



Liberaler
Bauernverband
Kriens

66.

**JAHRES-
BERICHT
2022**



EINLADUNG

ZUR 66. GENERALVERSAMMLUNG

Freitag, 2. Juni 2023, 19.00 Uhr
im Zentrum Bruder Klaus, Kriens

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wir freuen uns, Sie zu unserer 66. Generalversammlung einzuladen. Um 19.00 Uhr wird ein Nachtessen serviert, anschliessend erfolgt der geschäftliche Teil.

Zu unserer Generalversammlung heissen wir Sie herzlich willkommen. Bitte Stimmrechtsausweis nicht vergessen.

Für Ihre Teilnahme benötigen wir Ihre Anmeldung. Bitte stellen Sie uns die Anmeldekarte bis spätestens **26. Mai 2023** zu.

*Liberales Baugenossenschaft Kriens
Der Vorstand*

TRAKTANDENLISTE GV DES 66. GESCHÄFTSJAHRES

1. Begrüssung, Feststellungen und Konstituierung
2. Protokoll der 65. Generalversammlung
3. Jahresbericht 2022 des Präsidenten
4. Jahresrechnung 2022
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Entlastung des Vorstandes
7. Wahlen
 - Wahl von Pricewaterhouse-Coopers AG als Revisionsstelle für ein weiteres Jahr
8. Totalrevision der Statuten (neu Verzinsung Pflichtkapital und formelle Anpassungen)
 - Der Vorstand beantragt die bisherigen Statuten der Liberalen Baugenossenschaft einer generellen Revision zu unterziehen und den vorliegenden Entwurf der neuen Statuten (siehe beiliegende Synopse) als neue einzige gültige Statuten festzulegen und die bisherigen Statuten ausser Kraft zu setzen.
9. Anträge von Genossenschaf tern
10. Verschiedenes

PROTOKOLL DER 65. GV VOM 24. JUNI 2022

Protokoll der 65. Generalversammlung der Liberalen Baugenossenschaft Kriens (LBK), vom Freitag, 24. Juni 2022, im Pfarreizentrum Bruder Klaus, Kriens

Traktandenliste

1. Begrüssung, Feststellung und Konstituierung
2. Protokoll der 64. Generalversammlung im schriftlichen Abstimmungsverfahren
3. Jahresbericht 2021 des Präsidenten
4. Jahresrechnung 2021
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Entlastung des Vorstandes
7. Wahlen
 - Wahl von PricewaterhouseCoopers AG als Revisionsstelle für ein weiteres Jahr
8. Auflösung Einfache Gesellschaft Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Luzern/ABK (Verkauf/Abtretung Grundstück Nr. 763 GB Kriens [Nagelschmitte] an ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens) gemäss beiliegenden Angaben
9. Anträge von Genossenschaftlern
10. Verschiedenes

1. Begrüssung, Feststellung und Konstituierung

Um 20.30 Uhr eröffnet Stefan Bucher die Generalversammlung. Er richtet einen Dank an die Bewirtung und lobt

das feine Nachtessen. Anschliessend bedankt er sich bei der LUKB – obwohl leider verhindert – für das Sponsoring des Kaffees. Stefan Bucher begrüsst alle Anwesenden und richtet einen speziellen Gruss an:

- die ehemaligen Präsidenten der LBK, Vály Blättler und Karl Walker
- Tom Steger und Peter Lang von der Allgemeinen Baugenossenschaft Kriens
- Remo Waldspühl von der PricewaterhouseCoopers AG

Es sind einige Entschuldigungen eingegangen, mit drei Ausnahmen (Jeanine Schaller/Vorstand LBK, Vertreter der LUKB und FBK) wird auf die Verlesung der Liste verzichtet.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Einladungen, zusammen mit der Traktandenliste und dem Geschäftsbericht, frist- und statutengerecht zugestellt wurden. Es sind 126 Personen anwesend. Davon sind 99 stimmberechtigt. Das absolute Mehr beträgt 50 Stimmen. Es sind keine Geschäfte traktandiert, welche ein qualifiziertes Mehr bräuchten. Die Versammlung ist somit beschlussfähig. Der Präsident Stefan Bucher führt von Amtes wegen durch die Versammlung. Protokollführer ist neu, als Nachfolger von Silvia Durrer, Ralph Bucher. Als Stimmenzähler werden Rolf Gautschi und Lisbeth Richner gewählt.

