



LIBERALE BAUGENOSSENSCHAFT
EMMEN

GESCHÄFTSBERICHT



Einladung zur 60. ordentlichen Generalversammlung	3
Protokoll der 59. ordentlichen Generalversammlung	4 – 6
Begrüssung und Bestellung des Büros	
Protokoll der 58. Generalversammlung vom 27. April 2023	
Jahresbericht 2023	
Jahresrechnung 2023	
Wahlen	
Verschiedenes	
Jahresbericht des Präsidenten	7 – 10
Bericht zum 60-jährigen Jubiläum der Liberalen	
Baugenossenschaft Emmen: Ein Gespräch mit drei Präsidenten	11 – 13
Jahresrechnung 2024	14 – 20
Bilanz	
Erfolgsrechnung	
Geldflussrechnung	
Anhang	
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	
Bericht der Revisionsstelle	21

EINLADUNG ZUR 60. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG DER LIBERALEN BAUGENOSSENSCHAFT EMMEN

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

Zeit: Freitag, 9. Mai 2025, 18.00 Uhr

1.	Begrüssung und Bestellung des Büros
2.	Protokoll der 59. Generalversammlung vom 25. April 2024
	Antrag des Vorstandes: Protokoll der GV vom 25. April 2024 genehmigen
3.	Jahresbericht 2024
	Antrag des Vorstandes: Jahresbericht 2024 genehmigen
4.	Jahresrechnung 2024
4.1	Bericht des Finanzchefs
4.2	Bericht der Revisionsstelle
	Antrag des Vorstandes: Jahresrechnung 2024 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 2024
5.	Wahlen
5.1	Wahl der Revisionsstelle (für 2025)
	Antrag des Vorstandes: OPES AG, Luzern
6.	Verschiedenes
6.1	Grussworte
6.2	Varia

Anträge an die Generalversammlung können bis am 2. Mai 2025 schriftlich an die Geschäftsstelle LBE, Ober-Kapf 1a, 6020 Emmenbrücke, oder per E-Mail, t.kaufmann@lbe-emmen.ch, eingereicht werden.

Im Anschluss an die Generalversammlung laden wir Sie zu einem feinen Jubiläums-Nachtessen mit süssen Überraschungen ein.

Freundliche Grüsse



Tom Kaufmann, Präsident

Liberaler Baugenossenschaft Emmen

PROTOKOLL DER 59. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Donnerstag, 25. April 2024

Traktanden

1. Begrüssung und Bestellung des Büros
2. Protokoll der 58. Generalversammlung vom 27. April 2023
3. Jahresbericht 2023
4. Jahresrechnung 2023
 - 4.1 Bericht des Finanzchefs
 - 4.2 Bericht der Revisionsstelle
 - 4.3 Genehmigung der Festsetzung des Zinsfusses von 4% auf das Genossenschaftskapital
 - 4.4 Gewinnverteilung
 - 4.5 Entlastung des Vorstandes
5. Wahlen
 - 5.1 Wahl des Präsidenten (2024–2027)
 - 5.2 Wahl der Vorstandsmitglieder (2024–2027)
 - 5.3 Wahl der Revisionsstelle (2024)
6. Verschiedenes
 - 6.1 Grussworte
 - 6.2 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. Vom Vorstand mussten Thomas Häusler aus persönlichen Gründen und Daniel Zumbühl aus gesundheitlichen Gründen leider absagen. Speziell willkommen geheissen werden Daniel Diltz, Einwohnerratspräsident der Gemeinde Emmen, Gemeinderatspräsidentin Ramona Gut-Rogger, welche etwas später eintrifft, die Einwohnerräte Matthias Lingg und Paul Jäger, Othmar Aregger als Vertreter der Revisionsstelle (OPES AG, Luzern) und die anwesenden ehemaligen Vorstandsmitglieder.

Es sind 71 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend. Das absolute Mehr liegt somit bei 36 Stimmberechtigten. Als Zeichen der Ehrerbietung wird zum Gedenken an die, seit der letzten physischen Generalversammlung im Jahr 2023, 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, An-

hang zur Jahresrechnung sowie der Bericht der Revisionsstelle wurden im Geschäftsbericht 2023 veröffentlicht und den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern mit der Einladung vom 2. April 2023 zugestellt. Bis zum 19. April 2023 sind keine Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern eingegangen.

Präsident Tom Kaufmann übernimmt gemäss Statuten den Vorsitz der Generalversammlung. Als Stimmzähler werden einstimmig gewählt: Markus Niederöst, Heinz Eichenberger und Christian Ries. Aktuarin Pamela Hächler wird von der Versammlung einstimmig als Protokollführerin gewählt.

2. Protokoll der 58. Generalversammlung vom 27. April 2023

Das Protokoll der letzten Generalversammlung wurde vom Vorstandsmitglied Pamela Hächler verfasst. Der Präsident dankt Pamela Hächler dafür. Anschliessend wird das Protokoll der 58. Generalversammlung mit folgendem Resultat genehmigt:

> Das Protokoll 2023 wird mit 70 Ja-Stimmen, 0 Enthaltungen und 0 Gegenstimmen genehmigt.

3. Jahresbericht 2023

Der Präsident trägt einige Erläuterungen zum Jahresbericht 2023 vor. Dabei ergänzt er den im Geschäftsbericht abgedruckten Jahresbericht 2023 mit mündlichen Ausführungen unter Einbezug von Chat GPT und künstlicher Intelligenz.

Anschliessend übernimmt Daniel Pfister (Vizepräsident) das Wort, welcher die Versammlung über den Jahresbericht 2023 des Präsidenten abstimmen lässt, mit folgendem Resultat:

> Der Jahresbericht 2023 wird mit 70 Ja-Stimmen, 0 Enthaltungen und 0 Gegenstimmen genehmigt.

