abl

allgemeine baugenossenschaft luzern

Jahresrechnung 2024 Swiss GAAP FER

Inhalt

Bilanz per 31.12.	3
Erfolgsrechnung	4
Geldflussrechnung	5
Eigenkapitalnachweis	6
Anhang zur Jahresrechnung: Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	7
Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung	9
Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben	12
Anlagespiegel Sachanlagen	14
Anlagespiegel immaterielle Werte	15
Rückstellungsspiegel	16

Bilanz per 31.12.

CHF		2024		2023	
Aktiven					
Flüssige Mittel		14 544 301	2 %	17 234 421	3 %
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	228 954	0 %	374 886	0 %
Übrige kurzfristige Forderungen	2	104 126	0 %	169 098	0 %
Warenvorräte		85 686	0 %	109 485	0 %
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	487 341	0 %	1 140 267	0 %
Total Umlaufvermögen		**15 450 408**	**2 %**	**19 028 156**	**3 %**
Finanzanlagen	4	18 344 990	3 %	20 781 213	3 %
Beteiligungen	5	922 916	0 %	1 134 773	0 %
Sachanlagen	6	620 545 188	94 %	607 845 168	94 %
Immaterielle Anlagen		3 089 331	0 %	310 670	0 %
Total Anlagevermögen		**642 902 425**	**98 %**	**630 071 824**	**97 %**
Total Aktiven		**658 352 833**	**100 %**	**649 099 980**	**100 %**
Passiven					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5 190 464	1 %	8 898 988	1 %
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		68 202 724	10 %	62 564 358	10 %
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		736 713	0 %	770 634	0 %
Passive Rechnungsabgrenzungen		286 983	0 %	1 017 802	0 %
Total kurzfristiges Fremdkapital		**74 416 884**	**11 %**	**73 251 782**	**11 %**
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		418 435 400	64 %	418 496 500	64 %
Rückstellungen		6 555 924	1 %	6 055 901	1 %
Total langfristiges Fremdkapital		**424 991 324**	**65 %**	**424 552 401**	**65 %**
Total Fremdkapital	7	**499 408 208**	**76 %**	**497 804 183**	**77 %**
Genossenschaftskapital	8	114 549 280	17 %	112 228 826	17 %
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		–135 000	0 %	–153 600	0 %
Gewinnreserven		37 355 235	6 %	33 811 575	5 %
Jahresgewinn		7 175 109	1 %	5 408 996	1 %
Total Eigenkapital		**158 944 625**	**24 %**	**151 295 797**	**23 %**
Total Passiven		**658 352 833**	**100 %**	**649 099 980**	**100 %**

Erfolgsrechnung

CHF		2024		2023	
Mietzinseinnahmen	9	40 601 578	100 %	36 605 921	99 %
Leerstand		–1 203 904	–3 %	–565 952	–2 %
Erträge aus Genossenschaftskulturfonds		46 957	0 %	8 880	0 %
Erträge aus Photovoltaikanlagen		139 691	0 %	111 279	0 %
Übrige Erträge	10	881 073	2 %	855 262	2 %
Erlösminderungen		–52 661	0 %	–82 440	0 %
Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		**40 412 734**	**100 %**	**36 932 950**	**100 %**
Liegenschaftsaufwand	11	–9 289 473	–23 %	–7 839 078	–21 %
Personalaufwand	12	–5 126 649	–13 %	–5 371 806	–15 %
Sonstiger Betriebsaufwand	13	–1 403 800	–3 %	–1 381 349	–4 %
Kommunikation und Genossenschaftskultur	14	–1 061 767	–3 %	–531 505	–1 %
Fahrzeug- und Maschinenaufwand		–67 035	0 %	–52 832	0 %
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		**23 464 010**	**58 %**	**21 756 381**	**59 %**
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		–8 429 551	–21 %	–9 339 336	–25 %
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**15 043 459**	**37 %**	**12 417 045**	**34 %**
Finanzaufwand	15	–6 716 942	–17 %	–5 861 563	–16 %
Finanzertrag	16	175 174	0 %	182 094	0 %
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		**8 492 691**	**21 %**	**6 737 576**	**18 %**
Gewinnsteuer		–1 317 582	–3 %	–1 328 580	–4 %
Jahresgewinn		**7 175 109**	**18 %**	**5 408 996**	**15 %**