Gegen die vorgenannten Feststellungen und Konstituierung werden keine Einwände gemacht.

2. Protokoll der 64. Generalversammlung im schriftlichen Abstimmungsverfahren

Das Protokoll der 64. Generalversammlung vom 30. Juni 2021 wird ohne Wortmeldungen unter Verdankung an die Verfasserin einstimmig gutgeheissen.

3. Jahresbericht 2021 des Präsidenten

Stefan Bucher verweist auf den schriftlichen Jahresbericht. Er richtet einen grossen Dank an alle guten und hilfsbereiten Seelen und an die Hauswarte, welche immer wieder für das Wohl der Mieterinnen und Mieter und die Pflege der Liegenschaften sorgen. Stefan Bucher zeigt Bewunderung für die grosse Hilfsbereitschaft, welche die Mieterinnen und Mieter gegenseitig aufbringen. Er nimmt auch Bezug auf das neue LBK-Logo sowie auf die neue LBK-Website, welche Anfang Juni 2022 Online ging. Dies waren die ersten beiden Projekte des neuen Vorstandsmitgliedes Ralph Bucher, welche zur vollen Zufriedenheit erledigt wurden. Einen besonderen Dank richtet Stefan Bucher anschliessend auch an seine Vorstandskollegin und Vorstandskollegen. In der Folge wird der Jahresbericht 2021 einstimmig genehmigt.

4. Jahresrechnung 2021

Der Rechnungsführer Marcel Wirz erklärt, dass das Geschäftsjahr 2021

aus finanzieller Sicht wiederum sehr erfolgreich war. Er nimmt Bezug auf die Bilanz und Erfolgsrechnung sowie auf die Erläuterungen, welche bereits im Jahresbericht abgedruckt waren. Marcel Wirz bedankt sich bei sämtlichen Mieterinnen und Mietern für die stets pünktliche Bezahlung der Wohnungsmieten, was gerade in der heutigen Zeit keine Selbstverständlichkeit darstellt.

Remo Waldspühl (PriceWaterhouseCoopers AG) beantragt die Jahresrechnung 2021 zu genehmigen, was anschliessend einstimmig erfolgt.

5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Auf Antrag des Vorstandes beschliesst die Generalversammlung einstimmig den Bilanzgewinn von CHF 12'872'245.47 wie folgt zu verwenden:

Verzinsung des Anteilscheinkapitals wie im Vorjahr mit 2 %
CHF 18'851.90

Vortrag auf neue Rechnung
CHF 12'853'393.57

Total Bilanzgewinn
CHF 12'872'245.47

6. Entlastung des Vorstandes

Remo Waldspühl von der PriceWaterhouseCoopers AG beantragt die Déchargeerteilung für den Vorstand. Dem Vorstand wird die beantragte Décharge einstimmig erteilt.

Stefan Bucher dankt für das Vertrauen und der PriceWaterhouseCoopers AG für die Mitarbeit.

7. Wahlen

7.1 Revisionsstelle

Die PricewaterhouseCoopers AG wird als Kontrollstelle für das Geschäftsjahr 2022 einstimmig wiedergewählt.

8. Auflösung Einfache Gesellschaft Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Luzern/ABK – Allgemeine Baugenossenschaft Kriens/Liberale Baugenossenschaft Kriens – (Verkauf/Abtretung Grundstück Nr. 763 GB Kriens [Nagelschmitze] an ABK Allgemeine – Baugenossenschaft Kriens) gemäss beiliegenden Angaben

Stefan Bucher erläutert kurz die Ausgangslage und den Grund für das Begehren. In der Folge werden der Verkauf der Parzelle 763 an die ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens für CHF 1'000.– sowie die Auflösung der Einfachen Gesellschaft Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Luzern/ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens/Liberale Baugenossenschaft Kriens einstimmig angenommen.

9. Anträge von Genossenschaftlern

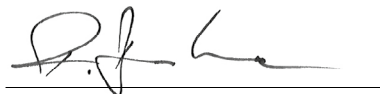
Innerhalb der statutarisch vorgeschriebenen Frist sind keine Anträge von Genossenschaftlern eingegangen.