Der Präsident verdankt die Genehmigung des Jahresberichts. Er verweist auf das Interview mit unseren porträtierten Mieterinnen auf den Seiten 11 bis 13 des Geschäftsberichtes. Marianne Brun ist anwesend und erhält unter Applaus einen Blumenstrauss. Im Anschluss an die Blumenübergabe führt der Präsident, aufgrund der Abwesenheit von Daniel Zumbühl (Finanzchef), durch die Jahresrechnung 2023.

4. Jahresrechnung 2023

4.1 Bericht des Finanzchefs

Der Präsident trägt den Bericht zur Jahresrechnung 2023 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 2023 erläutert der Präsident auch die äusserst moderate Mietzinsentwicklung der LBE im Vergleich zum Mietpreisindex und der Jahreststeuerung. Weitere Ergänzungen betreffen das Budget 2024 und die Finanzplanung 2024-2028 der LBE.

Anschliessend übergibt Tom Kaufmann das Wort an die Revisionsstelle OPES AG und deren Vertreter Herrn Othmar Aregger.

4.2 Bericht der Revisionsstelle

Herr Othmar Aregger äussert sich zur erfolgten Prüfung unter Verweis auf den Revisionsbericht der OPES AG, welcher im Geschäftsbericht auf der Seite 21 abgebildet ist. Danach lässt Herr Othmar Aregger über die Jahresrechnung 2023 abstimmen, welche mit folgendem Resultat genehmigt wird:

> Die Jahresrechnung 2023 wird mit 70 Ja-Stimmen, 0 Enthaltungen und 0 Gegenstimmen genehmigt.

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

Herr Othmar Aregger äussert sich zur erfolgten Prüfung unter Verweis auf den Revisionsbericht der OPES AG, welcher im Geschäftsbericht auf der Seite 21 abgebildet ist. Danach lässt Herr Othmar Aregger über die Jahresrechnung 2023 abstimmen, welche mit folgendem Resultat genehmigt wird:

> Die Jahresrechnung 2023 wird mit 70 Ja-Stimmen, 0 Enthaltungen und 0 Gegenstimmen genehmigt.

4.4 Gewinnverteilung

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

Gewinnsaldo	2'149'567 CHF
./. Zins 4% auf Genossenschaftskapital	215'989 CHF
./. Zuweisung gesetzliche Reserve	21'600 CHF
Gewinnvortrag	1'911'978 CHF

Die Versammlung genehmigt die Gewinnverteilung mit folgendem Ergebnis:

> Die Gewinnverteilung wird mit 70 Ja-Stimmen, 0 Enthaltungen und 0 Gegenstimmen genehmigt.

4.5 Entlastung des Vorstandes

Für die Entlastung des Vorstandes übergibt der Präsident das Wort nochmals an Herrn Othmar Aregger von der OPES AG, welcher die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 beantragt.

> Die Generalversammlung erteilt die Decharge an den Vorstand mit 66 Ja-Stimmen, 4 Enthaltungen (durch die Vorstandsmitglieder) und 0 Gegenstimmen.

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

5. Wahlen

5.1 Wahl des Präsidenten (2024–2027)

Der Vorstand beantragt die Wiederwahl von Tom Kaufmann.

- > Tom Kaufmann wird einstimmig mit 0 Enthaltungen und 0 Gegenstimmen wiedergewählt.

5.2 Wahl der Vorstandsmitglieder (2024–2027)

Der Vorstand beantragt die Wiederwahl von Pamela Hächler, Thomas Häusler, Christian Näpflin, Daniel Pfister und Daniel Zumbühl.

- > Die Vorstandsmitglieder Pamela Hächler, Thomas Häusler, Christian Näpflin, Daniel Pfister und Daniel Zumbühl werden einstimmig mit 0 Enthaltungen und 0 Gegenstimmen wiedergewählt.

5.3 Wahl der Revisionsstelle (2024)

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 70 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.

6. Verschiedenes

6.1 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 Daniel Diltz (Die Mitte Emmen), sowie anschliessend an die Gemeinderatspräsidentin Ramona Gut-Rogger (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.

6.2 Varia

Der Präsident verweist auf die nächste Generalversammlung, welche gemäss Planung am Freitag, 9. Mai 2025, stattfinden soll. Wie jedes Jahr wird das Nachtessen inklusive Wein und Getränke durch die LBE beziehungsweise in wirtschaftlicher Hinsicht durch alle Genossenschaftsrinnen und Genossenschaftler offeriert. Kaffee, Tee und Digestifs werden freundlicherweise durch die Raiffeisenbank Emmen, Herrn Christian Ries, übernommen.

Um 19.45 Uhr wird die Versammlung geschlossen.

Emmen, 25. April 2024

Liberales Baugenossenschaft Emmen



Tom Kaufmann
Präsident



Pamela Hächler
Aktuarin

JAHRESBERICHT DES PRÄSIDENTEN FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

60 Jahre LBE. Somit geht es nun noch sechs Jahre, bis das Leben der LBE richtig anfängt, gemäss dem bekannten verstorbenen Chansonnier Udo Jürgens. Damit stehen unsere ehemaligen Präsidenten Hansruedi Bucheli und Bruno Rogger mitten im Leben mit ihren 77 bzw. 72 Jahren. Unser aktueller Präsident Tom Kaufmann wird erst beim 80. Jubiläum der LBE in das Leben starten.

