



LIBERALE BAUGENOSSENSCHAFT
EMMEN

GESCHÄFTSBERICHT



Einladung zur 59. ordentlichen Generalversammlung	3
Protokoll der 58. ordentlichen Generalversammlung	4 – 6
Begrüssung und Bestellung des Büros	
Protokoll der 57. Generalversammlung vom 5. Mai 2022	
Jahresbericht 2022	
Jahresrechnung 2022	
Teilrevision der Statuten	
Wahlen	
Verschiedenes	
Jahresbericht des Präsidenten	7 – 10
Langjährige Mieterinnen im Generationenhaus	11 – 13
Jahresrechnung 2023	14 – 20
Bilanz	
Erfolgsrechnung	
Geldflussrechnung	
Anhang	
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	
Bericht der Revisionsstelle	21

EINLADUNG ZUR 59. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG DER LIBERALEN BAUGENOSSENSCHAFT EMMEN

Ort: Restaurant Schlemmerei, Betagtenzentrum Emmenfeld,
Kirchfeldstrasse 27, 6032 Emmen

Zeit: Donnerstag, 25. April 2024, 18.30 Uhr

1.	Begrüssung und Bestellung des Büros
2.	Protokoll der 58. Generalversammlung vom 27. April 2023
	Antrag des Vorstandes: Protokoll der GV vom 27. April 2023 genehmigen
3.	Jahresbericht 2023
	Antrag des Vorstandes: Jahresbericht 2023 genehmigen
4.	Jahresrechnung 2023
4.1	Bericht des Finanzchefs
4.2	Bericht der Revisionsstelle
	Antrag des Vorstandes: Jahresrechnung 2023 genehmigen
4.3	Festsetzung des Zinsfusses auf das Genossenschaftskapital
	Antrag des Vorstandes: 4 % Zins auf Genossenschaftskapital
4.4	Gewinnverteilung
	Antrag des Vorstandes: siehe Geschäftsbericht Seite 20
4.5	Entlastung des Vorstandes
	Antrag des Vorstandes: Entlastung für das Geschäftsjahr 2023
5.	Wahlen
5.1	Antrag des Vorstandes: Wiederwahl von Tom Kaufmann (2024–2027) aufgrund der anlässlich der GV 2023 beschlossenen Statutenrevision (neue Amtsperiode für den Vorstand von vier Jahren)
	Antrag des Vorstandes: Wiederwahl von Tom Kaufmann
5.2	Wahl der Vorstandsmitglieder (2024–2027)
	Antrag des Vorstandes: Wiederwahl von Daniel Pfister, Daniel Zumbühl, Christian Näpflin, Thomas Häusler, Pamela Hächler
5.3	Wahl der Revisionsstelle (für 2024)
	Antrag des Vorstandes: OPES AG, Luzern
6.	Verschiedenes
6.1	Grussworte
6.2	Varia

Anträge an die Generalversammlung können bis am 19. April 2024 schriftlich an die Geschäftsstelle LBE, Ober-Kapf 1a, 6020 Emmenbrücke, oder per E-Mail (z.Hd. t.kaufmann@lbe-emmen.ch) eingereicht werden.

Im Anschluss an die Generalversammlung laden wir Sie zu einem feinen Nachtessen ein.

Freundliche Grüsse



Tom Kaufmann, Präsident

Liberaler Baugenossenschaft Emmen

PROTOKOLL

DER 58. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Donnerstag, 27. April 2023

Traktanden

1. Begrüssung und Bestellung des Büros
2. Protokoll der 57. Generalversammlung vom 5. Mai 2022
3. Jahresbericht 2022
4. Jahresrechnung 2022
 - 4.1 Bericht des Finanzchefs
 - 4.2 Bericht der Revisionsstelle
 - 4.3 Festsetzung des Zinsfusses auf das Genossenschaftskapital
 - 4.4 Gewinnverteilung
 - 4.5 Entlastung des Vorstandes
5. Teilrevision der Statuten
6. Wahlen
 - 6.1 Wahl der Revisionsstelle (für 2023)
7. Verschiedenes
 - 7.1 Grussworte
 - 7.2 Varia

1. Begrüssung und Bestellung des Büros

Der Präsident Tom Kaufmann begrüsst die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, den Vorstand, die Gäste und die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle. Speziell willkommen geheissen werden Einwohnerratspräsident Matthias Lingg, Gemeinderat Thomas Lehmann, Einwohnerrat Beat Niederberger, Othmar Aregger als Vertreter der Revisionsstelle (OPES AG, Luzern) und die anwesenden ehemaligen Vorstandsmitglieder (Ruth Burch, Peter Bühlmann, Walter Stucki, Bruno Rogger und Peter Zumbühl).

Als Nachtrag zum Protokoll der Generalversammlung 2022 möchten wir erwähnen, dass Peter Bühlmann, ehemaliges Vorstandsmitglied, auch anwesend war. Er wurde bei der letztjährigen Begrüssung und im Protokoll nicht separat erwähnt. Für dieses Versehen entschuldigt sich der Präsident gegenüber Peter Bühlmann.

Es sind 76 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend. Das absolute Mehr liegt somit bei 39 Stimmberechtigten. Als Zeichen der Ehrerbietung wird zum Gedenken an die seit der letzten physischen Generalversammlung im Jahr 2022 verstorbenen Genossenschafter eine Schweigeminute eingelegt. Präsident Tom Kaufmann hält fest, dass die Zustellung der

Einladung statuten- und termingerecht erfolgt ist und die Versammlung beschlussfähig ist. Protokoll, Jahresbericht des Präsidenten, Jahresrechnung, Geldflussrechnung, Anhang zur Jahresrechnung sowie der Bericht der Revisionsstelle wurden im Geschäftsbericht 2022 veröffentlicht und den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern mit der Einladung vom 4. April 2023 zugestellt. Bis zum 13. April 2023 sind keine Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern eingegangen.

Präsident Tom Kaufmann übernimmt gemäss Statuten den Vorsitz der Generalversammlung. Als Stimmen zähler werden einstimmig gewählt: Oliver Furrer, Heinz Eichenberger und Rolf Willimann. Aktuarin Pamela Hächler wird von der Versammlung einstimmig als Protokollführerin gewählt.

2. Protokoll der 57. Generalversammlung vom 5. Mai 2022

Das Protokoll der letzten Generalversammlung wurde vom Vorstandsmitglied Pamela Hächler verfasst. Der Präsident dankt Pamela Hächler dafür. Anschliessend wird das Protokoll der 57. Generalversammlung mit folgendem Resultat genehmigt:

> Das Protokoll 2022 wird mit 76 Ja-Stimmen, 0 Enthaltungen und 0 Gegenstimmen genehmigt.