10. Verschiedenes

- Der traditionelle Grillabend findet dieses Jahr am 2. September 2022 an der Josef-Schryberstrasse statt.
- Die nächste Generalversammlung findet am Freitag, 2. Juni 2023 wieder im Pfarreizentrum Bruder Klaus statt.
- Die glücklichen Wettbewerbsgewinner sind:
 1. Rang: Heidi Campanaro
 2. Rang: Regina Ettlín
 3. Rang: Ernst Meier

Bevor Stefan Bucher die Generalversammlung schliesst, teilt er allen Anwesenden mit, dass sämtliche Konsumationen vom heutigen Abend von der Genossenschaft bezahlt werden.

Mit einem Dank an die Anwesenden schliesst der Präsident die Versammlung um 21.05 Uhr.



Ralph Bucher / Der Protokollführer



Stefan Bucher / Der Vorsitzende

JAHRESBERICHT 2022

Challenges für Mieter und Vorstand

Vieles drehte sich im Jahr 2022 um die Liegenschaftssanierung Mittlerhusweg. Nach einer intensiven Planungsphase für eine Küchen-/Nassraumerneuerung, energetischen Gebäudehüllenverbesserung und Balkonverbreiterung wurden im Sommer die entsprechenden Arbeiten aufgenommen. Die Renovationsarbeiten der ersten Etappe (Mittlerhusweg 11, 9 und 5) konnten exakt gemäss dem minutiös erstellten Bauprogramm durchgeführt werden. Alle Mieter wussten im Voraus ganz genau, wann und wie lange in ihrer Wohnung das Badezimmer und die Küche nicht mehr genutzt werden konnten. In rund vier Wochen Bauzeit wurden die Nassräume und Küchen in den einzelnen Wohnungen saniert. Obwohl die damit verbundenen Torturen im Vorfeld bekannt waren, haben die meisten BewohnerInnen die einschneidenden Umbauarbeiten tapfer ausgehalten und sind trotz viel Staub und Lärm nicht aus ihren Wohnungen ausgezogen. Für ihren Durchhaltewillen wurden Sie schliesslich mit einer frisch renovierten Wohnung belohnt.

Die Grosssanierung hat auch den Vorstand herausgefordert. Damit alles reibungslos funktionierte, mussten vor Baubeginn viele Organisationsarbeiten gemacht und Entscheide getroffen werden. Obwohl die Bauleitung



durch eine externe Firma durchgeführt wurde, galt es auch während der Ausführung immer wieder Fragen zu klären und Beschlüsse zu fassen. Die vielen positiven Rückmeldungen seitens der Mieterschaft haben den Vorstand aber für diese Arbeiten entschädigt.

Ein weiteres Highlight im Jahr 2022 war die Lancierung des neuen LBK-Logos und die Erneuerung unserer Website. Auf «lbk-kriens.ch» sind nicht nur die freien Wohnungen aufgeschaltet, sondern es können viele nützliche Informationen rund um unsere Genossenschaft abgerufen werden. Regelmässig werden auch Aktualitäten aus dem Kreis des Vorstandes und der Genossenschaft publiziert. Es lohnt sich deshalb, regelmässig unsere Website aufzurufen.

An den monatlichen Vorstandssitzungen wurden, neben der Liegenschaftssanierung Mittlerhusweg und der Überarbeitung des LBK-Auftrittes, viele

weitere Geschäfte und Anliegen behandelt, über welche ich nachstehend informiere.

Administratives

Im Jahr 2022 wurden die Pflichtenhefte der einzelnen Vorstandschargen überarbeitet und erneuert. Dasselbe wurde mit der Liste «Kleinunterhalt Mieter» gemacht. Auf diesem Papier, welches unter der Rubrik «Häufige Fragen» auf unserer Website eingesehen werden kann, sind die vom Mieter selbst zu tragenden Unterhaltskosten aufgeführt.

Vermietungssituation

Auch im Jahr 2022 gab es einige Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Wohnungen konnten aber stets schnell wiedervermietet werden, sodass auch im Jahr 2022 die Leerstandsquote sehr tief ist. Die im Jahr 2022 erzielten Mietzinseinnahmen belaufen sich demnach unverändert auf CHF 4.5 Mio.

Liegenschaftsbestand

Auch im Jahr 2022 haben wir im Vorstand verschiedene, zum Verkauf ausgeschriebene Mehrfamilienhäuser angeschaut. Die meisten Angebote wurden im Bieterverfahren unterbreitet. Da wir mit unseren eingegebenen Angeboten stets unter anderen abgegebenen Offerten lagen, kam es bei keinem Objekt zu einem Verkaufsabschluss. Im Jahr 2022 blieb deshalb der Liegenschaftsbestand unverändert. Weiterhin verfolgen wir die Entwicklungen beim Bellareal Kriens. Gegenwärtig läuft dort die Phase des

Bebauungsplanes und das notwendige Umzonungsverfahren. Ob und falls ja, in welcher Art, sich die LBK bei diesem Projekt engagieren soll, wird in den nächsten Monaten entschieden.

