

Anhang zur Jahresrechnung nach OR 959 c

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet.

Die Einlagen in die Darlehenskasse werden - selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt - als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten (Fremdkapital) abgebildet. Mit dem Globalmieterfolg sind die Mieten der Liegenschaften in der Schachenstrasse 15a und 15b gemeint, welche das Wohnwerk von der Stiftung Abendrot mietet und als Untervermieter weitervermietet.

Seit 2020 werden die Gebäude der Degenstrasse 1 und 3 der Teiggi degressiv abgeschrieben. Bisher wurde linear abgeschrieben. Die Methode wurde geändert, da die degressive Abschreibungsmethode den effektiven Wertverzehr besser abbildet.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

	2020	2019
	CHF	CHF
Übrige Forderungen		
Transferkonto	0	- 50
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ggü Dritten	973	2'183
Forderungen Teiggi Feuchtigkeit	250'243	220'862
Wertberichtigung Forderungen	- 174'000	- 149'000
HK-und NK Abendrot_Arlewo	127'272	131'209
Verrechnungssteuer	9'753	14'721
Total übrige Forderungen	214'241	219'925

Finanzanlagen und Wertschriften

Anteilschein ABL (Allgemeine Baugenossenschaft Luzern)	1'000	1'000
Anteilschein GWI (Gemeinn. Wohnbaugen. Industriestrasse Luzern)	1'000	1'000
Anteilschein EGW (Emissionszentrale für gemeinn. Wohnbauträger)	5'000	5'000
Anteilscheine Kooperation Industriestrasse	100'000	100'000
Depositenkasse ABL	918'442	658'591
Total Finanzanlagen und Wertschriften	1'025'442	765'591

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten für Dienstleistungen	34'378	10'857
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen	3'796	7'888
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38'175	18'746

Passive Rechnungsabgrenzung

Sammelkonto Mieter	128'962	122'910
Sammelkonto Akonto Heiz- und Nebenkosten	255'810	266'106
Abgrenzung Feuchtigkeitsschaden	200'000	0
übrige Abgrenzungsposten	21'450	31'500
Total Passive Rechnungsabgrenzung	606'222	420'516

Rückstellungen

Rückstellungen Erneuerungsfonds	143'980	82'290
Rückstellungen Unterhalt PV-Anlage	31'000	20'000
Rückstellungen Unterhalt Globalmiete	121'200	121'200
Solidaritätsfonds	41'892	21'319
Total Rückstellungen	338'072	244'809

Globalmieterfolg

Mietertrag Globalmiete	1'305'732	1'289'024
Globalmiete	- 1'058'058	- 1'066'536
Total Globalmieterfolg	247'674	222'488

Ausserordentlicher, einmaliger und periodenfremder Erfolg

Rückvergütung zu viel bezahlte Miete während Zwischennutzung	0	- 793
Total ausserordentlicher, einmaliger und periodenfremder Erfolg	0	- 793

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	6'865'200	6'948'511
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	6'370'000	6'370'000
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten in Anspruch genommene Kredite	6'370'000	6'370'000
	5'153'540	5'268'020
Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten		
Abgetretene Forderungen an die LUKB	56'116	30'245

Anhang zur Jahresrechnung nach OR 959 c

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Gewinnvortrag	22'089	8'120
Jahresgewinn	24'649	14'704
der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	46'738	22'824

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Gewinnvortrag	46'738	22'824
Einlage in die gesetzliche Reserve	- 1'232	- 735
1% Zins auf freies Anteilskapital	- 582	0
Vortrag auf neue Rechnung	44'924	22'089

Weitere Angaben

Entschädigungen an Mitglieder der leitenden Organe
Vorstandsmitglieder in der Höhe von CHF 42' 234 entrichtet. Darin enthalten sind Entschädigungen an das Präsidium in der Höhe von CHF 3' 000 (Vorjahr: 3' 000), sowie an die sieben Vorstandsmitglieder in der Höhe von CHF 5' 900 (Vorjahr: 7'000). Weiter wurden Aufwendungen für die Baukommission Teiggi infolge der Feuchtigkeitproblematik im D1 von CHF 6' 776 (Vorjahr: CHF 23' 403), die Baukommission Industriestrasse von CHF 3' 808 (Vorjahr: CHF 5'370), die Projektentwicklung und Projektleitung Industriestrasse von CHF 22'733 (Vorjahr: CHF 16' 544).

Name, Rechtsform und Sitz

Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern (CH-100.5.796.674-6), Genossenschaft, Luzern

Anzahl Vollzeitstellen

Im Jahresdurchschnitt in beiden Jahren nicht über 10

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie sind in der Jahresrechnung 2020 der Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern berücksichtigt, soweit die entsprechenden Erfassungskriterien per Bilanzstichtag erfüllt waren. Vorstand und Geschäftsleitung der Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern verfolgen die Ereignisse weiterhin und treffen bei Bedarf die notwendigen Massnahmen. Im Zeitpunkt der Genehmigung dieser Jahresrechnung können die finanziellen und wirtschaftlichen Folgen der direkten und indirekten Auswirkungen dieser Pandemie auf die Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern noch nicht zuverlässig beurteilt werden. Abgesehen von Auswirkungen einer länger andauernden, schweren Rezession kann die Fortführungsfähigkeit der Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern aus heutiger Sicht als nicht gefährdet im Sinne von Art. 958a Abs. 2 OR betrachtet werden.