Geldflussrechnung

CHF	2024	2023
Jahresgewinn	7 175 109	5 408 996
Abschreibungen/Wertberichtigung Anlagevermögen	8 429 551	9 339 336
Wertberichtigung/Wertaufholung Finanzanlagen	211 857	241 052
Andere nicht liquiditätswirksame Aufwände/Erträge	40 513	40 513
Veränderung Rückstellungen	500 023	627 847
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	**16 357 053**	**15 657 744**
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	145 932	–299 121
Veränderung kurzfristige Forderungen	64 971	54 319
Veränderung Warenvorräte	23 798	63
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	652 926	–1 132 818
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	198 842	1 014 765
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	–33 921	–9 901
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	–74 410	279 083
Veränderung Nettoumlaufvermögen	**978 139**	**–93 609**
Cashflow aus Betriebstätigkeit	**17 335 192**	**15 564 135**
Investitionen in Sachanlagen	–25 726 178	–40 070 390
Investitionen in Finanzanlagen/Beteiligungen	–608 000	–3 035 500
Investitionen immaterielle Werte	–6 464	–144 407
Desinvestitionen Sachanlagen	137 000	0
Desinvestitionen Finanzanlagen	127 325	363 000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**–26 076 317**	**–42 887 297**
Veränderung Depositenkasse	–6 258 334	–17 668 186
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Kredite	11 835 600	44 025 600
Veränderung Genossenschaftskapital	2 339 054	4 101 246
Verzinsung Genossenschaftskapital	–1 865 315	–1 773 533
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**6 051 005**	**28 685 127**
Veränderung der flüssigen Mittel	**–2 690 120**	**1 361 965**
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	17 234 421	15 872 456
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	14 544 301	17 234 421
Veränderung der flüssigen Mittel	–2 690 120	1 361 965

Eigenkapitalnachweis

CHF	Genossen-schaftskapital	Nicht einbez. Kapital	Übr. Gewinn-reserven	Jahres–gewinn	Total Eigenkapital
Stand 1.1.2023	108 286 980	–313 000	30 439 249	5 145 861	143 559 090
Erhöhung Genossenschaftskapital	3 941 846				3 941 846
Veränderung nicht einbez. Genossen-schaftskapital		159 400			159 400
Verwendung Ergebnis Vorjahr			5 145 861	–5 145 861	0
Verzinsung Genossenschaftskapital (Gewinn 22)			–1 773 534		–1 773 534
Jahresgewinn				5 408 996	5 408 996
Stand 31.12.2023	**112 228 826**	**–153 600**	**33 811 575**	**5 408 996**	**151 295 797**
Stand 1.1.2024	112 228 826	–153 600	33 811 575	5 408 996	151 295 797
Erhöhung Genossenschaftskapital	2 320 454				2 320 454
Veränderung nicht einbez. Genossen-schaftskapital		18 600			18 600
Verwendung Ergebnis Vorjahr			5 408 996	–5 408 996	0
Verzinsung Genossenschaftskapital (Gewinn 23)			–1 865 336		–1 865 336
Jahresgewinn				7 175 109	7 175 109
Stand 31.12.2024	114 549 280	–135 000	37 355 235	7 175 109	158 944 625

Anhang zur Jahresrechnung: Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2024 wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Flüssige Mittel

