EBG

GESCHÄFTSBERICHT 2024

Ganz im Zeichen des Bauens

INHALTSVERZEICHNIS

Kernsätze und Kennzahlen	**3**
Jahresbericht des Präsidenten/Geschäftsführers	**4**
Lagebericht	**6**
Jahresrechnung Bilanz	**8**
Jahresrechnung Erfolgsrechnung	**12**
Geldflussrechnung	**16**
Anhang zur Jahresrechnung	**17**
Bericht der Revisionsstelle	**20**
Sachanlagen	**22**
Bilanzkennzahlen	**24**
Organe, Gremien und Mitarbeitende EBG	**25**

Adresse

Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG
Dorfstrasse 32
6005 Luzern
041 360 61 03
info@geissenstein-ebg.ch
www.geissenstein-ebg.ch

EBG in Zahlen

Gründung	18. Mai 1910
Wohnzone	78'547 m^2
Wald	19'529 m^2
Baurechte Eichwald	4'865 m^2
Wohnungswechsel 2024	29
Total Mitglieder 2024	3495 (2023: 3274)
Mutationen 2024	
Eintritte	284 (2023: 254)
Austritte	57 (2023: 74)
Kinderanmeldungen	88 (2023: 117)

KERNSÄTZE UND KENNZAHLEN



Wohnen
Unsere Bewohnerinnen und Bewohner stehen im Mittelpunkt. Wir bieten ihnen ein vielfältiges Raumangebot mit Lebensqualität.



Finanzen
Die EBG ist finanziell unabhängig. Sie strebt eine möglichst hohe Eigenfinanzierung an. Die Finanzierung ist breit abgestützt.



Genossenschaftsgedanke
Wir pflegen den genossenschaftlichen Gedanken und fördern das gemeinschaftliche Zusammenleben aller Generationen. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter können ihren Lebensraum aktiv mitgestalten.



Ökologie
Die EBG fördert eine ökologische und energieeffiziente Bau- und Lebensweise. Unsere Umgebung wird naturnah gestaltet und gepflegt.



Kommunikation
Wir pflegen eine offene Kommunikation in gegenseitigem Respekt.

WOHNUNGEN/OBJEKTE (STICHTAG: 31. DEZEMBER 2024)

1-Zimmer-Wohnungen	3
1½-Zimmer-Wohnungen	3
2-Zimmer-Wohnungen	19
2½-Zimmer-Wohnungen	25
3-Zimmer-Wohnungen	83
3½-Zimmer-Wohnungen	64
4-Zimmer-Wohnungen	95
4½-Zimmer-Wohnungen	85
5-Zimmer-Wohnungen	6
5½-Zimmer-Wohnungen	30
6-Zimmer-Wohnungen	2
6½-Zimmer-Wohnungen	2
Einfamilienhäuser	8
Total Wohnungen	**425**

Einzelgaragen	13
Einstellplätze	229
Aussenparkplätze	23
Besucherparkplätze *	39
Total Auto-Abstellflächen	**304**
Total Moto-Abstellflächen	**90**

* 7 Parkplätze auf dem Dorfplatz sind tagsüber für Kundinnen und Kunden des «SPAR»-Ladens reserviert.

Wohnhäuser	81
Gebäude ohne Wohnzwecke (davon 1 Eichwald)	4
Total Gebäude	**85**

Fixe Gartenanteile (inkl. EFH)	151
Gartenbeete (separat zugewiesen)	213
Büros/Läden/Lokale	9
Kindergärten	2
Kegelbahnen	2
Heizzentralen	3
Baurechte als Baurechtgeberin	1
Baurechte als Baurechtnehmerin	1

Lagerräume	63
Beheizte Ateliers	19
Mansarden	16
Total Nebenräume	**98**

JAHRESBERICHT DES PRÄSIDENTEN/GESCHÄFTSFÜHRERS

Ein äusserst intensives 2024 liegt hinter uns.

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Es macht wieder Freude, durch die Dorfstrasse zu gehen. Auch wenn das Trottoir wegen der aktuellen Baustelle an der Dorfstrasse 10/12 umgeleitet ist, erstrahlen die über 100-jährigen Häuser wieder in ihrem alten Glanz. Es sind Zeitzeugen der Genossenschaft, die an vergangene Zeiten erinnern. Mit der Sanierung der Dorfstrasse 20–26 konnte das Projekt abgeschlossen werden. Es wird nicht mehr lange dauern, bis sich auch die Liegenschaft an der Dorfstrasse 12/14 wieder in das Ensemble integriert und den Eingang zum Geissenstein, wie zu früheren Zeiten, abschliesst.

Wir sind überzeugt, dass wir mit dem Projekt im Eichwald für alle unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter wertvollen Wohnraum erstellen konnten. Auch wenn es kritische Stimmen gab und es diese auch noch gibt, hoffen wir, dass wir doch mit unserer Leistung überzeugen konnten. Trotz der umfangreichen Bauteuerung konnten wie die Ziele und die Kosten für das Projekt im Rahmen des Antrags (Baukredit) realisieren. Die Vorfreude war nicht nur auf der Geschäftsstelle gross, sondern auch bei allen neuen Mieterinnen und Mietern im Eichwald. Im Sommer konnten zwölf neue Wohnungen bezogen werden. Es geschieht nicht oft, dass die EBG auf einen Schlag zwölf bzw. 35 Wohnungen gleichzeitig ausschreibt und übergibt. Dies war für die Immobilienabteilung eine grosse Herausforderung, die mit sehr viel Freude angegangen wurde. Es ist immer etwas Besonderes, Neubauwohnungen zu vermieten.

Die Häuser am Hügelweg 4–12 mussten leider geräumt werden, da eine Sanierung im bewohnten Zustand nicht möglich war. Wir danken für das Verständnis. Es konnten für alle Parteien Lösungen gefunden werden. Im Projekt «Am Rain» hat uns die Realität mit den Baukosten eingeholt. Damit sowohl die Ziele aus dem Wettbewerb wie auch die Erwartung von angemessenen Mietzinsen eingehalten werden können, musste ein Richtungswechsel vorgenommen werden. Anstelle der sehr aufwendigen und mit vielen Nachteilen verbundenen Sanierungsvariante wird neu mit dem gleichen städtebaulichen Konzept und dem gleichen Volumen ein Holzbau realisiert. Das Projekt beinhaltet immer noch 60 Wohnungen und den Pavillon an der östlichen Grenze. Eine Etappierung musste aus mehreren Gründen leider verworfen werden.

An der Generalversammlung im Mai konnten die statutarischen Geschäfte mit einstimmiger Zustimmung gutgeheissen werden. Ein Antrag aus der Genossenschaft (Verkabelung der Neubauten Am Rain mittels LAN) wurde abgelehnt. Anträge aus der Genossenschaft zeugen von einer grossen Mitwirkung und werden geschätzt. Es ist uns wichtig, dass wir damit den direkten Draht zu Ihnen sichern. Die Mitgliederversammlung im Oktober wurde etwas weniger gut besucht als in den Vorjahren, aber es gab viel Information und Diskussion.