Verlassen wir aber die Zeilen der Heiterkeit und wenden uns der Realität zu. Das Kalenderjahr 2024 war weiterhin geprägt von geopolitischen Instabilitäten und natürlich der Wiederwahl von Donald Trump, welche vor allem eines mit sich bringt: Unsicherheit. Auf den ersten Blick erscheint Trump ein Liberaler zu sein. Ist er das? Vermutlich nicht, da ein wahrer Liberaler auch das grosse Ganze im Auge behält. Trump ist liberal, solange es ihm und Amerika etwas bringt. Er würde vermutlich als Präsident einer Baugenossenschaft den Spielraum der Mieten vollständig ausreizen und gegebenenfalls die Liegenschaften veräussern und damit nur noch mehr Spekulationen anheizen.

Seien wir einmal mehr froh und dankbar, in einer weitgehenden Insel der Glückseligkeit zu leben. Wir haben in der Schweiz auch Herausforderungen. Dennoch dürfen wir uns bei allen geopolitischen Turbulenzen glücklich schätzen, im wundervollsten Land der Welt zu leben.

Ein Bestandteil unserer einzigartigen Schweiz sind auch die vielen Baugenossenschaften, welche in unserem Land ein wesentlicher Pfeiler der sozialen Schweiz und damit der sozialen Sicherheit und des sozialen Konsens sind. Nur wenn der soziale Ausgleich gegeben ist und wir die «Schwächeren» in unserer Gesellschaft nicht ausnützen, können wir das Erfolgsmodell Schweiz auch die nächsten 60 Jahre fortführen. Deshalb ist es wichtig, dass die Politik den sozialen beziehungsweise in unserem Wortlaut bezahlbaren Wohnungsbau angemessen fördert.

Nun aber genug der Worte über den Mann mit der Föhnfrisur und Lobhuldigungen für die Schweiz. Erfreuen wir uns an der starken und äusserst gesunden LBE. Eine Stärke, welche auch das Werk meiner Vorgängerpräsidenten Bruno Rogger und Hansruedi Bucheli ist.

Deshalb haben wir neben den reinen Zahlen und Fakten im Geschäftsbericht 2024 mit den beiden bei einer Pizza in der Pizzeria Grottino, Emmenbrücke, auf ihre Präsidentenzeit zurückgeblickt. Lassen Sie sich vom Pizza-Talk ab Seite 11 des vorliegenden Geschäftsberichts unterhalten und reisen Sie mit den ehemaligen Präsidenten von der Vergangenheit zurück in die Zukunft.

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

Konstant gute Finanzlage...

Wie in den Vorjahren darf sich die LBE auch im Geschäftsjahr 2024 glücklich schätzen. Unsere finanziellen Zahlen zeigen unverändert ein ausgezeichnetes Bild. Seit 2016 konnten wir die Verzinsung der Anteilscheine jedes Jahr mit 4% beschliessen und nachfolgende handelsrechtliche Ergebnisse verbuchen:

2015	692 TCHF	2020	314 TCHF
2016	626 TCHF	2021	265 TCHF
2017	23 TCHF	2022	826 TCHF
2018	116 TCHF	2023	430 TCHF
2019	118 TCHF	2024	315 TCHF

Somit durften wir im letzten Jahrzehnt einen durchschnittlichen (handelsrechtlichen) Gewinn von 373 TCHF verbuchen.

Betrachten wir die operativen Geldflüsse aus der betrieblichen Vermietungstätigkeit im selben Zeitraum, ergibt sich ein noch erfreulicherer Bild:

2015	1'385 TCHF	2020	985 TCHF
2016	928 TCHF	2021	1'160 TCHF
2017	829 TCHF	2022	1'877 TCHF
2018	1'247 TCHF	2023	1'176 TCHF
2019	1'177 TCHF	2024	1'161 TCHF

Im letzten Jahrzehnt durften wir einen durchschnittlichen Geldfluss aus betrieblicher (Vermietungs-)Tätigkeit von 1'193 TCHF vereinnahmen.

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 wiederum erfreut sagen, dass die Gemeinde Emmen bzw. der Kanton auch aus dem Geschäftsjahr 2024 wieder einen beachtlichen «Steuerbatzen» (Kantons- und Staatssteuern und Direkte Bundessteuern: 61 TCHF, Vorjahr 79 TCHF) von uns erhalten wird.

Vorstandsarbeit

Im Kalenderjahr 2024 traf sich der Vorstand wie üblich zu vier Sitzungen, um sich mit den vielfältigen operativen Belangen zu beschäftigen.

Bereits jedoch Anfang Januar 2024 (am 12. Januar 2024) traf sich der Vorstand zur Klausurtagung im Hotel Wilerbad in Sarnen und erstellte und verabschiedete die Strategie 65. Die Bezeichnung erinnert dabei an das «Pensionsalter» der LBE im Jahr 2030.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich die LBE bzw. die Geschäftsstelle und der Vorstand im Wesentlichen auf die operativen Aspekte fokussiert. Dies war u. a. auch mit personellen Ausfällen begründet, welche insbesondere im Bereich der Informatik zu einer Verschiebung der Projekte geführt haben. Nachfolgend zum Stand der wesentlichen Arbeiten/Projekte der LBE im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie auch ein Ausblick auf das Jahr 2025:

- Ersatz IT-Infrastruktur (Hardware): Basierend auf einer sorgfältigen Evaluation hat sich die LBE entschieden, die bestehende Inhouse-Server-Lösung abzulösen und eine Migration der Daten in die Cloud vorzunehmen. Dieser Schritt vereinfacht das ortsunabhängige Arbeiten und stellt sicher, dass unsere Daten in moderner IT-Infrastruktur gespeichert sind. Die Umsetzung erfolgt im Jahr 2025 parallel zum nachfolgend genannten Ersatz der IT-Software.
- Ersatz IT-Software: Der Entscheid für den Ersatz der Software wurde im Jahr 2024 gefällt. Nach mehr als 20 Jahren mit der Software Immotop wird die LBE neu auf die Software Abacus umstellen. Der Projektplan sieht die Umstellung 2025 vor mit einem erstmaligen Abschluss mit der neuen Software 2026. Hauptgrund für die Umstellung auf Abacus – natürlich neben Kosten-Nutzen-Überlegungen – ist der Fakt, dass Abacus als einzige (bezahlbare) Software alle Funktionalitäten ohne weitere Schnittstellen und Zusatzsoftware abdecken kann. Die LBE benötigt dabei neben der offensichtlichen Immobilienverwaltung auch eine Debitoren-, Kreditoren-, Genossenschaftskapital-, Lohn- und natürlich Finanzbuchhaltung. Die digitalen

Möglichkeiten und ein digitaler Visumsprozess, welche ortsunabhängiges Arbeiten ermöglichen, sind dabei weitere Vorteile der neuen Software. Das Investitionsvolumen (interne und externe Kosten) wird dabei vermutlich bei rund 100 TCHF liegen. Eine beachtliche Investition – bedenkt man jedoch die Einsatzdauer der «alten» Software Immotop von mehr als 20 Jahren, ist der Vorstand zuversichtlich, die richtige Entscheidung getroffen zu haben.

- Sanierung Listrighalde: Die letzten Wohnungen wurden plangemäss im Jahr 2024 saniert und somit das Projekt «Sanierung Listrighalde» im Jahr 2024 abgeschlossen. Über die vergangenen Jahre (seit der ersten Wohnungssanierung) hat die LBE ein Volumen von 2,2 Mio. CHF in die Sanierung aller Wohnungen an der Listrighalde investiert. Mit Ausnahme der Fenster/Fassade sind in der Listrighalde keine wesentlichen Investitionen in den nächsten 10 bis 15 Jahren mehr zu erwarten.
- Neues Projekt oder Objekt: Der Vorstand hat auch 2024 mehrere Objekte beurteilt, geprüft und vor allem auch bei einem Objekt bis zur Schlussrunde mitgeboten. Bei diesem Objekt unterlagen wir jedoch in der letzten Bieterunde. Der finale Kaufpreis war dabei gemäss unseren Kenntnissen nochmals rund 10 % höher als unser Angebot. Der Vorstand wird jedoch dranbleiben und prüft jede Opportunität seriös und wird weiterhin bei passenden Objekten finanziell nachhaltige Angebote unterbreiten, um Liegenschaften für «immer» der Spekulation zu entziehen. In dieser Hinsicht einmal mehr der Aufruf an alle Genossenschafter und Genossenschafterinnen: Sie dürfen uns gerne und jederzeit ins Spiel bringen. Wir sind offen auch für Baurechtslösungen oder gemeinsame Immobilienprojekte, bei welchen wir mit unserer Finanzkraft in die Vorleistungen gehen und danach z. B. ein Haus in den Bestand der LBE überführen und die restlichen Häuser z. B. im Besitz der Privatperson bleiben. Einzig an Einzelobjekten (z. B. Einfamilienhäusern ohne Ausnutzungspotenzial oder Stockwerkeinheiten) sind wir aus LBE-Optik nicht interessiert.

Erhöhung Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital lag per Ende 2024 bei 5,3 Mio. CHF (Vorjahr 5,3 Mio. CHF). Eine Erhöhung ist vorbehältlich von neuen Projekten unverändert zum Vorjahr nicht vorgesehen, vielmehr plant der Vorstand, das Genossenschaftskapital bei Rückzahlungen 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 2024 368 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (Vorjahr 374). Der Vorstand bedankt sich bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn für das entgegengebrachte Vertrauen.

Liegenschaftsverwaltung

Im Geschäftsjahr 2024 wurden total 31 (Vorjahr 33) neue Mietverträge ausgestellt, 14 Verträge für Wohnungen (Vorjahr 12), 17 Verträge für Parkplätze, Garagen und Einstellhallenplätze (Vorjahr 21) sowie kein Vertrag für Hobbyräume (Vorjahr 2).

Die Leerstandskosten im Jahr 2024 betragen 42 TCHF (Vorjahr 39 TCHF). Die Leerstände begründen sich wie im Vorjahr zu mehr als 80% durch die Leerstände in den Liegenschaften Listrighalde infolge der umfassenden Renovationen der letzten noch unsanierten sieben Wohnungen.

Rechnungsabschluss

Das Geschäftsjahr 2024 schliesst mit einem Reingewinn von 315 TCHF (Vorjahr 430 TCHF). Der Hauptgrund für die Abweichung zum Vorjahr liegt in der erneuten Zunahme der Unterhaltskosten von 1'085 TCHF (Vorjahr 830 TCHF), welche sich hauptsächlich durch den Abschluss des Sanierungsprojekts Listrighalde ergaben.

Dadurch liegen die Unterhaltskosten rund 255 TCHF über dem Vorjahr. Das Unterhaltsbudget für das Jahr 2024 mit 1'283 TCHF konnte eingehalten werden. Die Mieterträge sind leicht angestiegen von 3'020 TCHF auf 3'122 TCHF aufgrund der Mietzinsanpassung auf den 1. April 2024. Alle Mietzinse basieren auf dem aktuellen Referenzzinssatz von 1,5%.