Unterhalts-/Erneuerungstätigkeiten

Neben der eingangs erwähnten Grosssanierung bei den Liegenschaften Mittlerhusweg wurden verschiedene notwendige Unterhaltsarbeiten an unseren Liegenschaften ausgeführt. Neben einer Vielzahl von Kleinreparaturen musste in der Liegenschaft Eichenspesstrasse 8/10 eine Kanalisationsleitung und die Wegbeleuchtung sehr aufwändig ersetzt werden. Mit den hohen Unterhaltsaufwendungen stellen wir sicher, dass unsere Wohnungen und Liegenschaften stets in einem funktionalen und guten Zustand sind.

Entwicklung Energiepreise/Heizsysteme bei den LBK-Liegenschaften

Wie erwartet, sind die Energiepreise (Gas, Heizöl und Strom) im Jahr 2022, aufgrund des Ukraine-Konfliktes, stark angestiegen. Obwohl dazu aufgerufen worden ist, beim Energiebezug möglichst sparsam zu sein, haben sich die Heiz-/Nebenkosten massiv verteuert. Zum Glück kam es bislang nicht zum befürchteten Energiemangel. Es ist zu hoffen, dass sich die Preise nun wieder auf einem etwas tieferen Niveau einpendeln. Trotzdem rufe ich die Mieter auf, keine Heizenergie unnötig zu verschwenden. Bitte beachten Sie, dass die Radiatoren-Ventile stets nicht voll aufgedreht sind und die

Fenster während der kalten Jahreszeit nicht unnötig geöffnet bleiben.

Fast ausschliesslich alle Liegenschaften der LBK werden mit Gas beheizt. Im Vorstand wurde festgestellt, dass eine schnelle Erneuerung dieser Heizungen aus praktikablen Gründen nicht in Frage kommt. Im Sinne einer mittelfristigen Planung hat man aber entschieden, über alle bestehenden Heizungsanlagen eine Studie verfassen zu lassen, welche Auskunft darüber gibt, mit welchem System diese in Zukunft ersetzt werden könnten. Ziel ist, dass man bei einem Ersatz die fossilen Energieträger durch erneuerbare Energiequellen ersetzt.

Genossenschaft Wohnen im Alter in Kriens (GWAK)/Poseidon Finanz AG

Bei nahezu Vollvermietung hat die GWAK auch im Jahr 2022 ein erfreuliches Ergebnis erzielt. Negativ ist die Tatsache, dass das eingebaute Heizsystem mit einer Grundwasserwärmepumpenheizung seit der Betriebsaufnahme nicht richtig funktioniert. Verschiedene eingeleitete Massnahmen haben bislang zu keiner Verbesserung der Situation geführt. Positiv sind hingegen die Verhandlungen mit der Stadt Kriens verlaufen, das alte Gemeindehaus im Baurecht käuflich zu erwerben und dann zu Wohnungen umzunutzen. Wir sind zuversichtlich, dass im Jahr 2023 der entsprechende Baurechtsvertrag abgeschlossen werden kann.

Die Poseidon Finanz AG wird voraussichtlich im Jahr 2023 definitiv aufgelöst und dann im Handelsregister gelöscht.

Gesellschaftliches

Nach zwei Jahren Pause konnte die LBK wieder eine Generalversammlung, unter Anwesenheit der Genossenschaftsmitglieder, durchführen. Wie in früheren Jahren haben die TeilnehmerInnen, neben der Behandlung der ordentlichen Geschäfte, ein feines Nachtessen genossen. Für etwas Spannung sorgte der durchgeführte Schätzwettbewerb, bei welchem es drei grosse Barpreise zu gewinnen gab.

Auch der traditionelle Grillabend konnte wieder im alten Rahmen durchgeführt werden. Bis der letzte Tropfen Wein und Bier ausgetrunken war, haben rund 100 Personen miteinander im Quartier Josef-Schryberstrasse einen gemütlichen Abend erlebt.

Als Dankeschön, für ihren Einsatz unter dem Jahr, wurden die Hauswarte im November zu einem leckeren Essen in das Restaurant Hofmatt eingeladen.