In acht Sitzungen haben wir im Aufsichtsrat viele statutarische Traktanden behandelt. Der Aufsichtsrat orientiert sich an den strategischen Aufgaben, ist aber sehr nahe am operativen Geschäft. Viele Punkte aus dem Leben im Geissenstein werden diskutiert und mit dem Geschäftsführer, dem Leiter Bau und der Leiterin Immobilienbewirtschaftung besprochen. Der Aufsichtsrat wird an allen Sitzungen über das laufende Geschäft sehr gut informiert. Neben den ordentlichen Sitzungen gab es auch viele bilaterale Sitzungen. Das Reglement der Depositenkasse wurde aktualisiert und überarbeitet. Ebenso wurden die Führungsinstrumente wie Risikoidentifikation, die Quantifizierung der Risiken (Riskmap) und das Controlling der Risiken überarbeitet. Die Professionalisierung im Aufsichtsrat hat sich gelohnt. Ebenso ist es wichtig, dass sich alle kritisch äussern, es aber eine gemeinsame Lösung gibt, die von allen getragen wird.

Die finanzielle Führung ist für den Aufsichtsrat ein wichtiges Thema. Es besteht über die nächsten zehn Jahre ein Finanzplan, der Auskunft gibt, wie künftige Projekte finanziert werden. Als Grundlage dient der Masterplan über den Geissenstein, der laufend nachgeführt wird. Ebenso wird die Kostenmiete konsequent umgesetzt.

Mit diversen Projekten steuern wir im Geissenstein der Dekarbonisierung entgegen. Wir hoffen darauf, dass wir ab 2030 mit Seewärme beliefert werden, damit wir unsere Heizzentralen und das Wärmenetz sukzessive ersetzen können. Bei Ersatzneubauten setzen wir für die Wärmeerzeugung auf Erdsonden. Zudem werden schrittweise ab nächstem Jahr verschiedene Dächer mit PV-Anlagen ergänzt. Die Projekte im Wohnumfeld sind für uns im-

mer wieder eine spezielle Herausforderung. Wir können es leider nicht immer allen recht machen. Wir wissen, dass wir für Gebiete mit Kindern etwas bieten wollen, aber auch die Ruhe im Quartier erhalten möchten. Es braucht Kompromisse und Verständnis. Es braucht aber auch Rücksichtnahme und Verständnis für andere. Dafür danken wir Ihnen!

Es kann leider nicht alles auf einmal erledigt werden. Wir wollen nicht zu viele Baustellen bei den Liegenschaften und in der Umgebung. Die Sanierungen sind im Plan und werden Schritt für Schritt umgesetzt.

Auf der Geschäftsstelle konnte die befristete Praktikumsstelle in der Immobilienabteilung erfolgreich in ein 40-Prozent-Pensum in der Sachbearbeitung umgewandelt werden. Die Unterstützung bei den anstehenden Neuvermietungen ist sehr wichtig.

Die vielen Krisenherde auf der ganzen Welt – insbesondere die bleibende Unsicherheit in der Ukraine – bewirkte, dass die ukrainischen Flüchtlingsfamilien weiterhin auf Wohnraum in der EBG angewiesen sind. Einige Wohnungen im Am Rain konnten zusätzlich, als Ersatz für die Dorfstrasse 12/14, befristet dem Kanton Luzern für die Unterbringung von ukrainischen Flüchtlingen vermietet werden.

Mit den Anlässen der Quartierkultur wurde das Quartierleben bereichert. Es hatte für jede und jeden etwas dabei, für Jung und Alt – sei dies der Geissensteiner Markt, die Wiipuure, die Mittagstische, die Bastelnachmittage oder die Quartiertreffen im Hügelweg. Ebenfalls zum Geissenstein gehört das legendäre Boule-Turnier oder der Ur-Geissensteiner Treff. Nehmen Sie teil und tragen Sie dazu bei, dass solch schöne Anlässe auch in Zukunft durchgeführt werden. Die neue Leitung im «SPAR» hat sich eingelebt und es machte Freude zu sehen, wie gewisse Traditionen im Dezember weitergeführt wurden. Die Familie Stalder wurde gebührend verabschiedet.

Wir bleiben unserem Weg treu und setzen uns für ein genossenschaftliches Umfeld, eine nachhaltige Erneuerung und kostengünstigen Wohnraum ein. Eine massvolle Verdichtung nach innen, aber auch eine weitere Expansion nach aussen sollte möglich sein, damit wir unseren Mitgliedern weitere Möglichkeiten zum Wohnen anbieten können.

Jede Rückmeldung oder Anregung von Ihnen ist für uns eine Bereicherung und fordert uns heraus, besser zu werden. Wir haben kritische, aber auch sehr viele äusserst positive Rückmeldungen erhalten, die uns motivieren, uns für die Wohngenossenschaft Geissenstein einzusetzen.

Ein herzliches Dankeschön an alle, die sich in der Genossenschaft in irgendwelcher Art engagiert haben. Ein grosser Dank geht auch an unsere Aufsichtsrätinnen und -räte, die sich für die EBG einsetzen und Verantwortung übernehmen, sowie an alle fleissigen Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle und im Unterhalt, die fast immer für Sie da sind. Die Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG baut weiter für Ihren kostengünstigen Wohn(t)raum und ein bereicherndes Wohnumfeld.

Alex Widmer
Präsident Aufsichtsrat

Pascal Ziegler
Geschäftsführer

LAGEBERICHT

Finanzielle Vorteile für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter

BEMERKUNGEN ZUM LAGEBERICHT

Der Jahresbericht mit Erläuterungen zum Geschäftsjahr ist wie in den Vorjahren in zwei Bereiche unterteilt. Der Jahresbericht ist nicht Teil des obligatorischen Abschlusses. Sie umschreiben spezielle Begebenheiten aus dem Berichtsjahr. Der Lagebericht ist obligatorischer Bestandteil des Geschäftsberichts und gibt Antwort auf diverse im Gesetz definierte Fragen.

STANDARD «SWISS GAAP FER»

Ein vom Bundesrat in einer speziellen Verordnung genannter anerkannter Standard ist (nebst anderen internationalen Vorgaben) die Rechnungslegung nach «Swiss GAAP FER» (GAAP = Swiss Generally Accepted Accounting Principles, oder auf Deutsch: Schweizerische allgemein anerkannte Buchhaltungsgrundsätze; FER = Fachempfehlungen zur Rechnungslegung). Neben dem Geschäftsbericht 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 bedarf aber keiner Genehmigung an der Generalversammlung.