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Warenvorräte

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

Finanzanlagen

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

Beteiligungen

Als Beteiligungen werden gemäss Art. 960d Abs. 3 OR langfristig gehaltene Anteile am Kapital anderer Unternehmungen bezeichnet, mit welchen massgeblich Einfluss ausgeübt werden kann. Als Grenzwert gelten 20 Prozent 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 über drei bis acht Jahre linear abgeschrieben. Der Innenausbau der Eigenräume wird über 30 Jahre 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 Nutzungsdauer. Die Abschreibungen erfolgen linear bis auf einen Restwert. Bei Bestandessiedlungen (Bau- oder Erwerbsjahr vor 2019) werden die Nutzungsdauern definiert und die Restwerte jährlich überprüft. Für Neubauten mit Inbetriebnahme ab 2019 wurden Restwerte von 25 Prozent am Ende der Nutzungsdauer von 125 Jahren definiert. Bei Siedlungen auf Baurechtsgrundstücken orientiert sich der Restwert an der Heimfallregelung. Die Landwerte werden zum (historischen) Kaufpreis ausgewiesen (Ausnahme: Landaufwertung Hi3, 1. Etappe) und nicht abgeschrieben. Photovoltaikanlagen werden nach Fertigstellung aktiviert und linear auf 20 Jahre abgeschrieben. Die Aktivierungsgrenze beträgt CHF 5 000.

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 und vorausbezahlte Baurechte bilanziert. ICT-Projekte werden in der Gesamtheit unter immateriellen Werten erfasst und linear über drei bis fünf Jahre abgeschrieben. Die vorausbezahlten Baurechte werden in der Gesamtheit erfasst und für die vereinbarte Laufzeit amortisiert. Die Amortisation wird jährlich erfolgswirksam verbucht.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bewertet.

Anhang zur Jahresrechnung: Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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 31.12.2024 rund CHF 105.1 Mio. (Vorjahr CHF 102.8 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 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 31.12.2024 ungeprüft 115.6 Prozent (31.12.2023 111.1 Prozent). Die Erfolgsrechnung enthält die in einer Periode geschuldeten Beträge an den Vorsorgeträger. Die bezahlten Beiträge betragen CHF 505 882 (Vorjahr CHF 532 274). 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		2024	2023
1	**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**	**228 954**	**374 886**
	Mietforderungen ggü. Genossenschafter*innen	250 254	392 686
	Delkredere	–21 300	–17 800
2	**Übrige kurzfristige Forderungen**	**104 126**	**169 098**
	Guthaben Verrechnungssteuer	92 944	149 515
	Geleistete Anzahlungen	6 937	19 582
	Kontokorrent Baugenossenschaft Matt	4 246	0
3	**Aktive Rechnungsabgrenzungen**	**487 341**	**1 140 267**
	Aktive Rechnungsabgrenzungen	17 046	103 409
	Aufgelaufene Kosten für HK/NK	9 233 817	10 039 206
	Vereinnahmte Akontozahlungen HK/NK	–8 763 523	–9 002 348
4	**Finanzanlagen**	**18 344 990**	**20 781 213**
	Wertschriften	**6 623 490**	**6 623 490**
	Logis Suisse AG, Baden	4 604 290	4 604 290
	Genossenschaft Wohnen im Alter Kriens	1 400 000	1 400 000
	Anteilscheine verschiedener Wohnbaugenossenschaften	619 200	619 200
	Darlehen	**5 518 000**	**5 445 325**
	Darlehen WBG St. Gallen	200 000	200 000
	Darlehen Wohnwerk Luzern	1 945 000	1 945 000
	Darlehen GWI Luzern	2 593 000	2 593 000
	Darlehen an Mieter*innen Geschäftsräume Himmelrich 3	780 000	698 000
	Darlehen an Mitarbeiter*innen	0	9 325
	Übrige Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	**6 203 500**	**8 712 398**
	Aktionärsdarlehen ewl Areal AG	2 708 000	2 300 000
	Darlehen Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL)	380 000	380 000
	Baurechtszins Industriestrasse – Einmalzahlung KIL	0	2 916 898
	Darlehen Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse	3 115 500	3 115 500
5	**Beteiligungen**	**922 916**	**1 134 773**
	ewl Areal AG, Kapital- und Stimmenanteil 33.3 % , Nom. CHF 2 Mio.	922 916	1 134 773
	KIL, Kapital- und Stimmenanteil 20 %, Nominal CHF 0	0	0
	Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse 59 %, Nominal CHF 0	0	0
6	**Sachanlagen**	**620 545 188**	**607 845 168**
	Liegenschaften	**598 514 623**	**525 941 539**
	Bebaute Grundstücke	40 152 487	40 289 487
	Wohn- und Geschäftshäuser	519 488 038	455 828 754
	Parkierungen	36 699 599	28 861 599
	Photovoltaikanlagen	2 174 499	961 699
	Liegenschaften im Bau	**19 508 465**	**79 186 829**
	Obere Bernstrasse	0	31 856 717
	Himmelrich 3, Ersatzneubau	150 142	0
	Obermaihof, Ersatzneubauten	11 696 219	43 070 526
	Industriestrasse, Planung	6 021 886	3 109 080
	Studhaldenhöhe 12a	16 350	339 140
	Grünauring 12 (Küchen, Nasszellen)	274 223	53 267
	ewl-Areal	264 509	238 878
	Photovoltaikanlagen	904 125	519 222

Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

CHF		2024	2023
	Untergrund 8, Fenster-, Fassadensanierung	146 115	0
	Maihofmatte 9–15, Kleinsanierung	34 896	0
	Mobile Sachanlagen	**2 522 100**	**2 716 800**
	Der Anlagenspiegel findet sich am Schluss des Anhangs, sowohl für die Sachanlagen als auch für die immateriellen Anlagen.		
7	**Fremdkapital**	**499 408 208**	**497 804 183**
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**5 190 464**	**8 898 988**
	gegenüber Dritten	4 991 900	6 357 807
	gegenüber Nahestehenden	198 564	2 541 181
	Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	**68 202 724**	**62 564 358**
	Depositenkasse kurzfristige Anlagen	32 405 724	34 409 958
	Depositenkasse Anlagen mit Fälligkeit im Folgejahr	22 797 000	27 990 000
	Verbindlichkeiten gegenüber Dritten mit Restlaufzeit <12 Monate	13 000 000	164 400
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	**736 713**	**770 634**
	Verbindlichkeiten ggü. Dritten	661 246	725 369
	Verbindlichkeiten ggü. Genossenschafter*innen	75 468	45 265
	Passive Rechnungsabgrenzungen	**286 983**	**1 017 802**
	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	**418 435 400**	**418 496 500**
	Hypotheken mit Restlaufzeit >12 Monate	264 200 000	252 200 000
	Depositenkasse Anlagen langfristig (2–8 Jahre)	116 235 400	115 296 500
	Hypotheken und Darlehen durch Institute	38 000 000	51 000 000
	Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten	**486 638 124**	**481 060 858**
	Fällig innerhalb von 1–5 Jahren	321 923 224	263 769 858
	Fällig nach 5 Jahren	164 714 900	217 291 000
	Rückstellungen (Rückstellungsspiegel am Ende des Anhangs)	**6 555 924**	**6 055 901**
8	**Genossenschaftskapital**	**114 549 280**	**112 228 826**
	Anzahl Mitglieder am Jahresanfang	14 547	13 710
	Abnahme/Zunahme	887	837
	Anzahl Mitglieder am Jahresende	15 434	14 547
	Pflichtanteile am Jahresanfang	9 379 716	8 701 800
	Abnahme/Zunahme	74 284	677 916
	Pflichtanteile am Jahresende	9 454 000	9 379 716
	Genossenschaftsanteile am Jahresanfang	102 849 110	99 585 180
	Abnahme/Zunahme	2 246 170	3 263 930
	Genossenschaftsanteile am Jahresende	105 095 280	102 849 110
	Genossenschaftskapital netto	**114 414 280**	**112 075 226**
	Nicht einbezahlte Pflichtanteile	3 300	4 800
	Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	131 700	148 800
9	**Mietzinseinnahmen**	**40 601 578**	**36 605 921**
	Ertrag aus Wohnliegenschaften	35 825 030	32 138 691
	Ertrag aus Geschäftsliegenschaften	2 342 127	2 115 854

Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

CHF		2024	2023
	Ertrag aus Parkierungen und Kurzvermietungen	2 381 131	2 296 891
	Ertrag aus Nebenräumen	53 290	54 486
10	**Übrige Erträge**	**881 073**	**855 262**
	Ertrag aus Gästewohnungen	49 030	44 150
	Ertrag aus Weiterverrechnung	93 175	96 755
	Ertrag aus Schadenvergütungen Versicherungen	107 763	197 073
	Diverse Erträge	480 696	357 676
	Erträge aus Dienstleistungen	150 409	159 607
11	**Liegenschaftsaufwand**	**–9 289 473**	**–7 839 078**
	Instandhaltung (Betrieb und Wartung)	–4 798 667	–4 212 502
	Indstandsetzung (Erneuerung und Modernisierung)	–2 717 076	–2 210 283
	Versicherungen/sonstiger Aufwand	–671 888	–612 767
	Baurechtszinsen	–595 642	–542 585
	Entwicklungen	–499 092	–217 938
	Photovoltaikanlagen	–7 110	–43 004
12	**Personalaufwand**	**–5 126 649**	**–5 371 804**
	Lohnaufwand Geschäftsstelle und techn. Bewirtschaftung	–4 343 034	–4 587 250
	Vergütungen Vorstand Sitzungen, Seminare	–122 780	–169 000
	Vergütungen Vorstand Projekte und Aufträge	–5 360	–24 050
	Vergütungen Vorstand Strategische Ausschüsse	–10 640	–5 400
	Vergütungen GPK	–19 900	–23 800
	Sozialleistungen (inkl. VS/GPK)	–952 163	–1 002 218
	Personalnebenkosten	–123 059	–227 104
	Temporärpersonal	–45 901	–22 260
	Entlastung/Aktivierung Personalkosten	496 188	689 277
13	**Sonstiger Betriebsaufwand**	**–1 403 800**	**–1 381 349**
	Beratung und Revision	–114 196	–206 475
	Übriger Aufwand und Spesen Vorstand	–32 134	–39 839
	Übriger Aufwand und Spesen GPK	–2 550	–3 676
	Raumaufwand	–90 661	–90 819
	Verwaltungsaufwand	–783 843	–699 689
	Übriger Betriebsaufwand	–135 267	–132 323
	Kapitalsteuern	–245 149	–208 528
14	**Kommunikation und Genossenschaftskultur**	**–1 061 767**	**–531 505**
	Kommunikation und Anlässe	–728 207	–485 212
	Genossenschaftskultur	–289 581	–36 403
	Statutenrevision	0	–9 891
	Urabstimmung	–43 979	0
15	**Finanzaufwand**	**–6 716 942**	**–5 861 563**
	Zinsaufwand Hypothekendarlehen	–4 767 797	–3 943 037
	Zinsaufwand Depositenkasse	–1 740 989	–1 662 284
	Sonstiger Finanzaufwand	–16 299	–15 191
	Wertberichtigung Finanzanlagen	–191 857	–241 052
16	**Finanzertrag**	**175 174**	**182 094**
	Finanzertrag	4 862	4 485
	Wertschriftenertrag	136 461	139 756
	Zinsertrag Darlehen	33 851	37 853

Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben

CHF	2024	2023
Verbindlichkeiten ggü. Vorsorgeeinrichtungen		
Die abl ist der PKG Pensionskasse Luzern angeschlossen	–27	148
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
Buchwert der belasteten Liegenschaften	618023088	601780410
Errichtete Grundpfandrechte	462419000	458879000
Effektive Hypothekarschulden	315200000	303364400
Effektive Depositenkassen-Anlagen	171438124	177696458
Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	43624	40070
Honorar für andere Dienstleistungen	15675	21949
Anzahl Vollzeitstellen und Personalaufwand		
Anzahl Vollzeitstellen	38.5	38.5
Anzahl Lernende	4	4
Nicht inkludiert sind Hilfskräfte im Stundenlohn (Entschädigung in CHF total)	198700	235500
Passive latente Steuern		
Genossenschaftsfonds	2058689	2043080
Erneuerungsfonds	43523805	37773805
Total temporäre Bewertungsdifferenzen	45582494	39816885
Steuersatz	13%	13%
Passive latente Steuerrückstellungen	5925724	5176195
Total Steuern	**1317582**	**1328579**
Direkte Steuern (inkl. latente Steuern):		
Laufende Steuern	568053	818431
Latente Steuern	749529	510149
Eventualverbindlichkeiten		
Bürgschaft für Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse an die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	830000	830000
Solidarhaftung Einfache Gesellschaft Obere Bernstrasse	p.m.	p.m.
Gebr. Amberg Bauunternehmung AG	525281	0
Zusagen		
ewl Areal AG	13000000	0
Die abl hat sich dazu verpflichtet, zusätzliche Aktien der ewl Areal AG im Ausgabewert von CHF 13 Mio. zu zeichnen.		
Ausserbilanzgeschäfte		
Aktionärsdarlehen ewl Areal AG	1384000	500000
Darlehen Karakterköpfe GmbH	100000	0
Wertbeeinträchtigungen/Schätzungsänderungen		
Abschreibung Obermaihof 2 (Wiederaufnahme aufgrund Kostenmiete)	0	171600
Abschreibung Grünauring (Flachbau komplett abgeschrieben)	532000	590257
Abschreibung Studhalden 1 (Lebensdauer auf 34 Jahre reduziert)	78200	0
Abschreibung Untergrund 5 (Neueinschätzung Lebensdauer)	376000	0
Abschreibung Himmelrich 3 (Lebensdauer auf 125 Jahre verlängert)	–541000	0

Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben

CHF	2024	2023
Erläuterungen zu Leistungen der öffentlichen Hand		
Baurechtszinsen auf Grundstücken der Stadt Luzern		
Die Berechnungen der Baurechtszinsen für die Liegenschaften Obere Bernstrasse und Industriestrasse basieren auf den Verkehrswerten gemäss Luzerner Baurechtsmodell für gemeinnützige Wohnbauträger, die um 20 % reduziert wurden. Daraus resultieren im Berichtsjahr erfolgsbezogene Beiträge der öffentlichen Hand in der Höhe von:		
Obere Bernstrasse	14 823	6 875
Industriestrasse	10 125	10 125
Bei den weiteren Baurechtsverträgen fehlen Hinweise auf Zuwendungen der öffentlichen Hand. Eine zusätzliche Analyse wurde nicht erstellt, da dieser Aufwand unverhältnismässig wäre.		
Darlehen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)		
Diese Darlehen werden durch die Eidgenossenschaft gemäss Wohnraumförderungsgesetz (2003) und konnten zu folgenden Konditionen abgeschlossen werden:		
CHF 13 000 000 zu 0.125 %		
CHF 2 000 000 zu 1.750 %		
CHF 6 000 000 zu 2.125 %		

CHF	Basislandwerte zur Baurechts-zinsberechnung	2024	2023
Baurechtsverträge			
TribschenStadt			
Laufzeit bis 2091 / jährlicher Baurechtszins / Zinssatz n.a.	1 600/m²	396 600	396 600
Hergiswil Steg			
Laufzeit bis 2090 / jährlicher Baurechtszins	600/m²	60 795	47 768
Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz 1.75 % × Basislandwert			
Hergiswil Mülibach			
Laufzeit bis 2071 / jährlicher Baurechtszins	535/m²	38 443	30 205
Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz 1.75 % × Basislandwert			
Stadt Luzern / Bernstrasse			
Laufzeit bis 2095 / jährlicher Baurechtszins: CHF 80 000 (bis Abbruch/Baubeginn)	528/m²	59 292	27 500
CHF 27 500 während Bauphase / ab 1. Mietbezug 1. Juni 2024			
CHF 82 000 (ab 2030 Anpassung alle 10 Jahre) / Baurechtszins 2.5 %			
Stadt Luzern / Kooperation Industriestrasse (KIL)			
Laufzeit bis 2096 / Darlehen an KIL für Einmalzahlung Baurechtszins	1 492/m²	40 513	40 513
Baurechtsnehmerin KIL			
Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz (+ Zuschlag 0.5 %)			
2.25 % × Basislandwert			
Langfristige Verträge			
Langfristige Verträge 1–5 Jahre		808 232	1 048 993
Langfristige Verträge über 5 Jahre		462 492	181 678

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Genehmigung der Jahresrechnung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde am 3.4.2025 vom Vorstand der abl genehmigt.