Hauswarts-Team

Leider musste auch im Jahr 2022, nach nur kurzer Anstellungsdauer, eine Kündigung ausgesprochen werden. Mit der Anstellung von Simon Gafner (50-Prozent-Pensum) konnte das Hauswarts-Team entsprechend ergänzt werden.

Ich nutze die Gelegenheit und danke dem ganzen Hauswarts-Team für ihre Arbeit im vergangenen Jahr. Hier eingeschlossen sind auch die Personen, welche gewisse Hauswartsarbeiten nebenamtlich ausführen.

Aussichten auf das Jahr 2023

Bis zum Herbst 2023 wird uns sicherlich noch die letzte Sanierungsetappe bei den Häusern Mittlerhusweg beschäftigen. Im Weiteren wird der Generalversammlung eine Statutenrevision vorgeschlagen. Mit den geänderten Statuten soll künftig auch das Pflichtanteilscheinkapital verzinst werden. Selbstverständlich verfolgen wir auch die weitere Entwicklung der Hypothekarzinsen. Die bereits erfolgten Zinserhöhungen haben aber noch keine gravierenden Auswirkungen auf die künftigen Jahresrechnungen.

9

Schlusswort

Zum Schluss bedanke ich mich bei meiner Vorstandskollegin und meinen Vorstandskollegen sowie allen Personen und Institutionen, Mieterinnen und Mietern, welche im Jahr 2022 zur guten Entwicklung unserer Genossenschaft beigetragen haben. Nur dank dem guten Zusammenspiel können wir heute auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken.

Stefan Bucher, Präsident

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2022

10

	Laufendes Jahr / CHF	Vorjahr / CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	822'983.52	1'472'804.14
Übrige kurzfristige Forderungen	91'893.20	29'310.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	8'853.05	18'021.65
Total Umlaufvermögen	923'729.77	1'520'135.79
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	11'031.00	11'031.00
Beteiligungen	2'400'000.00	3'989'778.00
Mobile Sachanlagen	8.00	8.00
Immobilien	48'261'772.80	47'551'100.00
Total Anlagevermögen	50'672'811.80	51'551'917.00
TOTAL AKTIVEN	51'596'541.57	53'072'052.79
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'311'770.17	3'819'482.37
Passive Rechnungsabgrenzung	313'000.00	320'829.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'624'770.17	4'140'311.37
Langfristiges Fremdkapital		
Hypotheken/Bankschulden	24'402'300.00	24'549'200.00
Rückstellungen	9'008'745.95	8'976'545.95
Total langfristiges Fremdkapital	33'411'045.95	33'525'745.95
Eigenkapital		
Freies Anteilkapital	911'450.00	927'750.00
Pflichtkapital	1'102'000.00	1'106'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	500'000.00	500'000.00
Vortrag	12'853'393.57	11'823'323.63
Total Eigenkapital	15'366'843.57	14'357'073.63
<i>Jahresgewinn</i>	<i>1'193'881.88</i>	<i>1'048'921.84</i>
TOTAL PASSIVEN	51'596'541.57	53'072'052.79

KOMMENTAR ZUR BILANZ PER 31. DEZEMBER 2022

AKTIVEN

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel

Die stets ausreichende Liquidität erlaubt uns, die zukünftigen Kosten für die Sanierungen zum grössten Teil aus eigenen Mitteln zu leisten.

Anlagevermögen

Beteiligungen

Die Beteiligungen wurden um CHF 1'589'778.– bis zum Nominalbetrag im Wert von CHF 2'400'000.– berichtet.

Immobilien

Die Veränderung resultiert einerseits aus einer Teil-Aktivierung von Sanierungskosten und andererseits wiederum von den vorgenommenen Maximalabschreibungen.

PASSIVEN

Fremdkapital

Kurzfristiges Fremdkapital

Die Reduktion der kurzfristigen Verbindlichkeiten ist mit dem Erhalt der Dividende von der Poseidon Finanz AG, zu begründen. Bei den Transitorischen Passiven ist vor allem die ausstehende Schlussabrechnung der Steuern für das Jahr 2022 erfasst.

Langfristiges Fremdkapital

Im vergangenen Jahr wurden die Hypotheken um den Betrag von CHF 146'900.– amortisiert. Der Hypothekaranteil beträgt im Verhältnis zu den: Immobilienbuchwerten 50,56 % Katasterwerten 28,54 %

Die Rückstellungen wurden um CHF 32'200.– erhöht.