KOMMENTAR ZUM JAHRESABSCHLUSS NACH OBLIGATIONENRECHT (OR)

Im Geschäftsbericht 2024 sind die Details zur Bilanz und zur Erfolgsrechnung im Sinne eines Finanzberichts offengelegt. Die Beschreibung des Geschäftsjahrs erfolgt vorab in Zahlen und Tabellen. Wo notwendig und sinnvoll, sind bei den Erläuterungen im Anhang zusätzliche Bemerkungen in Stichworten aufgeführt.

LAGEBERICHT: ANALYSE NACH ART. 961C (OR)

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Geschäftsstelle konnte eine befristete Praktikumsstelle in eine unbefristete Anstellung umwandeln. Letztlich resultierten umgerechnet 9,30 Vollzeit-Stellen, gegenüber 9,01 im Jahr 2023. Im Jahr 2024 konnte eine Person für 15 Dienstjahre geehrt werden.

Durchführung einer Risikoanalyse

Der Aufsichtsrat der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG hat die Pflicht, alle relevanten Unternehmensrisiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage haben, zu identifizieren und zu bewerten. Als Arbeitsinstrument besteht ein Tool «IKS», das auf die konkrete Risikolage der EBG zugeschnitten ist und das von der Geschäftsleitung regelmässig aktualisiert wird. Die Analyse der Risiken ist eine Kernaufgabe des Aufsichtsrats und wird mindestens einmal jährlich an Sitzungen und Klausuren des Führungsorgans vorgenommen. Im Berichtsjahr wurden keine Risiken festgestellt, die sofortige Massnahmen bedingt hätten. Der Aufsichtsrat hat das IKS im Detail analysiert.

Vermietung

2024 wurden 29 Mieterwechsel verzeichnet und dies bei insgesamt 425 Objekten – im Vorjahr waren es noch 35 Kündigungen. Dies beweist, dass die Mieterinnen und Mieter der EBG-Wohnungen zufrieden, die Objekte meist in gutem Zustand und die Mieten attraktiv sind. Die Zahl der Bewerbungen blieb hoch. Bis zu 80 Bewerbungen trafen für die attraktivsten freien Objekte ein. Kleinstwohnungen oder Objekte ohne Balkon sind jedoch auch im Geissenstein eher schwierig vermietbar.

Organisationsentwicklung

Mit der Schaffung der zusätzlichen Sachbearbeiter-Stelle wurden die Prozesse geringfügig überarbeitet und die Schnittstellen klarer geregelt. Das Team auf der Geschäftsstelle hat langjährige Mitarbeitende und somit eine erfolgreiche Konstanz. Trotzdem werden regelmässig Prozesse überprüft und wo nötig angepasst, um den wachsenden Herausforderungen der Zeit gerecht zu werden.
Das Organigramm sieht folgende Grundpfeiler vor:

- Genossenschaftswesen/Finanzen/Personal: Pascal Ziegler (Geschäftsführer)
- Bau und IT: Johannes Schlattau (Leiter Bau & IT)
- Immobilienbewirtschaftung: Mara Colatrella (Leiterin Immobilienbewirtschaftung)

Die EBG verfügt über projektbezogene Kommissionen, in denen auch Mitglieder bzw. Mieterinnen und Mieter Einsitz haben. Diese Echoräume begleiten Projekte, bringen Ideen ein und dienen als Bindeglied zu Bewohnenden und Betroffenen. Dieser Austausch ermöglicht es, breit getragene Vorhaben auszuarbeiten.

Projekte

Im Jahr 2024 konnte beim Neubauprojekt Eichwald das Haus Nord bezogen werden. Das Haus Süd wurde Ende Jahr fertiggestellt. Das Projekt im Am Rain wurde im Detail weitergeplant, wobei die ursprüngliche Idee vom Weiterbauen im Bestand aus Kostengründen verworfen werden musste. Der ökologische Fussabdruck, das städtebauliche Konzept und eine ökologische Bauweise werden jedoch beibehalten. Die Sanierung und Erweiterung der Dorfstrasse 12/14 konnte gestartet werden.

Zum Stand der weiteren Projekte

- Dorfstrasse 18, 20–26: Die Sanierung der Fassade der Dorfstrasse ist abgeschlossen. Eine ungeplante Dachsanierung musste kurzfristig dazwischen umgesetzt werden.
- Die Totalsanierung der Häuser Hügelweg 4–12 befand sich in der Baubewilligungsphase. Alle Mieterinnen und Mieter zogen aus.
- Die diversen Umgebungsprojekte aus den partizipativen Prozessen sind in Bearbeitung von Planern und Behörden. Neben allgemeinen Infos an den Versammlungen und via Homepage wurden die Anwohnerinnen und Anwohner direkt und detailliert informiert.
- Die PV-Offensive wurde geplant und steht vor der Baueingabe. Die Analyse hat aufgezeigt, dass bei einzelnen Dächern auch eine Sanierung der Dachhaut ansteht und die fehlende Absturzsicherung mitgeplant wird.
- Wir freuen uns über eine stetig steigende Anzahl von Elektrofahrzeugen in unseren Einstellhallen, welche die vorbereiteten Ladeinfrastrukturen mit der direkten Abrechnung via EWL nutzen.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Die Lage an den Finanzmärkten beschäftigte den Aufsichtsrat und die Geschäftsleitung bezüglich Zinsentwicklung bei der Depositenkasse. Die Veränderung des Leitzinses und des Referenzzinssatzes hatten im Berichtsjahr Einfluss auf die EBG. Die Zinse der Depositenkasse wurden daraufhin angepasst und unterlagen Schwankungen.

Zukunftsaussichten

Die grossen Investitionen in zusätzlichen Wohnraum werden eine grosse Herausforderung. Dank der stabilen finanziellen Situation mit wenig Fremdkapital und stetigen Mietzinseinnahmen wird es möglich sein, alle Projekte zu realisieren. Die mit ausgewiesenen Fachleuten bestückten Gremien Aufsichtsrat und Geschäftsleitung werden die EBG in eine sichere Zukunft führen – dies mit Einbezug aller Mitglieder!

Wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag

Keine bekannt.