3. Jahresbericht 2022

Der Präsident trägt einige Erläuterungen zum Jahresbericht 2022 vor. Dabei ergänzt er den im Geschäftsbericht abgedruckten Jahresbericht 2022 mit Informationen zu folgenden Stichworten:

- Ausgewogenheit
- Bedürfnis (nach bezahlbarem Wohnraum)
- Verlängerung
- Reduktion
- Gross
- Dank
- Ausblick

Anschliessend übernimmt Daniel Pfister (Vizepräsident) das Wort, welcher die Versammlung über den Jahresbericht 2022 des Präsidenten abstimmen lässt, mit folgendem Resultat:

> Der Jahresbericht 2022 wird mit 76 Ja-Stimmen, 0 Enthaltungen und 0 Gegenstimmen genehmigt.

Der Präsident verdankt die Genehmigung des Jahresberichts. Er verweist anschliessend auf das Interview mit Ruth Burch auf den Seiten 11 bis 13 des Geschäftsberichts. Nach der definitiven Beendigung ihrer operativen Tätigkeiten für die LBE wurde Ruth Burch porträtiert, ihr langjähriges Wirken für die LBE mit einer Standing Ovation und der Übergabe eines Präsensts verdankt. Anschliessend übergibt der Präsident das Wort an Daniel Zumbühl (Finanzchef), welcher die Jahresrechnung 2022 präsentiert.

4. Jahresrechnung 2022

4.1 Bericht Finanzchef

Der Finanzchef trägt seinen Bericht zur Jahresrechnung 2022 vor. Dabei verweist er auf den Geschäftsbericht und die Seiten 14 bis 20, auf welchen die Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, der Anhang und der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes abgebildet sind.

Neben den mündlichen Ergänzungen zur Jahresrechnung 2022 erläutert der Finanzchef auch die äusserst moderate Mietzinsentwicklung der LBE im Vergleich zum Mietpreisindex und zur Jahreststeuerung. Weitere Ergänzungen betreffen das Budget 2023 und die Finanzplanung 2023–2027 der LBE.

Anschliessend übergibt Daniel Zumbühl das Wort an die Revisionsstelle OPES AG und deren Vertreter Othmar Aregger.

4.2 Bericht der Revisionsstelle

Othmar Aregger äussert sich zur erfolgten Prüfung unter Verweis auf den Revisionsbericht der OPES AG, welcher im Geschäftsbericht auf der Seite 21 abgebildet ist. Anschliessend lässt Othmar Aregger über die Jahresrechnung 2022 abstimmen, welche mit folgendem Resultat genehmigt wird:

> Die Jahresrechnung 2022 wird mit 76 Ja-Stimmen, 0 Enthaltungen und 0 Gegenstimmen genehmigt.

4.3 Genehmigung der Festsetzung des Zinsfusses von 4 % auf das Genossenschaftskapital

Stellvertretend für den Vorstand beantragt der Finanzchef der Versammlung eine unverändert nachhaltige Verzinsung von 4 % (analog den Vorjahren). Diesem Antrag stimmt die Versammlung wie folgt zu:

> Die Verzinsung von 4 % wird mit 76 Ja-Stimmen, 0 Enthaltungen und 0 Gegenstimmen genehmigt.

4.4 Gewinnverteilung

Infolge der unter Traktandum 4.3 genehmigten Verzinsung von 4 % schlägt der Finanzchef der Versammlung folgende Gewinnverwendung vor (siehe Seite 20 des Geschäftsberichts):

Gewinnsaldo	1'979'944 CHF
./. Zins 4 % auf Genossenschaftskapital	219'113 CHF
./. Zuweisung gesetzliche Reserve	41'300 CHF
Gewinnvortrag	1'719'531 CHF

Die Versammlung genehmigt die Gewinnverteilung mit folgendem Ergebnis:

> Die Gewinnverteilung wird mit 76 Ja-Stimmen, 0 Enthaltungen und 0 Gegenstimmen genehmigt.

4.5 Entlastung des Vorstandes

Für die Entlastung des Vorstandes übergibt der Finanzchef das Wort nochmals an Othmar Aregger von der OPES AG, welcher die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 beantragt.

> Die Generalversammlung erteilt die Decharge an den Vorstand mit 70 Ja-Stimmen, 6 Enthaltungen (durch die Vorstandsmitglieder) und 0 Gegenstimmen.

Anschliessend an die Abstimmung über die Entlastung des Vorstandes übernimmt der Präsident wieder das Wort und dankt der Versammlung im Namen des gesamten Vorstandes für das geschätzte Vertrauen.

5. Teilrevision der Statuten

Christian Nöpflin dankt vor der ganzen Versammlung seinen Vorstandskollegen, er ergreift das erste Mal das Wort an einer Generalversammlung. Die letzte Statutenanpassung erfolgte im Jahr 2008, der heutige Vorstand will eine saubere Ausgangslage schaffen für die Nachfolgeneration. Mit der Einladung haben alle die Übersicht und Gegenüberstellung der neuen und alten Statutenänderung erhalten. Es wird nur eine Abstimmung über alle Statutenänderungen geführt, welche der Versammlung vorgängig von Christian Nöpflin teilweise erläutert werden.

> Die Statutenänderung wird mit 76 Ja-Stimmen, 0 Enthaltungen und 0 Gegenstimmen genehmigt.

6. Wahlen

Die Revisionsstelle wird jährlich für eine Amtsperiode gewählt. Der Vorstand schlägt wiederum die OPES AG, Luzern, vor.

> Die OPES AG, Luzern, wird als Revisionsstelle mit 76 Ja-Stimmen, 0 Enthaltungen und 0 Gegenstimmen bestätigt.

Der Präsident dankt der Versammlung auch für die Zustimmung zu diesem Traktandum und freut sich auf die konstruktiv-kritische Zusammenarbeit mit der OPES AG bei der kommenden Prüfung.

7. Verschiedenes

7.1 Grussworte

Da es keine Wortmeldungen aus der Versammlung gibt und auch keine Anträge eingegangen sind, übergibt der Präsident das Wort an den höchsten Emmer, den Einwohnerratspräsidenten der FDP Emmen Matthias Lingg, sowie anschliessend an den Gemeinderat Thomas Lehmann (FDP Emmen). Beide richten das Wort an die Anwesenden und bedanken sich bei der LBE für die Arbeit und die Erschaffung bzw. den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum im liberalen Sinne.