Neben dem Abschluss des Sanierungsprojekts Listrighalde hat die LBE weitere Unterhaltsprojekte durchgeführt. Nennenswert sind die Projekte Ersatz Grundwasserwärmepumpe im Unter-Spitalhof sowie die Renovation der Garagen inkl. Ausbau der E-Mobility-Ladeinfrastruktur in der Kasernenstrasse 2. Damit hat die LBE innert zwei Jahren rund 1,9 Mio. CHF in die Werterhaltung, Modernisierung und in die Nachhaltigkeit investiert. Wir sind überzeugt, mit diesen Investitionen einen wichtigen Beitrag zugunsten unserer Mieterinnen und Mieter zu leisten, um damit die Wohnqualität hochzuhalten.

Der übrige betriebliche Aufwand ist im Vergleich zum Vorjahr mehrheitlich stabil. Die Mehrkosten im Verwaltungsaufwand sind hauptsächlich auf die Modernisierung unserer Website www.lbe-emma.ch zurückzuführen.

Es resultiert somit insgesamt immer noch ein beachtlicher Betriebsgewinn vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen von 1'528 TCHF (Vorjahr 1'716 TCHF), was 48% (Vorjahr 56%) vom Bruttoertrag entspricht.

Die effektiven Debitorenverluste lagen dank gutem Mahnwesen unserer Geschäftsstelle bei ca. 0 TCHF (Vorjahr 0 TCHF). Dies entspricht mathematisch der formidablen Zahl von 0,0% des Bruttoertrags (Vorjahr 0,0%). Die Anzahl Mahnungen und Kündigungsandrohungen war im Jahr 2024 jedoch unverändert hoch. Erstmals in der Amtszeit des aktuellen Präsidenten musste schlussendlich einer Mieterschaft gekündigt werden. Ein kleiner Wermutstropfen, welcher jedoch im vorliegenden Fall – infolge fehlender Kommunikationsbereitschaft der säumigen Mieterschaft – leider unumgänglich war. Am Ende des Tages sind wir als LBE sozial und offen für langfristige Lösungen (Abzahlungsvereinbarungen), diese bedingen jedoch gegenseitige Kommunikation, Verlässlichkeit und Verbindlichkeit.

Die Abschreibungen betragen 761 TCHF und sind konstant im Vergleich zum Vorjahr (791 TCHF).

Die Zinsaufwendungen sind im Vorjahresvergleich wieder leicht gesunken und betragen 392 TCHF (Vorjahr 403 TCHF). Der Rückgang ist hauptsächlich mit der Amortisation von Hypotheken zu begründen. Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz der LBE beträgt 1,14% (Vorjahr 1,11%) und ist damit leicht angestiegen. Auch im aktuellen Zinsumfeld ist dies nach unserer Beurteilung weiterhin ein sehr guter Wert.

In der Bilanz gab es im Geschäftsjahr 2024, wie im Vorjahr, keine nennenswerten Veränderungen. Dank der guten Liquiditätssituation konnte die LBE die Verschuldung weiter reduzieren. Insgesamt konnten wir Fremdkapital in der Höhe von 975 TCHF amortisieren. Das Genossenschaftskapital ist ebenfalls um 36 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 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, für das Geschäftsjahr 2024 das Genossenschaftskapital, im Sinne einer langfristigen Gewinnausschüttungs- bzw. Verzinsungspolitik, weiterhin mit 4% zu verzinsen. Der Reingewinn inklusive Gewinnvortrag von 2'227 TCHF soll somit wie folgt verwendet werden:

Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-16 TCHF
4% Zins auf das Genossenschaftskapital	-212 TCHF
Gewinnvortrag	1'999 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 achten Präsidentschaftsjahr. Ich habe das verflixte siebte Jahr gut überstanden!

Dem Team der Geschäftsstelle, Milena Kähr (Liegenschaftsverwalterin) und Conny Frey (Liegenschaftsbuchhalterin), 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 jedes Jahr ebenfalls an die Hauswartinnen und Hauswarte sowie die Rasen- und Platzwarte für ihren täglichen Einsatz für Ordnung und Sauberkeit in unseren Liegenschaften.

Schliesslich bedanke ich mich im Namen des Vorstandes bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern für das wiederum entgegengebrachte Vertrauen.

Ausblick 2025

Das Geschäftsjahr 2025 wird durch die Projekte im Bereich der EDV (Software) und die Umsetzung der ersten Teilprojekte der Strategie 65 geprägt sein. Bereits jetzt möchte ich mir erlauben, Ihnen mitzuteilen, dass die Generalversammlung im Frühjahr 2026 unter der Leitung von Daniel Pfister stehen wird. Ich habe das Vergnügen, Ende 2025/Anfang 2026 für rund zwei Monate auf Reisen und anschliessend für vier Monate mit meiner Familie in Neuseeland zu sein. Dort werden meine Kinder die Möglichkeit haben, eine lokale Primarschule zu besuchen, und meine Frau und ich werden uns eine Auszeit gönnen. Ich bin jedoch voller Überzeugung, dass Daniel Pfister dies hervorragend machen wird und Sie als Genossenschafter/Genossenschafterin endlich mal Abwechslung an der Generalversammlung haben ...

Danke für Ihr Verständnis!



Liberale Baugenossenschaft Emmen

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Tom Kaufmann'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Tom Kaufmann, Präsident

BERICHT ZUM 60-JÄHRIGEN JUBILÄUM DER LIBERALEN BAUGENOSSENSCHAFT EMMEN: EIN GESPRÄCH MIT DREI PRÄSIDENTEN

Im Jahr 2025 feiert die Liberale Baugenossenschaft Emmen – umgangssprachlich die LBE – bekanntermassen ihr 60-jähriges Bestehen. Dieses Jubiläum bietet die Gelegenheit, die Entwicklung der Genossenschaft und die Beiträge von zwei ehemaligen sowie dem aktuellen Präsidenten zu würdigen.