JAHRESRECHNUNG BILANZ

IN CHF

AKTIVEN	31.12.2024	VORJAHR
UMLAUFVERMÖGEN		
Kasse	319	173
PostFinance	2'842	1'560
Migros Bank KK	449'774	782'840
Migros Bank Miete	622'661	440'156
Migros Bank Depoka	982'078	139'843
Raiffeisenbank	320'903	1'087
Luzerner Kantonalbank	18'202	30'732
Migros Bank Baukonto	0	3'632'288
Festgeldanlage	500'000	0
Flüssige Mittel	**2'896'778**	**5'028'678**
Mietersammelkonto für Miete	3'225	3'488
Mietersammelkonto für Heiz- und Nebenkosten	21'326	300'868
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**24'550**	**304'356**
Sammelkonto Anteilscheinkapital	54'800	18'100
Sammelkonto nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	–54'800	–18'100
Verrechnungssteuer	1'822	60
Kaution ZKVS	10'043	10'020
Übrige kurzfristige Forderungen	**11'865**	**10'081**
Heizkosten fix	12'390	12'999
Heizöl	65'999	70'714
Heizkosten verbrauchsabhängig	285'327	255'420
Hauswartkosten	46'253	33'280
Stromkosten allgemein	43'169	32'963
Wasser-/Abwassergebühren	96'798	83'775
Kochgas (Erdgas)	240	194
Serviceabo	205	0
Strom Waschmaschine	–828	0
Liftkosten	34'144	33'522
Strom Boiler	4'130	2'566
Warmwasser	15'071	17'755
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	**602'899**	**543'189**
Aktive Abrechnungsabgrenzung	113'209	93'490
Aktive Rechnungsabgrenzungen	**113'209**	**93'490**
Umlaufvermögen	**3'649'301**	**5'979'793**

AKTIVEN	31.12.2024	VORJAHR
ANLAGEVERMÖGEN		
Anteilschein EGW	5'000	5'000
Anteilschein HBG	1'000	1'000
Genossenschaftsanteil RB	200	200
Finanzanlagen	**6'200**	**6'200**
Mobiliar und Einrichtungen	29'135	29'135
WB Mobiliar und Einrichtungen	–26'122	–25'118
Büromaschinen und Informatik (Hardware)	43'094	43'094
WB Büromaschinen und Informatik (Hardware)	–40'712	–39'123
Fahrzeuge	74'420	74'420
WB Fahrzeuge	–72'430	–71'104
Werkzeuge und Geräte	93'528	70'139
WB Werkzeuge und Geräte	–73'150	–64'304
Einrichtungen Spar	395'261	395'261
WB Einrichtungen Spar	–395'260	–395'260
Mobile Sachanlagen	**27'764**	**17'140**
Bauprojekte	13'825'160	12'913'072
Gebäude	130'120'483	117'224'983
WB Gebäude	–40'357'122	–38'384'877
Land	652'500	652'500
Heizung	4'069'342	4'069'342
WB Heizung	–4'069'339	–4'069'339
Innenausbau	752'274	752'274
WB Innenausbau	–752'271	–752'271
Wald	10'000	10'000
WB Wald	–4'000	–4'000
Umgebung	3'254'623	3'254'623
WB Umgebung	–2'176'028	–2'089'031
Immobile Sachanlagen	**105'325'622**	**93'577'275**
Informatik (Software)	48'535	48'535
WB Informatik (Software)	–42'245	–38'051
Immaterielle Werte	**6'290**	**10'484**
Anlagevermögen	**105'365'876**	**93'611'099**
Aktiven	**109'015'178**	**99'590'892**

PASSIVEN	31.12.2024	VORJAHR
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Kreditoren	–2'058'983	–2'480'521
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**–2'058'983**	**–2'480'521**
Heizraten von Mietern	–495'915	–443'587
Erhaltene Anzahlungen (Akonto) von Dritten	**–495'915**	**–443'587**
Bankverbindlichkeiten	–2'500'000	–2'000'000
Migros Bank Baukonto	–3'952'383	0
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	**–6'452'383**	**–2'000'000**
Vorauszahlungen	–464'213	–423'273
Nachrichtenlose Vermögen Depoka	–6'701	–6'701
Anteilscheinkapital nicht rückzahlbar	–2'968	–2'968
Kontokorrent VRM Maler-Gipser	0	–554
Kontokorrent Gimafonds	–72	–72
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	**–473'954**	**–433'569**
Passive Rechnungsabgrenzungen	–38'359	–47'908
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	**–38'359**	**–47'908**
Kurzfristiges Fremdkapital	**–9'519'594**	**–5'405'585**
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Bankverbindlichkeiten	–13'000'000	–10'500'000
Anleihen EGW	–11'100'000	–11'100'000
Depositenkasse	–65'983'106	–63'026'108
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	**–90'083'106**	**–84'626'108**
Rückstellungen Grossreparaturen	–3'550'000	–4'100'000
Rückstellungen	**–3'550'000**	**–4'100'000**
Langfristiges Fremdkapital	**–93'633'106**	**–88'726'108**
EIGENKAPITAL		
Anteilscheinkapital	–3'495'000	–3'268'000
Pflichtanteilkapital	–1'838'700	–1'669'300
Grund-, Gesellschafter- oder Stiftungskapital	**–5'333'700**	**–4'937'300**
Gesetzliche Gewinnreserven	–521'898	–475'109
Jahresgewinn	–6'880	–46'789
Reserven und Jahresgewinn oder Jahresverlust	**–528'778**	**–521'898**
Eigenkapital	**–5'862'478**	**–5'459'198**
Passiven	**–109'015'178**	**–99'590'892**



JAHRESRECHNUNG ERFOLGSRECHNUNG

IN CHF

	BUDGET 2025	2024	BUDGET 2024	2023
LIEGENSCHAFTSERTRAG				
Mietertrag Wohnobjekte	7'245'270	6'482'751	6'482'761	6'494'337
Mietertrag Abstellplätze	382'020	384'300	381'780	386'150
Mietertrag Gewerbe	315'480	259'160	231'000	224'350
Mietertrag Nebenräume/Atelier	150'000	141'892	150'000	141'492
Baurechtszins Stadt ZSA	1'750	1'750	1'750	1'750
Mietertrag	**8'094'520**	**7'269'853**	**7'247'291**	**7'248'079**
Weiterverrechnung	10'000	5'891	0	9'221
Vermietung Gemeinschaftsräume	4'500	1'575	1'200	2'175
Verwaltungshonorar	33'000	31'483	30'000	34'889
Sonstiger Ertrag	**47'500**	**38'949**	**31'200**	**46'285**
Diverse Einnahmen	10'000	26'471	10'000	16'955
Mahngebühren	0	80	0	80
Aufnahmegebühr Genossenschafter	10'000	13'200	6'000	11'800
Aufnahmegebühr Kinder	3'000	4'300	3'000	5'900
Übrige Erlöse	**23'000**	**44'051**	**19'000**	**34'735**
Lohnverrechnung	50'000	37'259	50'000	45'923
Eigenleistungen	**50'000**	**37'259**	**50'000**	**45'923**
Ertragsminderung/Mietzinsentschädigung	–12'000	–200	–5'000	0
Mietzinsverlust Leerstand	–90'000	–96'715	–90'000	–113'208
Mietzinsausfall Leerstand Erstvermietung	0	–5'078	0	0
Mietzinsausfall Leerstand Umbau	–101'000	–30'918	–51'000	–720
HK/NK Leerstand	–10'000	–19'964	–10'000	–12'698
HK/NK zulasten EBG	–50'000	–59'719	–40'000	–59'732
Erlösminderung Mietertrag	**–263'000**	**–212'593**	**–196'000**	**–186'358**
Liegenschaftsertrag	**7'952'020**	**7'177'520**	**7'151'491**	**7'188'664**
LAUFENDER UNTERHALT				
Öffentliche Abgaben	–45'000	–28'155	–5'000	0
Beiträge und Abgaben	**–45'000**	**–28'155**	**–5'000**	**0**
Kantonale Gebäudeversicherung	–95'000	–88'418	–95'000	–86'172
Gebäudesach-/Haftpflichtversicherung	–12'000	–3'139	–12'000	–8'525
Versicherungen (Sach-/Fahrzeug-/Betriebshaftpflicht)	–9'000	–10'355	–9'000	–4'744
Versicherungsentschädigung	0	10'870	0	5'931
Versicherungen	**–116'000**	**–91'042**	**–116'000**	**–93'509**
Rückstellungen Sanierung	–400'000	–50'000	200'000	300'000
Instandsetzung/Planungskosten	–900'000	–1'464'262	–1'200'000	–1'906'544
Erweiterter Unterhalt/Planungskosten	**–1'300'000**	**–1'514'262**	**–1'000'000**	**–1'606'544**
Unterhalt und Reparaturen Gebäude	–780'000	–595'845	–750'000	–767'081