7.2 Varia

Der Präsident verweist auf die nächste Generalversammlung, welche gemäss Planung am Donnerstag, 25. April 2024, stattfinden soll. Wie jedes Jahr wird das Nachtessen inklusive Wein und Getränke durch die LBE beziehungsweise in wirtschaftlicher Hinsicht durch alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter offeriert. Kaffee, Tee und Digestifs werden freundlicherweise durch die Helvetia Generalagentur Luzern, Eric Rapin, übernommen, das Dessert wird dankenswerterweise von der MVM (Maler-geschäft & Gipsergeschäft), Emmen, offeriert.

Um 19.30 Uhr wird die Versammlung geschlossen.

Emmen, 27. April 2023

Liberale Baugenossenschaft Emmen



Tom Kaufmann
Präsident



Pamela Hächler
Aktuarin

JAHRESBERICHT DES PRÄSIDENTEN FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

In den letzten Jahren habe ich im Jahresbericht jeweils Zitate als roten Faden verwendet. Für 2023 möchte ich Sie nicht mehr länger damit langweilen und verzichte auf literarische Ausschweifungen und fokussiere mich mehr auf reine Zahlen und Fakten des Geschäftsjahrs 2023 der LBE.

Neben den reinen Zahlen und Fakten haben wir den vorliegenden Geschäftsbericht 2023 unserer langjährigen Mieterin Marianne Brun und ihrer Tochter Mirjam Kaufmann-Brun gewidmet. Nur dank unseren Mietern und Mieterinnen «lebt» die LBE. Nur dank unseren Mietern und Mieterinnen können wir unser Ziel erreichen, bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Diesen bezahlbaren

Wohnraum finden unsere Mieter und Mieterinnen in der Gemeinde Emmen auch dank der LBE - wir stehen also in gegenseitiger Abhängigkeit bzw. einer Symbiose. Deshalb wollten wir 2023 stellvertretend mit Frau Brun und Frau Kaufmann-Brun unsere Mieter und Mieterinnen ins Zentrum des Geschäftsberichts stellen. Als Dank für Ihr Vertrauen in die LBE als faire und transparente Vermieterin, welche eine faire Rendite erzielen will, ohne jedoch den Gewinn auf dem Rücken der Mieter und Mieterinnen zu maximieren.

Wir wünschen Ihnen wiederum viel Spass beim Studium des Geschäftsberichts und würden uns über Ihre persönliche Teilnahme an der Generalversammlung freuen.

Konstant gute Finanzlage...

Wie in den Vorjahren darf sich die LBE auch im Geschäftsjahr 2023 glücklich schätzen. Unsere finanziellen Zahlen zeigen weiterhin ein ausgezeichnetes Bild. Dies trotz Inflation und der damit einhergehenden Kostensteigerungen in vielen Bereichen, welche auch die LBE gespürt hat. Diese Kostensteigerungen haben auch dazu geführt, dass die LBE erstmals seit mehreren Jahren - mit Ausnahme von sanierungsbedingten Mietzinsanpassungen - die Mietzinsen erhöht hat. Der Diskurs im Vorstand wurde diesbezüglich kontrovers geführt und mündete schliesslich in einer Mietzinserhöhung per Frühjahr 2024. Es gilt dabei festzuhalten, dass der Vorstand der LBE entschieden hatte, die Mietzinserhöhung erst per Frühjahr 2024 durchzuführen. Ein solcher Zinsschritt hätte bereits im Jahr 2023 erfolgen können, was jedoch bewusst nicht geschah. Eine weitere Mietzinsanpassung infolge Erhöhung des Referenzzinssatzes wird zumindest bis Ende 2024 ebenfalls nicht erfolgen und wurde den Mietern und

Mieterinnen auch so kommuniziert. Eine allfällige Reduktion des Referenzzinssatzes würde jedoch umgehend an die Mieter und Mieterinnen mit einer Mietzinsreduktion weitergegeben. Dies im Sinne unserer Strategie 2025=60, in welcher wir uns in unserem Leitbild vornehmen, «fair gegenüber unseren Mietern» zu sein.

Weitere Ausführungen zur allgemeinen finanziellen Lage finden Sie nachfolgend im Abschnitt Rechnungsabschluss (in Prosa) oder in der Jahresrechnung auf den Seiten 14 bis 20 des Geschäftsberichts. Die LBE kann somit mit erhobenem Haupte sagen, dass die Gemeinde Emmen auch aus dem Geschäftsjahr 2023 wieder einen beachtlichen «Steuerbatzen» (Kantons- und Staatssteuern und Direkte Bundessteuern: 79 TCHF, Vorjahr 135 TCHF) von uns erhalten wird, um die Ziele aus dem aktuellen Legislaturprogramm umzusetzen und wiederum Rechnungsabschlüsse auf dem guten Niveau der letzten beiden Jahre zu erzielen.

Bezahlbarer Wohnraum gefragter denn je!

Der Vorstand der LBE ist bestrebt, die aktuell wieder deutlich spürbar höhere Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum mit dem bestehenden Angebot zu stützen. Dieser Aspekt als auch vermehrte Zahlungsrückstände waren im letzten Quartal 2023 und auch zu Beginn des Kalenderjahres 2024 operativ spürbar. Als kleine Anekdote sei erzählt, dass unsere Liegenschaftsverwalterin (Milena Kähr) auf eine 1,5-Zimmer-Wohnung mit einer Nettomiete von deutlich unter 1'000 CHF mehr als 60 Anfragen hatte! Dieses Beispiel beweist die Notwendigkeit von bezahlbarem Wohnraum mehr als jede wissenschaftliche Studie.

Im Kontext des bezahlbaren Wohnraums stehen wir jedoch vor grossen Herausforderungen, welche ich mir erlaube, nachfolgend summarisch darzulegen.

1. **Markt:** Der Liegenschaftsmarkt zwecks Akquisition oder Entwicklung eines neuen Objekts ist weiterhin äusserst kompetitiv. Gleichzeitig verharren die Verkäufer im Trugschluss der Goldgräberstimmung der letzten Jahre und verhalten sich teilweise, als hätte es die Zinswende der letzten Monate nicht gegeben. Daraus ergibt sich die Problematik, dass wir als LBE ein überteuertes Objekt kaufen würden und somit der bezahlbare Wohnraum durch einen überhöhten Preis bereits deutlich erschwert bis verunmöglicht wird.