In einem Gespräch mit dem aktuellen Präsidenten Tom Kaufmann sowie den ehemaligen Präsidenten Bruno Rogger und Hansruedi Bucheli wurden wichtige Meilensteine und Herausforderungen der letzten sechs Jahrzehnte beleuchtet. Dieses Gespräch gibt Einblicke in die Entwicklung der LBE, die Herausforderungen der letzten Jahrzehnte und die Perspektiven für die Zukunft.

Die Präsidenten der LBE im Überblick seit der Gründung 1965:

- | | |
|---------------------|--------------|
| • Josef Zwyer | 1965 – 1972 |
| • Louis Lötscher | 1972 – 1986 |
| • Niklaus Hänsli | 1987 – 1992 |
| • Hansruedi Bucheli | 1992 – 2005 |
| • Bruno Rogger | 2005 – 2016 |
| • Tom Kaufmann | 2016 – heute |

Ein Gespräch mit den Präsidenten Zwyer, Lötscher und Hänsli war leider nicht mehr möglich. Trotzdem sei den ehemaligen Präsidenten, welche die LBE z. B. mit der Gründung oder den Projekten Chörbli und Wehri (Waldibrücke) nachhaltig geprägt haben, nochmals in einer separaten Schweigeminute anlässlich der Generalversammlung die Ehre erwiesen.



Hansruedi Bucheli (1992–2005)

Hansruedi Bucheli übernahm das Amt als Präsident nach dem tragischen Tod seines Vorgängers Niklaus Hänli selig äusserst kurzfristig und unvorbereitet ad interim im Jahr 1992. An der Generalversammlung 1993 wurde seine Wahl bestätigt. Unter seiner Führung wurden zahlreiche Bauprojekte wie zum Beispiel Listrighalde oder Unter-Spitalhof realisiert, obwohl die finanziellen Mittel damals in geringerem Ausmass vorhanden waren als vielleicht heute. Das Eigenkapital lag zum Beispiel in dieser Zeit bei äusserst mageren 3%, während der Zinsaufwand bei 76% des Mietzinsertes lag. Um die finanzielle Situation zu verbessern und die Fortführungsfähigkeit zu sichern, wurde ein Aufruf zur Zeichnung von Anteilsscheinen gestartet, was im Gegensatz zu den heutigen Gegebenheiten steht, da seit mehreren Jahren keine neuen Anteilsscheine mehr gezeichnet werden bzw. nur im begrenzten Mass.

Während seiner Amtszeit wurde auch die Geschäftsstelle am Ober-Kapf 1a in Emmenbrücke eingerichtet, eine Statutenrevision durchgeführt und die EDV kontinuierlich weiterentwickelt. So wurde unter seiner Ägide die Software Immotop durch den damaligen Finanzchef Peter Zumbühl eingeführt. Ein System, das heute noch im Einsatz steht und vermutlich 2025/26 nach ca. 25 Jahren im Einsatz abgelöst wird! Hansruedi Bucheli betont, dass die Anforderungen an den Vorstand in seinen Augen bzw. seit der Gründung stetig gestiegen seien.

Bruno Rogger (2005–2016)

Vor seiner Amtszeit als Präsident war er seit 2002 als Verwalter der Liegenschaft Chörbli im Vorstand der LBE tätig. Kurz nach der Übernahme des Präsidiums im Jahr 2005 war die Genossenschaft mit den massiven Folgen des Jahrhunderthochwassers in Emmen konfrontiert, das in den Liegenschaften Unter-Spitalhof und Lärchenweg erhebliche Schäden verursachte.

Während seiner Amtszeit gab es keine neuen Liegenschaftsprojekte, jedoch wurden in mehreren Liegenschaften umfassende Sanierungen der Sanitärbereiche und der Gebäudehüllen realisiert. Aufgrund einer detaillierten Studie hatte der Vorstand 2009 entschieden, in der Liegenschaft Lärchenweg zugunsten von Ersatzbauten in ca. zehn Jahren auf eine umfassende Sanierung zu verzichten. Unter seiner Ägide wurde der Vorstand der LBE deutlich verjüngt, und durch die guten Ergebnisse, begünstigt auch durch die Zinssenkungen, konnte die Grundlage für zukünftige Investitionen geschaffen werden.



Tom Kaufmann (seit 2016)

Der aktuelle Präsident Tom Kaufmann übernahm 2016 das Amt und führte die Genossenschaft in eine neue Ära. Unter seiner Leitung hat die Genossenschaft mehrere Projekte initiiert. Besonders hervorzuheben ist das Projekt Lärchenweg. Er ist sich der Herausforderungen bewusst, die mit dem Fachkräftemangel und den gestiegenen Anforderungen an die Wohnqualität verbunden sind. Kaufmann betont auch, dass die LBE heute eine Vielzahl von Projekten in der Pipeline bzw. bereits umgesetzt hat und dass eine konstruktiv-kritische Zusammenarbeit im Vorstand von grosser Bedeutung ist. Er führt notabene auch die zufällige Tradition fort, dass jeder Präsident eine neue Person für die Finanzen im Vorstand rekrutieren konnte: Hansruedi Bucheli gewann Peter Zumbühl (den Vater des heutigen Finanzchefs) für den Vorstand der LBE. Bruno Rogger überzeugte Thomas Bühler und Tom Kaufmann. Später holte Tom Kaufmann den jetzigen Finanzchef Daniel Zumbühl ins Team.

Drei Präsidenten – drei Phasen

Hansruedi Bucheli berichtete von einer Zeit mit fast zu vielen aktiven Projekten, während Bruno Rogger die LBE danach konsolidierte und somit die finanziellen Reserven für die heutigen Investitionen schuf.