	BUDGET 2025	2024	BUDGET 2024	2023
Unterhalt und Reparaturen Umgebung	–220'000	–175'057	–200'000	–292'165
Unterhalt und Reparaturen Heizzentrale	–30'000	–23'293	–50'000	–35'027
Unterhalt Fahrzeuge/Maschinen	–20'000	–20'085	–30'000	–21'472
Hauswarts-/Reinigungskosten	–62'500	–43'695	–50'000	–50'681
Serviceverträge	–52'000	–9'799	–20'000	–8'892
Liftkosten	–40'000	–68'572	–80'000	–56'732
Ausrüstungen/Verbrauchsmaterial	–50'000	–52'076	–50'000	–61'534
Unterhalt	**–1'254'500**	**–988'422**	**–1'230'000**	**–1'293'583**
Sonstiger Immobilienaufwand	–5'000	–2'053	–15'000	–14'590
Übriger Aufwand	**–5'000**	**–2'053**	**–15'000**	**–14'590**
Laufender Unterhalt	**–2'720'500**	**–2'623'933**	**–2'366'000**	**–3'008'226**
PERSONALAUFWAND				
Löhne Geschäftsstelle	–870'000	–803'261	–850'000	–784'000
Löhne Aufsichtsrat	–79'200	–79'200	–79'200	–73'700
13. Monatslohn	–70'000	–64'264	–70'000	–61'692
Stundenlohn Geschäftsstelle	–20'000	–27'304	–15'000	–22'029
Stundenlohn Aufsichtsrat	–10'000	–8'340	–10'000	–8'620
Leistungen von Sozialversicherungen	0	3'080	0	428
Lohnaufwand	**–1'049'200**	**–979'290**	**–1'024'200**	**–949'613**
Arbeitgeberbeitrag AHV, ALV, IV, EO, FAK	–75'000	–74'052	–75'000	–71'938
Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	–57'000	–49'328	–57'000	–44'578
Arbeitgeberbeitrag Unfallversicherung	–13'500	–14'052	–13'500	–13'578
Arbeitgeberbeitrag Krankentaggeld	–10'000	–6'881	–10'000	–6'628
Arbeitgeberbeitrag VRM Maler-Gipser	–1'500	–813	–1'500	–800
Sozialversicherungsaufwand	**–157'000**	**–145'125**	**–157'000**	**–137'522**
Schulung/Weiterbildung	–5'000	–3'938	–5'000	–1'510
Pauschalspesen Geschäftsstelle	–6'000	–6'000	–6'000	–6'000
Telefonspesen pauschal	–3'000	–2'750	–2'280	–2'280
Pauschalspesen Aufsichtsrat	–7'200	–7'200	–7'200	–6'700
Sonstiger Personalaufwand	–10'000	–7'508	–10'000	–9'502
Personalaufwand weiterverrechnet	0	48'835	0	48'835
Übriger Personalaufwand	**–31'200**	**21'439**	**–30'480**	**22'843**
Personalaufwand	**–1'237'400**	**–1'102'976**	**–1'211'680**	**–1'064'292**
VERWALTUNG				
Miete inkl. NK	–60'000	–60'306	–60'000	–56'859
Büroeinrichtungen	–3'000	–1'704	–5'000	–1'764
Büromaterial	–5'000	–5'055	–3'000	–2'761
Telefon, Internet, Telag	–15'000	–12'370	–15'000	–13'141
Porti	–3'000	–2'787	–3'000	–2'134
Beiträge	–5'000	–4'783	–5'000	–4'830

	BUDGET 2025	2024	BUDGET 2024	2023
Informatikaufwand	–100'000	–57'556	–80'000	–50'530
Übriger Büroaufwand	–2'000	–2'515	–2'000	–2'153
Sitzungskosten, Auslagen GL	–1'000	–804	–1'000	–996
Verwaltungsaufwand	**–194'000**	**–147'881**	**–174'000**	**–135'168**
Verwaltungskosten Dritte (Securitas)	–20'000	–22'064	–20'000	–20'246
Beratungen	–15'000	–18'780	–15'000	–6'576
Liegenschaftsverwaltung	**–35'000**	**–40'844**	**–35'000**	**–26'821**
Sitzungskosten, Auslagen AR	–5'000	–4'042	–5'000	–4'271
Generalversammlung/Mitgliederversammlung	–30'000	–16'882	–30'000	–17'775
Revisionsstelle	–25'000	–27'667	–25'000	–22'560
Verwaltungsrat, Generalversammlung, Revision Genossenschaft	**–60'000**	**–48'591**	**–60'000**	**–44'605**
Mitgliedschaften	–3'500	–3'425	–5'000	–3'251
Unterstützungen/Zuwendungen	–1'000	–636	–1'000	–439
Genossenschaftskultur	–25'000	–25'519	–25'000	–23'551
Drucksachen	–1'000	–288	–10'000	–9'264
Hauszeitung	–45'000	–42'731	–40'000	–40'791
Übriger betrieblicher Aufwand Genossenschaft	**–75'500**	**–72'599**	**–81'000**	**–77'297**
Abschreibungen Mobiliar und Einrichtungen	–753	–1'004	–1'004	–1'339
Abschreibungen Büromaschinen und Informatik	–3'469	–5'782	–5'782	–9'636
Abschreibungen Fahrzeuge	–796	–1'327	–1'327	–2'211
Abschreibungen Werkzeuge und Geräte	–12'951	–8'846	–7'134	–3'888
Abschreibungen Gebäude	–2'367'693	–1'972'245	–2'033'351	–1'944'954
Abschreibungen Umgebung	–111'688	–86'997	–86'997	–94'934
Abschreibungen	**–2'497'350**	**–2'076'200**	**–2'135'594**	**–2'056'962**
Verwaltung	**–2'861'850**	**–2'386'114**	**–2'485'594**	**–2'340'853**
FINANZAUFWAND UND FINANZERTRAG				
Zinsaufwand Hypotheken	–240'000	–117'678	–80'000	–68'988
Zinsaufwand EGW-Anleihen	–101'375	–101'375	–101'375	–101'375
Fremdkapitalzinsen Depositenkasse	–650'000	–775'330	–893'750	–541'585
Bank-/Postspesen	–1'000	–696	–1'000	–700
Baurechtszinsen	–113'000	–56'500	0	0
Finanzaufwand	**–1'105'375**	**–1'051'580**	**–1'076'125**	**–712'648**
Zinsertrag	–500	5'269	–200	194
Finanzertrag	**–500**	**5'269**	**–200**	**194**
Finanzaufwand und Finanzertrag	**–1'105'875**	**–1'046'311**	**–1'076'325**	**–712'454**
Unternehmenserfolg vor Steuern	**26'395**	**18'186**	**11'892**	**62'838**