Eigenkapital

Mit dem Jahresergebnis von CHF 1'193'881.88 und nach erfolgter Gewinnausschüttung ergibt das ein neues Eigenkapital von CHF 16'542'278.80.

ERFOLGSRECHNUNG PER 31. DEZEMBER 2022

	Laufendes Jahr / CHF	Vorjahr / CHF
ERTRAG		
Liegenschaftsertrag		
Mietzinseinnahmen	4'594'431.50	4'570'801.15
Übrige Erträge	1'000.00	500.00
TOTAL ERTRAG	4'595'431.50	4'571'301.15
AUFWAND		
Aufwand Liegenschaften		
Laufender Unterhalt	2'641'342.70	1'966'511.07
Versicherungen	80'148.60	79'278.95
Abschreibungen	739'500.00	746'000.00
Uebriger Aufwand		
Verwaltung / Sitzungen	187'429.65	192'915.05
Generalversammlung	19'248.20	4'139.70
Übriger Aufwand	22'972.40	14'380.90
Betriebsergebnis vor Zinsen & Steuern	904'789.95	1'568'075.48
Wertberichtigungen		
WB Beteiligung	1'589'778.00	-
Finanzerfolg		
Zinsaufwand Hypotheken/Darlehen	189'440.55	175'270.25
Bankzinsen / Spesen	6'255.62	10'067.84
Zins & Dividendenertrag	2'280'000.00	
Jahresergebnis vor Steuern	1'399'315.78	1'382'737.39
Steuern	205'433.90	333'815.55
Jahresgewinn	1'193'881.88	1'048'921.84

KOMMENTAR ZUR ERFOLGSRECHNUNG PER 31. DEZEMBER 2022

AUFWAND

Betriebsaufwand

Hypothekar- und Darlehenszinsen

Unsere Immobilien finanzieren wir nach wie vor hauptsächlich mit SARON-Hypotheken. Der Gesamtzinsaufwand ist mit 0,78 % weiterhin tief. Jedoch werden die Zinskosten im nächsten Jahr deutlich ansteigen.

Unterhaltsarbeiten

Die Unterhaltsarbeiten erfolgten in grösserem Umfang als im Vorjahr. Insbesondere der Start der Sanierungsarbeiten am Mittlerhusweg führte zu diesem Kostenanstieg.

Abschreibungen

Die max. zulässigen Abschreibungen wurden mit total CHF 739'500.– vorgenommen.

Steuern

Die Steuerbelastung fällt in diesem Jahr etwas tiefer aus, da ein Teil der Erträge bereits steuerlich abgerechnet sind.

ERTRAG

Betriebsertrag

Mietzinsen

Die Mietzinseinnahmen wurden durch die gute Vermietungssituation der Liegenschaften nochmals gesteigert.

Auch im Jahr 2022 erhielten diverse MieterInnen eine Treueprämie. Wir konnten rund CHF 59'000.– an langjährige, treue MieterInnen auszahlen.

Allgemeines

Aufgrund der Dividendenausschüttung unserer Tochtergesellschaft musste im Gegenzug eine Wertberichtigung bei der Beteiligung vorgenommen werden. Der Nettoertrag hat sich jedoch sehr positiv auf die Jahresrechnung ausgewirkt. Weiter haben wir das erste Mal einen Zinsertrag für unsere Beteiligung bei der GWAK erhalten.

Die LBK kann auch bei einem ansteigenden Zinsumfeld aufgrund der guten Eigenkapitalbasis bestens bestehen.

Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Libérale Baugenossenschaft Kriens Kriens

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Libérale Baugenossenschaft Kriens für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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, die Führung des Genossenschafterverzeichnisses sowie der Antrag über die Gewinnverwendung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

PricewaterhouseCoopers AG



Remo Waldispühl
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Florian Aregger

Luzern, 5. April 2023

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Gewinnverwendung

PricewaterhouseCoopers AG, Robert-Zünd-Strasse 2, Postfach, 6002 Luzern
Telefon: +41 58 792 62 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

ANTRAG ÜBER DIE GEWINNVERWENDUNG

Der Vorstand beantragt folgende
Gewinnverwendung:

	Laufendes Jahr / CHF	Vorjahr / CHF
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	12'853'393.57	11'823'323.63
Jahresgewinn	1'193'881.88	1'048'921.84
Zur Verfügung der Generalversammlung	14'047'275.45	12'872'245.47
Ausschüttung Anteilscheinzins 2%	-18'446.65	-18'851.90
Vortrag auf neue Rechnung	14'028'828.80	12'853'393.57

ANHANG ZUR JAHRES- RECHNUNG PRO 2022

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. Liegenschaften und Beteiligungen wurden nach Anschaffungskosten bilanziert.

Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10 Mitarbeitern.

Beteiligungen

Die Beteiligung bei der Genossenschaft «Wohnen im Alter in Kriens» beträgt CHF 2'000'000.–.

Poseidon Finanz AG, in Liquidation:
100 % Kapitalanteil / 100 % Stimmanteil

Belastung von Aktiven

Am Bilanzstichtag waren mit Ausnahme der Liegenschaften keine Aktiven verpfändet oder zugunsten Dritter abgetreten. Im Weiteren waren keine Aktiven mit einem Eigentumsvorbehalt belegt. Für die Hypotheken bestehen Grundpfandtitel und Grundpfandverschreibungen.

Die Grundpfandtitel sind teils über mehrere Grundstücke erstellt. Für die Hypothekendarlehen sind teils mehrere Grundpfandverschreibungen als Sicherheit hinterlegt. Es ist deshalb nur der Gesamtbestand der Hypothekendarlehen aufgeführt.

Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Hypotheken / Darlehen von Total CHF 24'402'300.– haben eine Fälligkeit bis zu 5 Jahre.



UNSERE LIEGENSCHAFTEN IM ÜBERBLICK

ALLE BETRÄGE IN CHF

18

Geb. Nr.	Grd. Nr.	Lage	Katasterwert	Buchwert	Grundpfand
2268	761	Sackweidhöhe 1/3/5, Einstellhalle	11'246'500	4'882'000	5'250'000
1324	2892	Gärtnerweg 12	1'895'100	547'000	1'200'000
1325	2894	Gärtnerweg 14	1'885'700	546'000	800'000
1377	403	Gärtnerweg 16, Garagen	1'913'600	560'000	1'100'000
1484	3109	Josef Schryberstrasse 3	5'157'600	2'390'000	1'900'000
1655	3113	Josef Schryberstrasse 4, Garagen	5'866'000	1'992'000	3'120'000
2015	3719	Josef Schryberstrasse 4a Kindergarten	784'800	212'000	365'000
1485	3110	Josef Schryberstrasse 5	5'138'400	2'302'000	1'400'000
1682	3115	Josef Schryberstrasse 6/8, Garagen	4'994'700	1'320'000	2'700'000
1501	3111	Josef Schryberstrasse 7	4'973'400	2'290'000	1'905'000
1892	3116	Josef Schryberstrasse 9	2'247'400	519'000	1'350'000
3564	4153	Josef Schryberstrasse 11, Einstellhalle	4'550'300	3'008'000	3'170'000
1743	2576	Rosenstrasse 12	1'085'900	205'000	644'000
3301	4723	Mittlerhusweg 1, Einstellhalle	5'905'900	3'277'000	3'900'000
3041	4722	Mittlerhusweg 5	2'538'600	5'080'000	2'600'000
3042	4500	Mittlerhusweg 9/11	4'416'400	-	4'140'000
2435	3913	Eichenspesstrasse 8/10, Einstellhalle	8'091'600	4'398'000	3'500'000
1678	3405	Grosshaslistrasse 4	1'814'800	2'270'000	1'430'000
1083	892	Emanuel-Müller-Str. 4	1'086'700	739'000	850'000
	Div.	STWEG Sackweid Auto/Moto EHP	-	2'600	-
356	474	Horwerstrasse 8	1'675'900	1'024'000	1'000'000
489	604	Obernauerstrasse 37 & 37a	871'100	1'643'000	1'633'000
727	274	Luzernerstrasse 36	828'300	-	325'000
727	272	Grossfeldstrasse 3	938'800	944'000	390'000
431	273	Luzernerstrasse 34	612'200	597'000	430'000
2452	4319	Buchenweg 3	2'413'300	3'032'000	2'200'000
2453	4388	Buchenweg 5	2'568'800	3'032'000	2'200'000
Total			85'501'800	46'811'600	49'502'000