2. **Behörden:** Die stetig steigenden Anforderungen an Bauten sind aus ökologischer Sichtweise oder auch aus Sicht der Bewohner der Gemeinde Emmen hinsichtlich Wohnraum- und Lebensqualität zu begrüssen. Solche Auflagen erschweren es jedoch deutlich, bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Hier sind die eidgenössischen, kantonalen, aber insbesondere auch die Behörden auf Gemeindeebene gefordert, einen guten Mix zwischen Auflagen und «freier» Marktwirtschaft zu wahren.

3. **Keine Lippenbekenntnisse der Politik:** Die Politik erwähnt gerne die Notwendigkeit und Wichtigkeit von genossenschaftlichem, bezahlbarem Wohnraum. Die Unterstützung endet jedoch häufig, wenn es um die eigene Kasse geht und z. B. ein Baurecht ausgeschrieben wird. Hier gab es in den letzten Jahren mehrere Beispiele in der Zentralschweiz, welche lokalen Baugenossenschaften einen Erwerb oder bereits ein Mitbieten verunmöglicht hatten. Dabei vergisst man häufig, dass lokal verankerte Genossenschaften ein Garant für lokale Wertschöpfung sind.

Trotz dieser schwierigen Marktsituation für den Erwerb eines Grundstücks oder einer Liegenschaft glauben wir weiterhin daran, dass sich irgendwann für die LBE wiederum eine Opportunität bieten wird, welche der Vorstand dann auch konsequent weiterverfolgen wird. Die im Vorjahr im Geschäftsbericht erwähnte mögliche Erweiterung unseres Portfolios konnten wir 2023 leider nicht erfolgreich abschliessen.

Vorstandsarbeit

Im Kalenderjahr 2023 traf sich der Vorstand zu vier Sitzungen, um sich mit den vielfältigen operativen Belangen zu beschäftigen. Dabei gab es im Kalenderjahr 2023 keine ausserordentlichen Vorkommnisse oder Ereignisse, welche den Vorstand speziell gefordert hätten, mit Ausnahme eines Serverausfalls im Bereich der Informatik. Dieser erforderte einen kurzfristigen Wochenendeinsatz unseres Vorstandsmitglieds Daniel Zumbühl, unserer Liegenschaftsbuchhalterin Conny Frey und von externen Dienstleistern.

Daneben wurde im Jahr 2023 der Fokus auf folgende Projekte gelegt, welche alle frühestens 2024 oder sogar erst 2025 abgeschlossen sein werden und Bestandteil der Strategie 2025=60 sind:

- **Ersatz IT-Infrastruktur (Hardware):** Im Jahr 2023 wurden erste Analysen und Schritte zwecks Ersatz der bestehenden Hardware getätigt. Da die LBE aktuell einen eigenen Server betreibt, wurden in einer ersten Phase die Varianten «Cloud» und «eigener Server» basierend auf einem Kriterien- und Bedürfniskatalog für die LBE analysiert. Dieses Projekt dürfte im 2. Halbjahr 2024 / 1. Halbjahr 2025 operativ umgesetzt werden.

- **Ersatz IT-Software:** Ebenfalls im Jahr 2023 wurde der Ersatz der bestehenden Software (Immotop 1) in Angriff genommen. Auch hier wurden zuerst ein Kriterienkatalog erarbeitet und die Bedürfnisse der LBE analysiert. Anschliessend wurden erste Offerten eingeholt und Gespräche mit Softwareanbietern geführt. Auch dieses Projekt dürfte frühestens im 2. Halbjahr 2024 bzw. 2025 operativ umgesetzt werden.

- **Sanierung Listrighalde:** In den Jahren 2023 und 2024 werden die restlichen, bis dato nicht umfassend sanierten Wohnungen an der Listrighalde saniert. Diese Sanierungen dauern mehr als einen Monat pro Wohnung und beanspruchen – neben den Mietern und Mieterinnen – vor allem auch die Geschäftsstelle und unseren Bauverantwortlichen (Daniel Pfister).

Der Ersatzneubau Lärchenweg wurde offiziell und mit Auflösung der Baukommission im Herbst 2023 abgeschlossen. Die Zusammensetzung der Baukommission bis zu deren Auflösung finden Sie letztmalig im vorliegenden Geschäftsbericht auf Seite 22.

Erhöhung Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital lag per Ende 2023 bei 5,3 Mio. CHF (Vorjahr 5,4 Mio. CHF). Eine Erhöhung ist vorbehältlich neuer Projekte momentan nicht vorgesehen, vielmehr plant der Vorstand, das Genossenschaftskapital bei Rückzahlungen unverändert bis zu einem Schwellenwert von 5,0 Mio. CHF zu reduzieren.

Der Vorstand der LBE beantragt, den Zins bei unverändert attraktiven und nachhaltigen 4 % zu belassen (siehe dazu Seite 20, Antrag zur Gewinnverwendung).

Die LBE zählte per 31. Dezember 2023 374 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (Vorjahr 388). Der Vorstand bedankt sich bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn für das entgegengebrachte Vertrauen.

Rechnungsabschluss

Das Geschäftsjahr 2023 schliesst mit einem Reingewinn von 430 TCHF (Vorjahr 826 TCHF). Der Hauptgrund für die Abweichung zum Vorjahr liegt in den deutlich höheren Unterhaltskosten von 830 TCHF (Vorjahr 413 TCHF), welche sich durch die Wohnungssanierung Listrighalde (zwei Wohnungen) und den Küchenersatz Untere Halten ergeben haben. Das budgetierte Ziel wurde nicht erreicht, da nicht alle geplanten Wohnungen in der Listrighalde 2023 saniert werden konnten und einige ins Jahr 2024 geschoben wurden.

Dadurch liegen die Unterhaltskosten zwar rund 417 TCHF über dem Vorjahr, jedoch unter dem Budget von 1'129 TCHF. Die Mieterträge sind konstant geblieben, da die Mietzinsanpassung erst ab Frühjahr 2024 Wirkung entfalten wird (ca. 98 TCHF mehr Sollmieteinnahmen).

Abgesehen von den eingangs erwähnten Projekten, die nicht vollumfänglich ausgeführt werden konnten, konnte die LBE alle grösseren budgetierten Unterhaltsprojekte umsetzen. Ebenfalls im Unterhalt enthalten sind alle Reparaturen in Wohnungen, Ersatz und Erneuerungen von Küchengeräten, Modernisierungen etc. Wir sind überzeugt, mit diesen Investitionen einen wichtigen Beitrag an die Werterhaltung unserer Liegenschaften zu leisten und damit die Wohnqualität hoch zu halten.

