund Stand Bauprojekt	40 513	40 513
<b>Langfristige Verträge</b>		
Langfristige Verträge 1–5 Jahre	1 235 079	1 745 492
Langfristige Verträge über 5 Jahre	227 711	295 000
<b>Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b>		
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.		
<b>Genehmigung der Jahresrechnung</b>		
Die vorliegende Jahresrechnung wurde am 3.4.2023 vom Vorstand der abl genehmigt.		

## Anlagespiegel Sachanlagen

CHF	Bebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Mobile Sachanlagen	Total
<b>Anschaffungswerte</b>					
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
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>27 061 023</b>	<b>560 779 720</b>	<b>46 343 697</b>	<b>3 915 761</b>	<b>638 100 197</b>
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
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>31 861 023</b>	<b>568 468 018</b>	<b>78 473 802</b>	<b>4 343 392</b>	<b>683 146 231</b>
<b>Wertberichtigungen</b>					
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
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>8 428 464</b>	<b>-105 420 676</b>	<b>0</b>	<b>-1 219 401</b>	<b>-98 211 613</b>
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
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>8 428 464</b>	<b>-114 699 095</b>	<b>0</b>	<b>-1 484 294</b>	<b>-107 754 925</b>
Nettobuchwert per 31.12.2021	35 489 487	455 359 044	46 343 697	2 696 360	539 888 588
Nettobuchwert per 31.12.2022	40 289 487	453 768 923	78 473 802	2 859 098	575 391 310

## Anlagespiegel immaterielle Werte

CHF	Software/Total
<b>Anschaffungswerte</b>	
Stand 1.1.2021	934 446
Zugänge	87 115
Veränderung aktuelle Werte	0
Abgänge	0
Reklassifikationen	0
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>1 021 561</b>
<hr/>	
Stand 1.1.2022	1 021 561
Zugänge	174 741
Veränderung aktuelle Werte	0
Abgänge	-92 407
Reklassifikationen	0
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>1 103 895</b>
<hr/>	
<b>Wertberichtigungen</b>	
Stand 1.1.2021	-689 746
Planmässige Abschreibungen	-96 352
Wertbeeinträchtigungen	0
Abgänge	0
Reklassifikationen	0
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>-786 098</b>
<hr/>	
Stand 1.1.2022	-786 098
Planmässige Abschreibungen	-84 665
Wertbeeinträchtigungen	0
Abgänge	92 407
Reklassifikationen	0
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>-778 356</b>
<hr/>	
Nettobuchwert per 31.12.2021	235 461
<hr/>	
Nettobuchwert per 31.12.2022	325 538
<hr/>	

## Rückstellungsspiegel

CHF	Rückstellung latente Steuern	Überzeit/ Ferien/Steuern	Total
Stand 1.1.2021	3 455 341	841 279	4 296 620
Bildung	729 731	820 900	1 550 631
Verwendung	0	-462 918	-462 918
Auflösung	0	-56 653	-56 653
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>4 185 072</b>	<b>1 142 608</b>	<b>5 327 680</b>
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
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>4 666 046</b>	<b>762 008</b>	<b>5 428 054</b>