	BUDGET 2025	2024	BUDGET 2024	2023
DIREKTE STEUERN				
Kantons- und Gemeindesteuern	–5'000	–10'687	–5'000	–12'141
Direkte Bundessteuer	–1'000	–619	–2'500	–3'908
Steuern	**–6'000**	**–11'306**	**–7'500**	**–16'049**
Unternehmenserfolg nach Steuern	**20'395**	**6'880**	**4'392**	**46'789**



GELDFLUSSRECHNUNG

IN CHF

BETRIEBSTÄTIGKEIT	2024	2023
Reingewinn	**6'880**	**46'789**
+/– Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	2'076'200	2'056'962
+/– sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Rückstellungen)	–550'000	–1'765'000
+/– Verlust/Gewinn aus Abgängen des Anlagevermögens	0	0
+/– Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	279'806	–295'155
+/– Abnahme/Zunahme von sonstigen kurzfristigen Forderungen und Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten	–81'213	–12'357
+/– Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–421'538	1'018'509
+/– Zunahme/Abnahme von sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten, passiven Rechnungsabgrenzungen und Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkosten	83'164	18'317
Geldzu-/-abfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	**1'393'298**	**1'068'067**
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
– Auszahlungen für Investitionen (Kauf) von Sachanlagen	–13'830'978	–5'583'521
Geldzu-/-abfluss aus Investitionstätigkeit	**–13'830'978**	**–5'583'521**
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
+/– Einzahlungen/Auszahlungen Anteilkapital	227'000	174'000
+/– Einzahlungen/Auszahlungen Pflichtanteilkapital	169'400	11'900
+ Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten EBG	3'952'383	0
– Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten EBG	–1'000'000	–2'500'000
+ Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten EBG	4'000'000	8'000'000
+ Aufnahme von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten (Depositenkasse)	6'062'277	4'202'233
– Rückzahlungen von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten (Depositenkasse)	–3'105'280	–5'257'297
Geldzu-/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	**10'305'780**	**4'630'836**
Netto-Veränderung flüssige Mittel	**–2'131'900**	**115'381**
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	5'028'678	4'913'297
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	2'896'778	5'028'678
Netto-Veränderung flüssige Mittel	**–2'131'900**	**115'381**

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

ALLGEMEINE ANGABEN UND INFORMATIONEN

Buchführung und Rechnungslegung

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

Unternehmens-Identifikationsnummer

Handelsregister-Eintrag CHE-107.227.551

Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt des Geschäftsjahres 2024 bei 9,30 Stellen, gegenüber 9,01 Stellen im Vorjahr.

Firma, Name, Rechtsform und Sitz des Unternehmens

Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG,
Dorfstrasse 32, 6005 Luzern

ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE (OR ART. 959C ABS. 1 ZIFF. 1)

Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

Flüssige Mittel

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

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

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

Sachanlagen

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

• Grundstücke, bebaut und unbebaut	keine Abschreibung
• Wald	keine Abschreibung
• Gebäude	2 %
• Innenausbauten	2 %
• Heizzentralen	6 %
• Solaranlage	10 %
• Spielplätze	10 %
• Strassen und Plätze	5 %
• Mobiliar	25 %
• Fahrzeuge und Geräte	40 %
• EDV-Anlagen	40 %
• Sachanlagen im Bau	keine Abschreibung

Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt.

Finanzanlagen

Die Ersterfassung von Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten. Notwendigkeit und Höhe von Wertberichtigungen werden im Einzelfall aufgrund der Beurteilung der Bonität des Schuldners vorgenommen.

Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen aus Hypothekardarlehen bei Schweizer Banken und der Emissionszentrale für gemeinnützigen Wohnungsbau (EGW) sowie aus Einlagen durch Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei der Depositenkasse der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG. Die Bewertung erfolgt zum Nennwert.

Realisierung von Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen beinhalten alle Einnahmen für die Vermietungsleistungen (Wohnungen, Geschäfte, Parkplätze, Übrige) der Liegenschaften der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG. Die Mietzinserträge werden bei Leistungserbringung erfasst.

Depositenkasse

Im Anhang unter Kredite und Laufzeiten werden die Depositenkasseneinlagen nur noch unter Kredite und Laufzeiten über 5 Jahre aufgeführt, da schwer abzuschätzen ist, wie viele Kredite aus den Depositenkonten im laufenden Jahr ausbezahlt werden.

Rückzahlung Anteilkapital und Pflichtanteilkapital

Ausschliesslich Genossenschafterinnen und Genossenschafter bzw. deren Erben haben Anspruch auf Rückzahlung der jeweiligen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. In der Regel werden Anteil- und Pflichtanteilkapital beim Austritt bzw. bei Wohnungskündigung innert Monatsfrist ausbezahlt. Gemäss Statuten hat der Aufsichtsrat die Kompetenz, die Rückzahlung um bis zu drei Jahre hinauszuzögern.

Sonstige Angaben (Baurechtsvertrag Eichwald)

Stadt Luzern, Grundstück 3961 Allmend-Eichwald. Laufzeit: 70 Jahre, ab 8.1.2019. Jährlicher Baurechtszins: während Bauzeit CHF 37'667.–, ab 1. Mietbezug CHF 113'000 (Anpassungen alle 5 Jahre, erstmals ab 10. Jahr).

ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG IN CHF

			31.12.2024	31.12.2023
LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN				
Bankkredite			13'000'000	10'500'000
Darlehen von Dritten (Emissionszentrale gemeinnützige Wohnbauträger – EGW)			11'100'000	11'100'000
Darlehen von Genossenschaftern und Organen (Einlagen Depositenkasse)			65'983'106	63'026'108
Langfristige Finanzverbindlichkeiten			**90'083'106**	**84'626'108**
KREDITE UND LAUFZEITEN	**VERFALL**	**ZINSSATZ**		
Raiffeisenbank, Hypothek	03.2024	1.940 %	0	2'000'000
Raiffeisenbank, Hypothek	08.2025	1.125 %	2'500'000	0
Kredite mit Laufzeit bis 1 Jahr			**2'500'000**	**2'000'000**
Raiffeisenbank, Hypothek	08.2025	1.125 %	0	2'500'000
Raiffeisenbank, Hypothek	03.2027	1.800 %	1'000'000	0
Migros Bank, Hypothek	11.2028	1.297 %	8'000'000	8'000'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	09.2029	1.125 %	6'400'000	0
Kredite mit Laufzeit 2 bis 5 Jahre			**15'400'000**	**10'500'000**
Migros Bank, Hypothek	08.2034	1.734 %	4'000'000	0
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	09.2029	1.125 %	0	6'400'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	09.2033	0.625 %	4'700'000	4'700'000
Depositenkasse, Kundeneinlagen		1.250 %	65'983'106	63'026'108
Kredite mit Laufzeit über 5 Jahre			**74'683'106**	**74'126'108**

	31.12.2024	31.12.2023
ERRICHTETE GRUNDPFANDRECHTE		
Hinterlegte Grundpfandrechte	48'439'000	30'439'000
Errichtete Grundpfandrechte	**48'439'000**	**30'439'000**
VERPFÄNDETE AKTIVEN		
Buchwert der Liegenschaften für die Sicherstellung der Hypotheken	48'463'576	36'462'718
DEPOSITENKASSE		
Depositeneinlagen zu Jahresbeginn	63'026'108	64'081'172
Einlagen	5'550'555	3'840'540
Rückzüge	–3'105'280	–5'257'297
Zinsgutschriften: 1.25 % bis Okt., 1.00 % ab Nov. (netto, nach Abzug der Verrechnungssteuer)	511'723	361'693
Depositeneinlagen am Jahresende	**65'983'106**	**63'026'108**
Anzahl Depositenkonten	906	894
ANTEILKAPITAL		
Anteilkapital	3'495'000	3'268'000
Total Anteilkapital	**3'495'000**	**3'268'000**
ENTWICKLUNG ANTEILKAPITAL		
Anzahl Mitglieder zu Jahresbeginn	3'268	3'094
Eintritte von Genossenschaftern	284	241
Austritte von Genossenschaftern	–57	–67
Anzahl Mitglieder am Jahresende	**3'495**	**3'268**

Jedes Mitglied besitzt 10 Anteilscheine zu CHF 100.– in Form einer Mitgliedschaftsurkunde mit einem Nennwert von total CHF 1'000.–.

PFLICHTANTEILKAPITAL		
Pflichtanteilkapital	1'838'700	1'669'300
Total Pflichtanteilkapital	**1'838'700**	**1'669'300**

Berechnung: 3-facher Nettomietzins pro Wohnung, aufgerundet auf die nächsten CHF 100.–, jedoch mindestens CHF 2'000.–.
Das Pflichtanteilkapital ist mit Ausnahme von laufenden Wohnungswechseln vollständig einbezahlt.

Nettoauflösung von stillen Reserven	**550'000**	**1'765'000**

Verwendung des Ergebnisses
Der Jahresgewinn des Geschäftsjahres 2024 von CHF 6'879.79 wird gemäss Art. 15 Abs. 1 der Statuten den gesetzlichen Gewinnreserven zugewiesen.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Tel. +41 41 368 12 12
www.bdo.ch
luzern@bdo.ch

BDO AG
Landenbergstrasse 34
6002 Luzern

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Wohngenossenschaft Geissenstein - EBG, Luzern

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Wohngenossenschaft Geissenstein - EBG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung (ohne Budgetzahlen) und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seite 8 bis 19) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Aufsichtsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung , die Konzernrechnung und unseren dazugehörigen Bericht. und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Aufsichtsrats für die Jahresrechnung

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Aufsichtsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Aufsichtsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Aufsichtsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

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

C3 confidential

Tel. +41 41 368 12 12
www.bdo.ch
luzern@bdo.ch

BDO AG
Landenbergstrasse 34
6002 Luzern

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag der Verwaltung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

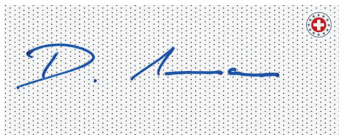
Luzern, 25. März 2025

BDO AG



Bruno Purtschert

Zugelassener Revisionsexperte



ppa. Dominik Ammann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

SACHANLAGEN

IN CHF

BEZEICHNUNG	GEBÄUDE-VERSICHERUNGSWERT	ANLAGEWERT VORJAHR	ABSCHREIBUNGEN VORJAHRE
Landwert EBG, Erwerb 1910	0	102'500	0
Landwert Höhenweg 1, Erwerb 2001	0	550'000	0
Wald	0	10'000	4'000
Total Land und Wald	**0**	**662'500**	**4'000**
Liegenschaften Dorfstrasse	70'655'548	58'933'890	17'858'411
Liegenschaften Hügelweg	16'178'366	11'532'172	4'535'805
Liegenschaften Höhenweg	15'462'635	10'923'659	4'035'492
Liegenschaften Am Rain	11'917'534	2'680'558	2'173'284
Liegenschaften Waldweg	40'305'395	33'053'505	9'738'199
Waldhütte	334'639	101'200	43'685
Liegenschaften Eichwald	183'653	0	0
Total Bauten	**155'037'770**	**117'224'983**	**38'384'877**
Heizzentralen	2'159'446	4'069'342	4'069'339
Anlagen und Spielplätze	0	320'458	320'457
Strassen und Plätze	0	2'934'165	1'768'574
Einrichtungen «Spar»	0	395'261	395'260
Innenausbauten (Dorfstrasse 32/32a/32b)	0	752'274	752'271
Total Anlagen und Einrichtungen	**2'159'446**	**8'471'499**	**7'305'900**
Neubau Eichwald	0	12'521'126	0
Neubau Am Rain	0	21'233	0
Umbau Dorfstrasse 12/14	0	802	0
Umbau Am Rain 6	0	388	0
Sanierung Dorfstrasse 36 – 39A (Baumängel)	0	3'940	0
Sanierung Dorfstrasse 18 – 26, 29 – 31	0	2'520	0
Sanierung Hügelweg 4 – 12	0	441	0
Sanierung Steigzonen/Nasszellen Waldweg	0	171'500	0
Sanierung Am Rain 7	0	54'364	0
Sanierung Höhenweg 1	0	1'669	0
Projekt Umgebung Geissenstein	0	38'890	0
Projekt Umgebung Höhenweg 11 – 13	0	223	0
Projekt Heizung und Energie	0	927	0
Projekt Strassen/Verkehr	0	997	0
Projekt E-Mobilität	0	94'011	0
Projekt Strassengen. Sternmatt	0	40	0
Projekt PV-Initiative	0	0	0
Total Sachanlagen in Bau	**0**	**12'913'072**	**0**
EBG Mobiliar	0	29'135	25'118
EDV-Anlagen	0	91'629	77'175
Fahrzeuge	0	74'420	71'104
Geräte	0	70'139	64'304
Total Übrige Sachanlagen	**0**	**265'323**	**237'701**
Gesamt-Total	**157'197'216**	**139'537'377**	**45'932'478**