Die Personalkosten sind im Jahr 2023 leicht auf 172 TCHF (Vorjahr 149 TCHF) angestiegen und auch über Budget 2023 (154 TCHF). Dies ist damit zu begründen, dass nach der Budgetphase 2023 (im Dezember 2022) entschieden wurde, die Pensen der Geschäftsstelle zu erhöhen. Dieser Entscheid ergab sich aus den Jahresendgesprächen 2022 mit der Geschäftsstelle und dem Überstundensaldo per Ende 2022 unserer Mitarbeiterinnen. Gleichzeitig gab es 2023 auch Lohnerhöhungen, welche den allgemeinen inflationären

Liegenschaftsverwaltung

Im Geschäftsjahr 2023 wurden total 33 neue Mietverträge (Vorjahr 59) ausgestellt, 12 Verträge für Wohnungen (Vorjahr 17), 21 Verträge für Parkplätze, Garagen und Einstellhallenplätze (Vorjahr 40) sowie 2 Verträge für Hobbyräume.

Die Leerstandskosten im Jahr 2023 betragen 39 TCHF (Vorjahr 38 TCHF). Die Leerstände begründen sich wie im Vorjahr zu mehr als 80 % durch die Leerstände in den Liegenschaften Listrighalde infolge der umfassenden Renovationen der Wohnungen.

Die effektiven Debitorenverlustelagen dank gutem Mahnwesen unserer Geschäftsstelle bei ca. 0 TCHF (Vorjahr 0 TCHF). Dies entspricht mathematischerweise der formidablen Zahl von 0,0 % des Bruttoertrags (Vorjahr 0,0 %). Die deutlich gestiegene Anzahl von Mahnungen und Kündigungsandrohungen im 4. Quartal 2023 bzw. 1. Quartal 2024 deutet darauf hin, dass wir 2024 mit steigenden Risiken rechnen müssen.

Tendenzen, aber auch den guten Leistungen unserer Geschäftsstelle geschuldet waren. Demgegenüber sind die Organkosten, welche u. a. die Vorstandsentschädigungen beinhalten, 2023 auf 62 TCHF (Vorjahr 68 TCHF) gesunken und waren auch u. a. unter Budget 2023 von 70 TCHF.

Es resultiert somit insgesamt immer noch ein formidabler Betriebsgewinn vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen von 1'716 TCHF (Vorjahr 2'177 TCHF), was 56 % (Vorjahr 71 %) des Bruttoertrags entspricht.

Die Abschreibungen betragen 791 TCHF und sind konstant im Vergleich zum Vorjahr (788 TCHF).

Die Zinsaufwendungen sind im Vorjahresvergleich etwas angestiegen und betragen 403 TCHF (Vorjahr 358 TCHF). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz der LBE beträgt 1,11 % (Vorjahr 0,98 %). Im aktuellen Zinsumfeld ist dies aus unserer Sicht weiterhin ein sehr guter Wert. Hier konnten wir davon profitieren, dass wir einen Grossteil der wesentlichen Hypotheken mit langfristigen Laufzeiten in Zeiten der Tiefzinsphase abgeschlossen hatten. Trotzdem spüren auch wir die gestiegenen (Zins-)Kosten, was einer der Gründe für die bereits erwähnte Mietzinserhöhung war.

In der Bilanz gab es im Geschäftsjahr 2023 keine nennenswerten Veränderungen zum Vorjahr. Dank der guten Liquiditätssituation konnte die LBE die Verschuldung weiter reduzieren. Insgesamt konnten wir Fremdkapital in der Höhe von rund 0,9 Mio. CHF amortisieren. Auch das ist eine Massnahme, um den Risiken, bedingt durch das gestiegene Zinsumfeld, zu begegnen. Das Genossenschaftskapital ist ebenfalls um 83 TCHF gesunken. Dabei halten wir an der Strategie fest, dass Rückzahlungen bis zu einem Genossenschaftskapital von 5 Mio. CHF nicht durch Aufnahme von neuem Genossenschaftskapital ersetzt werden.

Der Vorstand beantragt, den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern für das Geschäftsjahr 2023 das Genossenschaftskapital, im Sinne einer langfristigen Gewinnausschüttungs- bzw. Verzinsungspolitik, weiterhin mit 4 % zu verzinsen. Der Reingewinn inklusive Gewinnvortrag von 2'150 TCHF soll somit wie folgt verwendet werden:

Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-22 TCHF
4 % Zins auf das Genossenschaftskapital	-216 TCHF
Gewinnvortrag	1'912 TCHF

Hinsichtlich Detailzahlen zur Gewinnverwendung sei auf Seite 20 des vorliegenden Geschäftsberichts verwiesen.

Danke!

Als Präsident der LBE bedanke ich mich wie jedes Jahr bei meiner Vorstandskollegin und meinen Vorstandskollegen für ihre einmal mehr wertvolle und tatkräftige Unterstützung in meinem «verflixten» siebten Präsidialjahr. Dem Team der Geschäftsstelle, Milena Kähr (Liegen schaftsverwalterin) und Conny Frey (Liegen schaftsbuchhaltung), und dem Bauverantwortlichen, Daniel Pfister, danke ich für ihren unermüdlichen Einsatz und den guten Kontakt zu unseren Mieterinnen und Mietern.

Dem Finanzchef, Daniel Zumbühl, und unserem rechtlichen Berater, Christian Nöpflin, danke ich für die stets kompetente Beratung im Vorstand. Thomas Häusler danke ich für seinen Einsatz in fachlicher und zeitlicher Hinsicht im Rahmen der diversen geprüften Objekte und Projekte

sowie Pamela Hächler für ihren Einsatz als Beisitzerin und Verwalterin des Genossenschaftskapitals.

Ein grosser Dank geht wie alljährlich ebenfalls an die Hauswartinnen und Hauswarte sowie die Rasen- und Platzwarte für ihren täglichen Einsatz für Ordnung und Sauberkeit in unseren Liegen schaften. Als Zeichen der Wertschätzung gegenüber den Hauswartinnen und Hauswarten und im Kontext der inflationären Tendenzen wurden auch ihre Löhne im Verlauf des Jahres 2023 erstmals seit mehreren Jahren erhöht.

Schliesslich bedanke ich mich im Namen des Vorstandes bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern für das wiederum entgegengebrachte Vertrauen und stelle mich gerne für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung.

Ausblick 2024

Das Geschäftsjahr 2024 wird durch die Projekte im Bereich der EDV (Hard- und Software) geprägt sein. Im Weiteren ist 2024 geplant, auch endlich die veraltete Website auf Vordermann zu bringen und gewisse digitale Prozesse mit der Website zu verknüpfen.