Alle drei Präsidenten sind sich einig, dass sich die Organisation der LBE stark verändert hat. Die Anforderungen an den Vorstand sind gestiegen und die LBE wird zunehmend professioneller geführt. Mittlerweile sind auch zwei Personen im Pensum von je 70 % auf der Geschäftsstelle tätig.

Die Ansprüche der Mieter an den Komfort der Wohnungen haben sich verändert und die Wohnungen sind nicht mehr mit den früheren «genossenschaftlichen» Wohnungen vergleichbar. Die Zinssituation hat sich mittlerweile drastisch verbessert und ist nicht mehr vergleichbar mit derjenigen zur Zeit von Hansruedi Bucheli. Unverändert jedoch weist Tom Kaufmann darauf hin, dass die guten Beziehungen zu den Bankinstituten als auch zum Verband Wohnen Schweiz weiterhin von wesentlicher Bedeutung für den heutigen wirtschaftlichen Erfolg der LBE sind.

Zehn-Prozent-Pensum

Während die ehemaligen Präsidenten keine Aussage über ihren jährlichen Aufwand mehr machen können, liegt dieser bei Tom Kaufmann aktuell bei ca. 250 Stunden jährlich. Dies unterstreicht auch die veränderte Arbeitsdynamik, die gestiegenen Ansprüche an die Vorstandsmitglieder, aber auch die grosse Aktivität und das Engagement, welches der Vorstand der LBE im heutigen Umfeld leistet.

Und wie weiter?

Das 60-jährige Jubiläum der LBE ist ein bedeutender Meilenstein, der die Erfolge und Herausforderungen der vergangenen Jahrzehnte reflektiert. Die LBE hat sich im Lauf der Jahre weiterentwickelt und wird auch in Zukunft bestrebt sein, den Bedürfnissen ihrer Mitglieder und der Mieter gerecht zu werden.

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der LBE betonen alle drei Präsidenten die Bedeutung von frischem Wind im Vorstand. «Ein Wechsel bringt neue Ansichten und dynamische Impulse», erklärt Bucheli. Rogger fügt hinzu: «Wir müssen uns an neue Lebenssituationen anpassen und sind dabei nicht nur mit schönen Herausforderungen konfrontiert.»

Abschliessend lässt sich sagen, dass die LBE durch die engagierte Tätigkeit aller Präsidenten und aller weiteren Vorstandsmitglieder sowie der Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle über die Jahrzehnte hinweg eine erfolgreiche Entwicklung durchlaufen hat. Jeder Präsident und alle Vorstandsmitglieder haben mit ihrem Wirken, mit ihrem Engagement einen Teil zum heutigen Erfolg beigetragen. Hat man immer alles richtig gemacht? Sicher nicht, aber die Mehrheit der Entscheidungen war richtig, liberal und nachhaltig – sonst würde die LBE nicht auf einem soliden wirtschaftlichen Fundament stehen wie in der Gegenwart.

Danken wir abschliessend auch den ehemaligen Präsidenten, insbesondere auch den Verstorbenen Josef Zwyer, Louis Lötscher und Niklaus Hänslis, welche wir nicht mehr an das PPE einladen konnten (Präsidenten-Pizza-Essen).

Zum Schluss ein Zitat von Tom Kaufmann zum 100-Jahr-Jubiläum

«Da will ich dann eingeladen werden und ein Geschenk erhalten, schliesslich bin ich dann erst 88 Jahre jung.»

JAHRESRECHNUNG 2024

LIBERALE BAUGENOSSENSCHAFT EMMEN

BILANZ

PER 31. DEZEMBER	2024		2023	
	in CHF	%	in CHF	%
Flüssige Mittel	688'443		753'329	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15'994		18'058	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	457'444		417'912	
Umlaufvermögen	1'161'881	3	1'189'299	3
Finanzanlagen	15'200		15'200	
Sachanlagen	43'143'903		43'919'803	
Anlagevermögen	43'159'103	97	43'935'003	97
Aktiven	44'320'984	100	45'124'302	100
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	60'530		104'431	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	525'000		975'000	
Passive Rechnungsabgrenzungen	578'182		554'204	
Fremdkapital kurzfristig	1'163'712	3	1'633'635	4
Hypotheken (verzinslich)	27'928'000		28'453'000	
Anlehensbeteiligung EGW (verzinslich)	5'400'000		5'400'000	
Rückstellungen	1'891'650		1'763'400	
Fremdkapital langfristig	35'219'650	79	35'616'400	79
Total Fremdkapital	36'383'362	82	37'250'035	83
Genossenschaftskapital	5'295'600		5'331'100	
Gesetzliche Gewinnreserve	415'200		393'600	
Gewinnvortrag	1'911'978		1'719'531	
Jahreserfolg	314'844		430'036	
Eigenkapital	7'937'622	18	7'874'267	17
Passiven	44'320'984	100	45'124'302	100

ERFOLGSRECHNUNG

1. JANUAR – 31. DEZEMBER	2024		2023	
	in CHF	%	in CHF	%
Liegenschaftsertrag	3'122'312		3'019'844	
Übrige Erträge	43'247		31'188	
Bruttoertrag	3'165'559	100	3'051'032	100
Unterhalt	-1'084'548		-829'754	
Veränderung Unterhaltsrückstellungen	-128'250		-130'900	
Versicherungen	-47'940		-47'001	
Nebenkosten zulasten Genossenschaft	-33'153		-17'215	
Übriger Liegenschaftsaufwand	-31'881		-13'924	
Liegenschaftsunterhalt	-1'325'772	-42	-1'038'794	-34
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	1'839'787	58	2'012'238	66
Personalaufwand	-164'527		-172'136	
Verwaltungsaufwand	-88'070		-61'865	
Organkosten	-58'765		-61'763	
Übriger betrieblicher Aufwand	-311'362	-10	-295'764	-10
Betriebsgewinn vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern	1'528'425	48	1'716'474	56
Abschreibungen	-760'900	-24	-791'280	-26
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	767'525	24	925'194	30
Finanzaufwand	-392'061		-403'439	
Finanzertrag	47		119	
Ordentlicher Betriebsgewinn vor Steuern	375'511	12	521'874	17
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	0		-13'390	
Betriebsgewinn vor Steuern	375'511	12	508'484	17
Direkte Steuern	-60'667		-78'448	
Jahreserfolg	314'844	10	430'036	14