BUCHWERT 31.12.2023	ZUWACHS/ABGANG GESCHÄFTSJAHR	ABSCHREIBUNG GESCHÄFTSJAHR	BUCHWERT 31.12.2024
102’500	0	0	102’500
550’000	0	0	550’000
6’000	0	0	**6’000**
658’500	**0**	**0**	**658’500**
41’075’478	0	1’077’960	39’997’518
6’996’367	0	139’927	6’856’440
6’888’166	0	200’626	6’687’541
507’274	0	10’145	497’129
23’315’305	171’500	469’736	23’017’069
57’515	0	1’150	56’365
0	12’724’000	72’700	12’651’300
78’840’106	**12’895’500**	**1’972’245**	**89’763’361**
3	0	0	3
1	0	0	1
1’165’591	0	86’997	1’078’594
1	0	0	1
3	0	0	3
1’165’599	**0**	**86’997**	**1’078’602**
12’521’126	–256’724	0	12’264’402
21’233	1’062’050	0	1’083’284
802	–195	0	607
388	–388	0	0
3’940	–3’940	0	0
2’520	58’327	0	60’847
441	–343	0	98
171’500	–171’500	0	0
54’364	8’161	0	62’525
1’669	0	0	1’669
38’890	9’439	0	48’329
223	200’118	0	200’341
927	0	0	927
997	0	0	997
94’011	1’136	0	95’147
40	0	0	40
0	5’947	0	5’947
12’913’072	**912’088**	**0**	**13’825’160**
4’016	0	1’004	3’012
14’455	0	5’782	8’673
3’316	0	1’327	1’990
5’835	23’389	8’846	20’378
27’622	**23’389**	**16’958**	**34’053**
93’604’899	**13’830’978**	**2’076’200**	**105’359’676**

BILANZKENNZAHLEN

		2024	2023	2022
KAPITALSTRUKTUR (PASSIVEN)				
Finanzierungsverhältnis	Fremdkapital / Eigenkapital	17.6	17.2	17.3
Fremdfinanzierungsgrad	Fremdkapital / Gesamtkapital	94.6 %	94.5 %	94.5 %
VERMÖGENSSTRUKTUR (AKTIVEN)				
Investitionsverhältnis	Anlagevermögen / Umlaufvermögen	28.9	15.7	16.2
ANLAGEDECKUNG				
Anlagedeckungsgrad 1	Eigenkapital / Anlagevermögen	5.6 %	5.8 %	5.8 %
Anlagedeckungsgrad 2	Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital / Anlagevermögen	91.1 %	96.2 %	94.3 %
LIQUIDITÄT				
Liquiditätsgrad 1	liquide Mittel / kurzfristiges Fremdkapital	22.2 %	52.9 %	45.8 %
Liquiditätsgrad 2	liquide Mittel + Forderungen / kurzfristiges Fremdkapital	26.6 %	61.2 %	50.3 %
Liquiditätsgrad 3	Umlaufvermögen / kurzfristiges Fremdkapital	27.9 %	62.9 %	51.8 %
WEITERE KENNZAHLEN (IN CHF)				
Anlagewert pro Wohnung	Anlagewert / Anzahl Wohnungen	306'166	283'838	283'553
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung	Gebäudeversicherungswert / Anzahl Wohnungen	369'876	366'050	324'219
Mietertrag pro Wohnung	Mietertrag / Anzahl Wohnungen	15'254	15'725	15'861
Fremdfinanzierung pro Wohnung	langfristiges Fremdkapital / Anzahl Wohnungen	211'960	204'906	192'933
Finanzaufwand pro Wohnung	Finanzaufwand / Anzahl Wohnungen	2'474	1'726	980
Verwaltungsaufwand pro Wohnung (ohne Löhne)	Büro- und Verwaltungsaufwand / Anzahl Wohnungen	729	687	779
Unterhalt und Reparaturen pro Wohnung	Aufwand Unterhalt / Reparaturen / Anzahl Wohnungen	2'331	3'167	2'604
Unterhalt, Abschreibungen, Rückstellungen, bezogen auf den Gebäudeversicherungswert	Aufw. Unterhalt, Rückstellungen, Abschreibungen / Gebäudeversicherungswert	2.0 %	2.0 %	3.3 %

ORGANE, GREMIEN UND MITARBEITENDE EBG

Aufsichtsrat
Präsident: Alex Widmer
Vizepräsident: André von Arb
Mitglieder: Marina Emmenegger, Karin Anderer, Guido Kathriner

Geschäftsführung
Pascal Ziegler

Mitarbeitende
Mara Colatrella (Leiterin Immobilienbewirtschaftung)
Johannes Schlattau (Leiter Bau&IT)
Jessica Barmet (Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung)
Gabriela Bischof (Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung)
Corinne Zimmermann (Sachbearbeiterin Finanzen)
Manuela Niederberger (Sachbearbeiterin Genossenschaft)
Fredy Habermacher (Gartenbauer)
Siho Sakalikaba (Technischer Mitarbeiter)
Thomas Stocker (Maler)
Jakob Christen (Hauswart)
Vujadin Pejcinovic (Reinigungsfachkraft)
Zorica Pejcinovic (Reinigungsfachkraft)

Organe
Revisionsstelle: BDO AG, Luzern
Depositenkasse: Manuela Niederberger (Sachbearbeiterin Depositenkasse)
Wohnungsvergabekommission: Peter Gander, Jonas Krummenacher, Mara Colatrella, Alex Widmer, Pascal Ziegler
Büro für Urabstimmungen: Christine Zeder, Eugen Gisler, Alex Widmer, Pascal Ziegler

Impressum

Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG

Dorfstrasse 32, 6005 Luzern

www.geissenstein-ebg.ch

info@geissenstein-ebg.ch

© Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG

Redaktion Pascal Ziegler, Geschäftsführer

Gestaltung Agentur WiNK

Druck Schlüssel Medien AG