Bereits Anfang Jahr 2024 hat sich der Vorstand auch zu einer Klausursitzung getroffen und erste Gedanken im Rahmen der neuen Strategie 65 ausgetauscht (Strategieperiode 2025–2030 bzw. von 60 Jahren LBE bis zu 65 Jahren LBE). Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden im Jahr 2024 zu Papier gebracht und im Rahmen des neuen Strategiepapiers 65 verabschiedet.

Trotz all diesen Projekten und Aufgaben sehen wir mit Zuversicht dem Geschäftsjahr 2024 entgegen, auch wenn wir infolge der letzten Wohnungssanierungen Listrighalde (sieben Wohnungen) von einem deutlich tieferen Ergebnis 2024 ausgehen, als dies 2023 oder 2022 der Fall war.



Liberaler Baugenossenschaft Emmen

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Tom Kaufmann'.

Tom Kaufmann, Präsident

LANGJÄHRIGE MIETERINNEN IM GENERATIONENHAUS

Es ist ein herrlicher Vorfrühlingsabend, als ich mich in die Untere Halten für das Interview begeben. In der Unteren Halten stehen die ersten beiden Häuser, welche durch die LBE gebaut wurden und auch bewirtschaftet werden. Lange war ich nicht mehr in diesem Teil der Gemeinde und bin erstaunt, wie viele Häuser hier mittlerweile stehen. Während dem Gespräch begeben wir uns kurz auf die Terrasse, die Aussicht ist unglaublich schön. Die verschneite Bergkette von Rigi bis Pilatus ist einfach ein schöner Anblick.

Seit der Erstellung der beiden Häuser wohnt mindestens ein Mitglied der Familie Brun hier. In verschiedenen Konstellationen wurde das Haus durch die Familie bewohnt. Aber meistens war es ein Mutter-Tochter-Gespann, welches in zwei verschiedenen Wohnungen lebte, so auch heute noch. Aktuell sind das Marianne Brun, bald 83-jährig, sowie ihre Tochter Mirjam Kaufmann-Brun mit ihren beiden Söhnen Noah und Livio.

Marianne wohnt bereits seit 51 Jahren in diesem Haus in unterschiedlichen Wohnungen. Ihre Eltern waren mit den jüngeren Geschwistern von Marianne Erstmietler der obersten Wohnung. Damals wurde die Wohnung von elf Personen bewohnt, es standen fünf Betten in einem Zimmer. Unvergleichbar mit den heutigen Wohnverhältnissen. Da die Eltern von Marianne bereits im Haus wohnten,

war der Kontakt zu den Mietern vorhanden, eine Familie stand kurz vor der Auswanderung nach Neuseeland und Marianne war darüber informiert. Als die Auswanderung feststand, haben sich Marianne und ihr Mann für diese Wohnung beworben. Marianne zog mit ihrem inzwischen verstorbenen Mann und den bereits geborenen Kindern zu Beginn der 70er-Jahre ein. Fünf Kinder durften die Vorteile der Unteren Halten geniessen. Die Freiheit der Kinder, die hier aufwachsen konnten, mit dem nahe gelegenen Wald, dem kurzen Schulweg, dem Spielplatz sowie dem kleinen Bach, der hinter dem Haus durchläuft, hat bestimmt viele Erinnerungen geschaffen. Die Nähe der Kaserne hat die männlichen Mitglieder dazu animiert, bei den militärischen Übungen mitzumachen, bei den weiblichen blieb es beim Deckenausschütteln am Fenster, um auf sich aufmerksam zu machen.



Mirjam lebt seit 15 Jahren in der Wohnung. Nach ihrem Auszug aus dem Elternhaus wohnte sie für etwa 4 Jahre im gleichen Quartier. Als die Wohnung unter ihren Eltern frei wurde, packte sie gemeinsam mit ihrem damaligen Partner die Gelegenheit und zog zurück in die Untere Halten 7. Ihre beiden Söhne wuchsen unbeschwert in der Unteren Halten auf. Ein grosser Vorteil ist auch, dass keine grosse Strasse durch das Quartier führt.

Vieles hat sich in den Jahren verändert. Die ÖV-Anbindung hat sich stark verbessert. In jungen Jahren ist Marianne wöchentlich mit ihrer Mutter an den Sonnenplatz gelaufen, um den Wocheneinkauf zu tätigen. Dies hat den ganzen Vormittag in Anspruch genommen. Ein Grund, um das Autofahren zu erlernen. Für die Wäsche war man alle drei Wochen für drei Tage eingetragen – heute unvorstellbar.

Beide meinen, dass sie ein wunderbares Verhältnis in der Hausgemeinschaft haben. Man kann sich aufeinander verlassen, und Probleme werden angesprochen und Lösungen gemeinsam gesucht. Mirjam erzählt, dass sie früher die Zwillinge ihrer Nachbarn gehütet habe und heute mit ihnen ab und zu einen gemeinsamen Apéro auf der Terrasse geniesst.

Früher wurde noch eher gemeinsam gefeiert, zum Beispiel eine 1.-August-Feier organisiert oder Mieterversammlungen durchgeführt. Ebenso haben verschiedene Leute jährlich das Halten-Fest organisiert, aus dessen Erlös ein Spielplatz finanziert wurde.

Als ich nachfrage, wie es mit dem Fluglärm auszuhalten sei, meinen beide, dass dieser gar nicht störe. Wenn sie gerade ein Telefongespräch führen, müssen sie die Fenster schliessen, damit sie verstehen, was die Person am anderen Ende sagt. Witzig sei jeweils, dass wenn sie Besuch hätten, dieser bei Start oder Landungen immer zum Fenster laufe, um einen Blick auf die Flugzeuge zu erhaschen.

Die beiden schätzen die gute Lage, die grosse Terrasse mit dem unglaublichen Ausblick, die guten Mietkonditionen sowie dass man sich im Haus gut kennt.

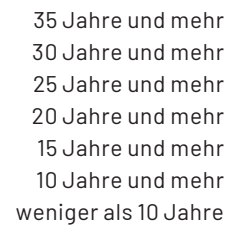
Die LBE nehmen sie als verantwortungsvolle Verwaltung wahr, welche die Anliegen der Mieterinnen und Mieter ernst nimmt. Die Probleme werden schnell behoben und der Kontakt ist stets freundlich. Zum Beispiel wurde auf eine Idee hin der unbenutzte Sandkasten durch einen Pingpong Tisch ersetzt.