GELDFLUSSRECHNUNG

1. JANUAR – 31. DEZEMBER	2024	2023
	in CHF	in CHF
Jahreserfolg	314'844	430'036
Abschreibungen	760'900	791'280
Erhöhung Delkredere	7'800	-1'700
Bildung Unterhaltsrückstellungen	128'250	130'900
Cashflow	1'211'794	1'350'516
Zunahme Forderungen und aktive Abgrenzungen	-45'268	-42'892
Abnahme kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Abgrenzungen	-5'122	-131'568
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	1'161'404	1'176'056
Investition in Immobilien	0	-52'853
Geldfluss aus Investitionen	0	-52'853
Amortisation Hypotheken	-975'000	-920'000
Einzahlungen Genossenschaftskapital	1'500	5'500
Auszahlungen Genossenschaftskapital	-37'000	-88'600
Anteilscheinzins (effektiv bezahlt)	-215'790	-219'357
Geldfluss aus Finanzierungen	-1'226'290	-1'222'457
Abnahme netto-flüssige Mittel	-64'886	-99'254
Fondsnachweis		
Netto-flüssige Mittel zu Jahresbeginn	753'329	852'583
Netto-flüssige Mittel am Jahresende	688'443	753'329
Abnahme netto-flüssige Mittel	-64'886	-99'254

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	31.12.2024	31.12.2023
	in CHF	in CHF
Forderungen aus Mietverhältnissen	25'794	20'058
Delkredere (Wertberichtigung)	-9'800	-2'000
Total	15'994	18'058

(22) Aktive Rechnungsabgrenzungen	31.12.2024	31.12.2023
	in CHF	in CHF
Akontozahlungen Miteigentümergeinschaften	229'767	202'198
Vorauszahlungen Heiz- und Nebenkosten	209'332	201'646
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	18'345	14'068
Total	457'444	417'912

(23) Sachanlagen	31.12.2024	31.12.2023
	in CHF	in CHF
Mobiliar, Einrichtungen und EDV	23'903	36'003
Untere Halten	1'362'000	1'382'800
Chörbli	5'529'000	5'642'200
Lärchenweg (Land)	1'050'000	1'050'000
Lärchenweg (Gebäude)	15'042'000	15'364'000
Kasernenstrasse	1'606'000	1'630'800
Listrighalde	8'303'000	8'429'600
Unter-Spitalhof	10'228'000	10'384'400
Total	43'143'903	43'919'803

(24) Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	31.12.2024	31.12.2023
	in CHF	in CHF
Hypothesen	525'000	975'000
Total	525'000	975'000

(25) Passive Rechnungsabgrenzungen	31.12.2024	31.12.2023
	in CHF	in CHF
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten Mieter	269'413	268'058
Vorauszahlungen Mieten	166'352	158'105
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	142'417	128'041
Total	578'182	554'204

(26) Rückstellungen	31.12.2024	31.12.2023
	in CHF	in CHF
Rückstellung für Grossrenovationen	1'891'650	1'763'400
Total	1'891'650	1'763'400

(27) Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	2024	2023
	in CHF	in CHF
Gebäudeversicherung Lärchenweg 1.8.2021-31.12.2022	0	-13'390
Total	0	-13'390

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.

	31.12.2024	31.12.2023
Genossenschaftskapital nominal	5'295'600	5'331'100
Davon auf ausgetretene Genossenschafter entfallend	0	10'000

4. Anzahl Mitarbeiter

	31.12.2024	31.12.2023
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	1	1

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

	31.12.2024	31.12.2023
Fester Mietvertrag Geschäftsstelle bis 28. Februar 2027	36'771	53'742

6. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeit gegenüber AXA Leben AG (BVG)	79	0

7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 19. Februar 2025 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten,

welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2024 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	1'362'000	3'005'100	3'275'309	1'480'000	900'000
Chörbli	1974	38	61	5'529'000	10'244'000	10'952'183	6'950'000	4'250'000
Lärchenweg	2021	40	40	16'092'000	15'952'600	16'829'590	15'300'000	13'553'000
Kasernenstrasse	1982	8	12	1'606'000	2'146'500	1'698'276	1'800'000	1'200'000
Listrighalde	1995/1996	32	53	8'303'000	12'177'000	9'899'517	10'231'000	6'600'000
Unter-Spitalhof	1995	42	50	10'228'000	14'463'300	13'411'449	17'522'000	7'350'000
Gesamttotal		172	231	43'120'000	57'988'500	56'066'324	53'283'000	33'853'000
Total Vorjahr		172	231	43'883'800	45'994'600	56'066'324	53'283'000	34'828'000

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

PER 31. DEZEMBER	2024	2023
	in CHF	in CHF
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1'911'978	1'719'531
Jahresgewinn	314'844	430'036
Total verfügbarer Bilanzgewinn	2'226'822	2'149'567
4% Zins auf Genossenschaftskapital	-212'329	-215'989
Zuweisung in die gesetzlichen Reserven	-15'800	-21'600
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	1'998'693	1'911'978

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, 4. März 2025

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2024

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Liberale Baugenossenschaft Emmen für das am 31. Dezember 2024 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