Die Richtigkeit der Jahresrechnung bescheinigt:
Kriens, 29. März 2023

Libérale Baugenossenschaft Kriens

UNSERE MIETOBJEKTE

Liegenschaft	Anzahl	Typ	Anzahl	Typ	Total
Gärtnerweg 12	4	3-Zimmer-Wohnung	8	4-Zimmer-Wohnung	12
Gärtnerweg 14	4	3-Zimmer-Wohnung	8	4-Zimmer-Wohnung	12
Gärtnerweg 16	4	3-Zimmer-Wohnung	8	4-Zimmer-Wohnung	12
Rosenstrasse 12	3	3-Zimmer-Wohnung	3	4-Zimmer-Wohnung	6
Josef Schryberstrasse 3	4	2½-Zimmer-Wohnung	2	3½-Zimmer-Attikawohnung	
	8	3½-Zimmer-Wohnung			14
Josef Schryberstrasse 4	16	3-Zimmer-Wohnung	16	4-Zimmer-Wohnung	32
Josef Schryberstrasse 5	4	2½-Zimmer-Wohnung	4	4½-Zimmer-Wohnung	
	4	3½-Zimmer-Wohnung	2	3½-Zimmer-Attikawohnung	14
Josef Schryberstrasse 6	4	2-Zimmer-Wohnung	6	4-Zimmer-Wohnung	
	4	3-Zimmer-Wohnung			14
Josef Schryberstrasse 7	4	2½-Zimmer-Wohnung	4	4½-Zimmer-Wohnung	
	4	3½-Zimmer-Wohnung	2	3½-Zimmer-Attikawohnung	14
Josef Schryberstrasse 8	4	2-Zimmer-Wohnung	6	4-Zimmer-Wohnung	
	4	3-Zimmer-Wohnung			14
Josef Schryberstrasse 9	4	3-Zimmer-Wohnung	8	4-Zimmer-Wohnung	12
Josef Schryberstrasse 11	1	3½-Zimmer-Wohnung	11	4½-Zimmer-Wohnung	12
Mittlerhusweg 1	8	2½-Zimmer-Wohnung	8	4½-Zimmer-Wohnung	
			2	4½-Zimmer-Attikawohnung	18
Mittlerhusweg 5	4	4½-Zimmer-Wohnung	4	5½-Zimmer-Wohnung	8
Mittlerhusweg 9/11	4	3½-Zimmer-Wohnung	12	4½-Zimmer-Wohnung	16
Eichenspesstrasse 8/10	10	3½-Zimmer-Wohnung	20	4½-Zimmer-Wohnung	30
Sackweidhöhe 1	8	2½-Zimmer-Wohnung	2	3½-Zimmer-Attikawohnung	
	8	3½-Zimmer-Wohnung	8	5½-Zimmer-Wohnung	26
Sackweidhöhe 3/5			16	4½-Zimmer-Wohnung	16
Grosshaslistrasse 4	3	2-Zimmer-Wohnung	6	4½-Zimmer-Wohnung	9
Emanuel-Müllerstr. 4	6	3-Zimmer-Wohnung			6
Horwerstrasse 8	1	2½-Zimmer-Wohnung	3	4½-Zimmer-Wohnung	
	1	3½-Zimmer-Wohnung			5
Obernauerstr. 37/37a	4	4-Zimmer-Wohnung	4	3½-Zimmer-Wohnung	8
Grossfeldstr. 3	3	4-Zimmer-Wohnung	1	Büroraum	4
Luzernerstr. 34/36	3	3-Zimmer-Wohnung	2	Ladenlokal/Gewerberaum	5
Buchenweg 3/5	6	3½-Zimmer-Wohnung	1	5½-Zimmer-Attikawohnung	
	2	2½-Zimmer-Attikawohnung	6	4½-Zimmer-Wohnung	15

KONTAKT

**Geschäftsstelle/
Verwaltung** Edcon Treuhand AG
Rainacherstrasse 12, 6012 Obernau
Tel. 041 322 25 11

Postadresse Liberale Baugenossenschaft Kriens
Rainacherstrasse 12, 6012 Obernau

Vorstand Präsident
Bucher Stefan

Finanzen
Wirz Marcel

Baukommission
Schumacher Jörg

Verwaltung
Schaller Jeanine

Protokoll / Kommunikation
Bucher Ralph

Kontrollstelle PricewaterhouseCoopers AG
Robert-Zünd-Strasse 2
6002 Luzern

Leitender Revisor
Waldispühl Remo