Anlagespiegel Sachanlagen

CHF	Bebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Mobile Sachanlagen	Total
Anschaffungswerte					
Stand 1.1.2023	31 861 023	568 468 018	78 473 802	4 343 392	683 146 231
Zugänge	0	40 718 656	713 027	206 855	41 638 538
Veränderung aktuelle Werte	0	0	0	–11 144	–11 144
Abgänge	0	54 500	0	–64 308	–9 808
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2023	**31 861 023**	**609 241 174**	**79 186 829**	**4 474 795**	**724 763 817**
Stand 1.1.2024	31 861 023	609 241 174	79 186 829	4 474 795	724 763 817
Zugänge	0	80 766 282	0	74 465	80 840 747
Veränderung aktuelle Werte	0	0	0	0	0
Abgänge	–137 000	0	–59 678 365	0	–59 815 365
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	**31 724 023**	**690 007 456**	**19 508 465**	**4 549 260**	**745 789 199**
Wertberichtigungen					
Stand 1.1.2023	8 428 464	–114 699 095	0	–1 484 294	–107 754 925
Planmässige Abschreibungen	0	–8 245 270	0	–349 155	–8 594 425
Wertbeeinträchtigungen	0	–590 257	0	0	–590 257
Abgänge	0	–54 500	0	64 308	9 808
Reklassifikationen	0	0	0	11 144	11 144
Stand 31.12.2023	**8 428 464**	**–123 589 122**	**0**	**–1 757 997**	**–116 918 655**
Stand 1.1.2024	8 428 464	–123 589 122	0	–1 757 997	–116 918 655
Planmässige Abschreibungen	0	–7 680 198	0	–269 165	–7 949 363
Wertbeeinträchtigungen	0	–376 000	0	0	–376 000
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassifikationen	0	0	0		0
Stand 31.12.2024	**8 428 464**	**–131 645 320**	**0**	**–2 027 160**	**–125 244 011**
Nettobuchwert per 31.12.2023	40 289 487	485 652 052	79 186 829	2 716 800	607 845 168
Nettobuchwert per 31.12.2024	**40 152 487**	**558 362 136**	**19 508 465**	**2 522 100**	**620 545 188**

Anlagespiegel immaterielle Werte

CHF	Software	Baurechtszinsen	Total
Anschaffungswerte			
Stand 1.1.2023	1 103 895	0	1 103 895
Zugänge	139 788	0	139 788
Veränderung aktuelle Werte	0	0	0
Abgänge	–43 619	0	–43 619
Reklassifikationen	0	0	0
Stand 31.12.2023	**1 200 064**	**0**	**1 200 064**
Stand 1.1.2024	1 200 064	0	1 200 064
Zugänge	6 465	0	6 465
Veränderung aktuelle Werte	0	0	0
Abgänge	–28 974	0	–28 974
Reklassifikationen	0	2 916 898	2 916 898
Stand 31.12.2024	**1 177 555**	**2 916 898**	**4 094 453**
Wertberichtigungen			
Stand 1.1.2023	–778 356	0	–778 356
Planmässige Abschreibungen	–154 656	0	–154 656
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0
Abgänge	43 619	0	43 619
Reklassifikationen	0	0	0
Stand 31.12.2023	**–889 393**	**0**	**–889 393**
Stand 1.1.2024	–889 393	0	–889 393
Planmässige Abschreibungen	–104 189	–40 513	–144 702
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0
Abgänge	28 974	0	28 974
Reklassifikationen	0	0	0
Stand 31.12.2024	**–964 608**	**–40 513**	**–1 005 121**
Nettobuchwert per 31.12.2023	310 670	0	310 670
Nettobuchwert per 31.12.2024	**212 946**	**2 876 385**	**3 089 331**

Rückstellungsspiegel

CHF	Rückstellung latente Steuern	Überzeit/ Ferien/Steuern	Total
Stand 1.1.2023	4 666 046	762 008	5 428 054
Bildung	510 149	613 200	1 123 349
Verwendung	0	–495 502	–495 502
Auflösung	0	0	0
Stand 31.12.2023	**5 176 195**	**879 706**	**6 055 901**
Stand 1.1.2024	5 176 195	879 706	6 055 901
Bildung	749 529	388 000	1 137 529
Verwendung	0	–614 506	–614 506
Auflösung	0	–23 000	–23 000
Stand 31.12.2024	**5 925 724**	**630 200**	**6 555 924**