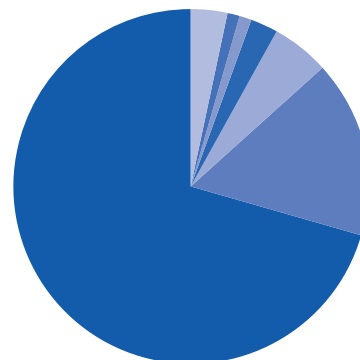


Herzlichen Dank den beiden Mieterinnen für das nette Gespräch. Wie bereits von Tom Kaufmann im Jahresbericht erwähnt, ist die LBE dankbar für ihre loyalen und treuen Mieter und Mieterinnen.

Unten stehend noch eine Statistik über die Mietdauer der Wohnungen der LBE. Aufgrund des Neubaus von 40 Wohnungen im Lärchenweg hat es einen grossen Anteil von weniger als zehn Jahren Mietdauer.



Anzahl	Dauer	Prozent
6	35 Jahre und mehr	3,49
2	30 Jahre und mehr	1,16
2	25 Jahre und mehr	1,16
4	20 Jahre und mehr	2,33
9	15 Jahre und mehr	5,23
28	10 Jahre und mehr	16,28
121	weniger als 10 Jahre	70,35



JAHRESRECHNUNG 2023

LIBERALE BAUGENOSSENSCHAFT EMMEN

BILANZ

PER 31. DEZEMBER	2023		2022	
	in CHF	%	in CHF	%
Flüssige Mittel	753'329		852'583	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Anhang (21)	18'058		10'615	
Aktive Rechnungsabgrenzungen Anhang (22)	417'912		380'763	
Umlaufvermögen	1'189'299	3	1'243'961	3
Finanzanlagen	15'200		15'200	
Sachanlagen Anhang (23)	43'919'803		44'687'103	
Anlagevermögen	43'935'003	97	44'702'303	97
Aktiven	45'124'302	100	45'946'264	100
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	104'431		64'362	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Anhang (24)	975'000		545'000	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	0		15'000	
Passive Rechnungsabgrenzungen Anhang (25)	554'204		739'958	
Fremdkapital kurzfristig	1'633'635	4	1'364'320	3
Hypotheken (verzinslich)	28'453'000		29'803'000	
Anlehensbeteiligung EGW (verzinslich)	5'400'000		5'400'000	
Rückstellungen Anhang (26)	1'763'400		1'632'500	
Fremdkapital langfristig	35'616'400	79	36'835'500	80
Total Fremdkapital	37'250'035	83	38'199'820	83
Genossenschaftskapital Anhang (3)	5'331'100		5'414'200	
Gesetzliche Gewinnreserve	393'600		352'300	
Gewinnvortrag	1'719'531		1'154'330	
Jahreserfolg	430'036		825'614	
Eigenkapital	7'874'267	17	7'746'444	17
Passiven	45'124'302	100	45'946'264	100

ERFOLGSRECHNUNG

1. JANUAR – 31. DEZEMBER	2023		2022	
	in CHF	%	in CHF	%
Liegenschaftsertrag	3'019'844		3'025'213	
Übrige Erträge	31'188		29'583	
Bruttoertrag	3'051'032	100	3'054'796	100
Unterhalt	-829'754		-413'498	
Veränderung Unterhaltsrückstellungen	-130'900		-146'800	
Versicherungen	-47'001		-29'568	
Nebenkosten zulasten Genossenschaft	-17'215		-4'992	
Übriger Liegenschaftsaufwand	-13'924		-9'417	
Liegenschaftsunterhalt	-1'038'794	-34	-604'275	-20
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	2'012'238	66	2'450'521	80
Personalaufwand	-172'136		-148'765	
Verwaltungsaufwand	-61'865		-56'902	
Organkosten	-61'763		-68'124	
Übriger betrieblicher Aufwand	-295'764	-10	-273'791	-9
Betriebsgewinn vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern	1'716'474	56	2'176'730	71
Abschreibungen	-791'280	-26	-787'545	-26
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	925'194	30	1'389'185	45
Finanzaufwand	-403'439		-358'381	
Finanzertrag	119		0	
Ordentlicher Betriebsgewinn vor Steuern	521'874	17	1'030'804	34
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-13'390		-70'000	
Betriebsgewinn vor Steuern	508'484	17	960'804	31
Direkte Steuern	-78'448		-135'190	
Jahreserfolg	430'036	14	825'614	27

GELDFLUSSRECHNUNG

1. JANUAR – 31. DEZEMBER	2023	2022
	in CHF	in CHF
Jahreserfolg	430'036	825'614
Abschreibungen	791'280	787'545
Reduktion Delkredere	-1'700	-3'100
Bildung Unterhaltsrückstellungen	130'900	146'800
Cashflow	1'350'516	1'756'859
Zunahme Forderungen und aktive Abgrenzungen	-42'892	-17'358
Abnahme/Zunahme kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Abgrenzungen	-131'568	137'911
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	1'176'056	1'877'412
Investition in Immobilien	-52'853	-282'425
Geldfluss aus Investitionen	-52'853	-282'425
Amortisation Hypotheken	-920'000	-1'508'142
Neuaufnahme Hypotheken	0	500'000
Einzahlungen Genossenschaftskapital	5'500	5'000
Auszahlungen Genossenschaftskapital	-88'600	-108'500
Anteilscheinzins (effektiv bezahlt)	-219'357	-219'696
Geldfluss aus Finanzierungen	-1'222'457	-1'331'338
Abnahme/Zunahme netto-flüssige Mittel	-99'254	263'649
Fondsnachweis		
Netto-flüssige Mittel zu Jahresbeginn	852'583	588'934
Netto-flüssige Mittel am Jahresende	753'329	852'583
Abnahme/Zunahme netto-flüssige Mittel	-99'254	263'649

Libérale Baugenossenschaft Emmen



Tom Kaufmann, Präsident



Daniel Zumbühl, Finanzchef

ANHANG

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962), erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Vorstand Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Vorstand entscheidet dabei jeweils in eigenem Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und

Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen und abzüglich Wertberichtigungen. Die Immobilien werden degressiv abgeschrieben. Die Einrichtung der Geschäftsstelle der LBE wird über die feste Laufzeit des Mietvertrages linear abgeschrieben. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte gegebenenfalls wertberichtigt.

2. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

(21) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2023	31.12.2022
	in CHF	in CHF
Forderungen aus Mietverhältnissen	20'058	14'315
Delkredere (Wertberichtigung)	-2'000	-3'700
Total	18'058	10'615

(22) Aktive Rechnungsabgrenzungen	31.12.2023	31.12.2022
	in CHF	in CHF
Akontozahlungen Miteigentümergeinschaften	202'198	166'238
Vorauszahlungen Heiz- und Nebenkosten	201'646	192'671
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	14'068	21'854
Total	417'912	380'763

(23) Sachanlagen	31.12.2023	31.12.2022
	in CHF	in CHF
Mobiliar, Einrichtungen und EDV	36'003	48'103
Untere Halten	1'382'800	1'403'800
Chörbli	5'642'200	5'757'300
Lärchenweg(Land)	1'050'000	1'050'000
Neubau Lärchenweg	15'364'000	15'667'000
Kasernenstrasse	1'630'800	1'655'600
Listrighalde	8'429'600	8'559'900
Unter-Spitalhof	10'384'400	10'545'400
Total	43'919'803	44'687'103

(24) Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	31.12.2023	31.12.2022
	in CHF	in CHF
Hypothesen	975'000	545'000
Total	975'000	545'000

(25) Passive Rechnungsabgrenzungen	31.12.2023	31.12.2022
	in CHF	in CHF
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten Mieter	268'058	247'352
Vorauszahlungen Mieten	158'105	179'765
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	128'041	312'841
Total	554'204	739'958

(26) Rückstellungen	31.12.2023	31.12.2022
	in CHF	in CHF
Rückstellung für Grossrenovationen	1'763'400	1'632'500
Total	1'763'400	1'632'500

(27) Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	2023	2022
	in CHF	in CHF
Einlage in BVG-Arbeitgeberbeitragsreserve	0	-70'000
Gebäudeversicherung Lärchenweg 1.8.2021-31.12.2022	-13'390	0
Total	-13'390	-70'000

3. Genossenschaftskapital

Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden ihnen die einbezahlten Genossenschaftsanteile zurückbezahlt. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres, mit Ausschluss der Reserven gemäss Art. 864 Abs. 1 OR, höchstens jedoch zum Nominalbetrag. Der auszahlende Betrag wird ein

Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Der Vorstand ist indes berechtigt, die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinauszuschieben. Andererseits kann der Vorstand, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erlaubt, eine frühere Rückzahlung bewilligen. Der Genossenschaft steht für allfällige Gegenforderungen irgendwelcher Art das Recht der Verrechnung zu.

	31.12.2023	31.12.2022
Genossenschaftskapital nominal	5'331'100	5'414'200
Davon auf ausgetretene Genosschafter entfallend	10'000	0

4. Anzahl Mitarbeiter

	31.12.2023	31.12.2022
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	1	1

5. Restbetrag der Verbindlichkeiten aus Mietverpflichtungen, die nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag gekündigt werden können

	31.12.2023	31.12.2022
Fester Mietvertrag Geschäftsstelle bis 28. Februar 2027	53'742	67'650

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 26. Februar 2024 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten,

welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2023 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle erwähnt werden müssten.

7. Erläuterungen zu den Liegenschaften inklusive Aktiven verwendet zur Sicherstellung eigener Verbindlichkeiten

Liegenschaften	Baujahr	Anzahl Whg.	Garagen-/Abstellplätze	Buchwert	Steuerwert	Gebäudeversicherung	Grundpfandrechte nominell	Kredite
Untere Halten	1967	12	15	1'382'800	3'005'100	3'275'309	1'480'000	1'350'000
Chörbli	1974	38	61	5'642'200	10'244'000	10'952'183	6'950'000	4'250'000
Lärchenweg	2021	40	40	16'414'000	3'958'700	16'829'590	15'300'000	13'953'000
Kasernenstrasse	1982	8	12	1'630'800	2'146'500	1'698'276	1'800'000	1'200'000
Listrighalde	1995/1996	32	53	8'429'600	12'177'000	9'899'517	10'231'000	6'600'000
Unter-Spitalhof	1995	42	50	10'384'400	14'463'300	13'411'449	17'522'000	7'475'000
Gesamttotal		172	231	43'883'800	45'994'600	56'066'324	53'283'000	34'828'000
Total Vorjahr		172	231	44'639'000	45'994'600	39'236'734	53'283'000	35'748'000

Die Liegenschaft Lärchenweg wurde im Sommer 2021 fertiggestellt. Bezug der Wohnungen war per 1. Juni bzw. 1. Juli 2021. Das Land hat die Liberale Baugenos-

senschaft Emmen 1982 erworben. Der angegebene Steuerwert bezieht sich nur auf das unbebaute Land.

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

PER 31. DEZEMBER	2023	2022
	in CHF	in CHF
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1'719'531	1'154'330
Jahresgewinn	430'036	825'614
Total verfügbarer Bilanzgewinn	2'149'567	1'979'944
4% Zins auf Genossenschaftskapital	-215'989	-219'113
Zuweisung in die gesetzlichen Reserven	-21'600	-41'300
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	1'911'978	1'719'531

An die Generalversammlung der
Liberale Baugenossenschaft Emmen
Emmenbrücke

OPES AG
Theaterstrasse 1
6003 Luzern
+41 41 210 37 37
info@opes.ch
opes.ch

Luzern, 12. März 2024

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2023

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Liberale Baugenossenschaft Emmen für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

OPES AG



Peter Liembd
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Othmar Aregger
Revisionsexperte

Vorstand Liberale Baugenossenschaft Emmen



Tom Kaufmann
Präsident

dipl. Steuerexperte/
dipl. Wirtschaftsprüfer



Daniel Pfister
Vizepräsident

dipl. Architekt ETH/SIA
Bauverantwortlicher



Daniel Zumbühl
Finanzchef

Treuhänder mit FA/
dipl. Wirtschaftsprüfer



Christian Näpflin
Rechtsberater

Rechtsanwalt und Notar



Pamela Hächler
Beisitzerin

Payrollspezialistin



Thomas Häusler
Entwicklung

Architekt/Projektleiter CAS/
eidg. dipl. Bauleiter

Geschäftsstelle



Conny Frey-Arnold
Emmenbrücke

Finanzbuchhaltung



Milena Kähr
Rain

Technische Verwaltung

Revisionsstelle
OPES AG, Luzern

Baukommission Ersatzbau Lärchenweg (Aufgelöst per 30. November 2023)

Daniel Zumbühl mit Stimmrecht
Thomas Häusler mit Stimmrecht
Tom Kaufmann mit Stimmrecht
Daniel Pfister ohne Stimmrecht
(Müller+Pfister AG)
Peter Bühlmann ohne Stimmrecht
(B & C Architektur AG)



