



Jahresbericht

2023



Wohnwand



INHALT

- 4 Editorial
- 4 Die Wohnwand – Stil und Ordnung
- 6 Baukommission
- 8 Energiekommission
- 10 Geschäftsstelle / Finanzen
- 12 Bilanz per 31. Dezember
- 14 Erfolgsrechnung
- 16 Anhang zur Jahresrechnung
- 18 Revisionsbericht
- 19 Antrag zur Gewinnverwendung
- 19 Budget
- 20 Protokoll der 94. ordentlichen Generalversammlung
- 23 Dank des Präsidenten

EDITORIAL

Liebe Leser

Sie halten den ABK Jahresbericht 2023 in den Händen. Vielleicht ist es Ihnen aufgefallen: Er ist anders als seine Vorgänger. Nachdem wir das Erscheinungsbild unseres Informationsorgans «Treffpunkt» (vormals abk bewegt) im letzten Jahr komplett überarbeitet haben, steckten wir auch unsere Berichte zum abgelaufenen Geschäftsjahr sowie die relevanten Zahlen aus der Buchhaltung in ein neues Kleid. Das soll nach aussen sichtbar machen, dass wir uns laufend an die sich verändernde Umgebung anpassen (können). Wir gehen mit der Zeit.

Und mit der Zeit gehen wir. Letzteres betrifft die Vorstandsmitglieder. In den letzten beiden Jahren sind Werner Waser und Peter Schumacher von ihren Tätigkeiten bei der ABK zurückgetreten. Dafür konnten neue, junge Kräfte für eine Aufgabe im Vorstand der ABK begeistert werden. Nacheinander sind Qendresa Ramosaj, Franziska Felber, Alexander Intlekofer und Sandro Schmid in den Vorstand eingetreten. Damit haben wir uns nicht nur «Jugend», sondern auch Wissen und Fähigkeiten gesichert: von Immobilien-Bewirtschaftung und Juristerei, über Ingenieurskunst bis hin zu Architektur – all diese Fachrichtungen sind (wieder) dazugekommen. Das bringt frischen Wind, neue Ideen, andere Blickwinkel in die ABK. Und genau das soll auch der angepasste Auftritt widerspiegeln – im neu gestalteten Jahresbericht.

Gleichgeblieben ist der wesentliche Inhalt. Sie finden nach wie vor die Berichte der beiden Kommissionen «Bau» und «Energie» sowie die Erläuterungen zu den Finanzen. Natürlich fehlt auch der Zahlenteil nicht mit Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang, Antrag zur Gewinnverteilung und Budget 2024. Zudem ist der Revisionsbericht abgedruckt und das Protokoll der letzten Generalversammlung. Und zu guter Letzt finden Sie ein grosses Dankeschön unseres Präsidenten.

Erstmals nehmen wir aber noch ein Thema auf, welches Sie einerseits beim einleitenden Text unterhalten soll und Sie andererseits von Anfang bis Schluss in Bildform durch den Jahresbericht begleitet. Für die «Erstausgabe» haben wir uns für das Thema «Wohnwand» entschieden. Wieso? Lesen Sie einfach weiter. Oder Sie gehen zurück auf Seite 3 und suchen sich aus dem Inhaltsverzeichnis das für Sie Interessante heraus.

An dieser Stelle danke ich den Mitarbeitenden von StadtHirsch GmbH, Ideen- und Werbeagentur Luzern für ihre grossartige Arbeit im Zusammenhang mit dem vorliegenden Werk.

Nun wünsche ich Ihnen, geschätzte Leser, eine spannende und kurzweilige Lektüre.

Thomas Steger
Leiter Geschäftsstelle / Finanzen

DIE WOHNWAND – STIL UND ORDNUNG

«Der Weltraum, unendliche Weiten. Wir schreiben das Jahr 2200.» So beginnt der Vorspann der legendären Science-Fiction-Fernsehserie Star Trek aus den 1960er-Jahren. Übersetzt in unseren Jahresbericht lautet der Vorspann so: «Die Wohnwand, unendliche Vielfalt. Wir schreiben das Jahr 2024. Aber das Jahr ist eigentlich komplett unbedeutend. Denn die Wohnwand kennt kein eigentliches Geburtsdatum. Und mit grosser Wahrscheinlichkeit kein Ablaufdatum und keine Grenzen.»

Aber was sucht eigentlich das Thema «Wohnwand» in unserem Jahresbericht? Nun, es soll die doch etwas nüchterne Welt der Zahlen etwas leichter verdaulich machen. Sowohl mit vorliegendem Text als auch mit der durchlässigen Bildsprache. Und eine Wohnwand hat beim genaueren Hinsehen mit der ABK und mit Buchhaltung durchaus mehr gemeinsam, als man auf den ersten Blick annehmen könnte.

Die Wohnwand steht zunächst einmal für die im «Vorspann» angesprochene **Vielfalt**. Beschreiben wir Wohnwände, könnten wir auch von **Menschen** sprechen. Es gibt kleine, mittlere und grosse – klassisch-konservative und moderne – bunte, eintönige und farblose – zusammengewürfelte und mit feinem Design – hölzerne und eiserne – lustige und humorlose – neue und alte – kreative und einfältige. Und weil **Menschen und deren Vielfalt bei der ABK im Mittelpunkt** stehen, passt das Thema «Wohnwand» schon aus diesem Aspekt hervorragend in unseren Jahresbericht.



HABEN SIE EINEN
TV IN DER WOHNWAND?

Dann gibt es aber auch einige **Parallelen zu einer Buchhaltung.**

Struktur und Organisation:

Sowohl eine Wohnwand als auch die Buchhaltung sind darauf ausgerichtet, eine strukturierte und organisierte Umgebung zu schaffen. Die Wohnwand bietet Ablageflächen und Fächer für unterschiedliche Zwecke, während die Buchhaltung Strukturen wie Konten und Kategorien verwendet, um Finanzdaten zu organisieren. Dann geht es sowohl bei der Wohnwand als auch bei den Finanzen um **effiziente Nutzung des Raums:**

Wohnwände werden oft so gestaltet, dass sie den verfügbaren Raum optimal nutzen. Ähnlich strebt die Buchhaltung danach, Ressourcen effizient zu verwalten, indem sie Einnahmen und Ausgaben sorgfältig verfolgt, um einen klaren Überblick über die finanzielle Lage zu gewährleisten. Auch **ästhetische Aspekte** zeigen Parallelen: Eine Wohnwand wird oft so gestaltet, dass sie gut zum Raum und zur Einrichtung passt. In der Buchhaltung spielt die visuelle Darstellung von Finanzdaten, wie Diagramme und Berichte, eine ähnliche ästhetische Rolle, um Informationen leicht verständlich zu präsentieren. Im Weiteren sind **Ordnung und Systematik** ver-



Wohnwand im «Star-Trek-Stil».

Quelle: <https://gentleman-blog.de/star-trek-villa-florida/>

gleichbar: Wohnwände helfen dabei, das Wohnzimmer aufgeräumt zu halten, indem sie Bücher, Dekoration und elektronische Geräte geordnet präsentieren. In der Buchhaltung ist Ordnung und Systematik ebenfalls entscheidend, um den Überblick über Transaktionen, Rechnungen und andere finanzielle Dokumente zu behalten. Und schliesslich bestechen beide durch **Anpassungsfähigkeit:**

Sowohl Wohnwände als auch Buchungssysteme können an die Bedürfnisse des Nutzers angepasst werden. Eine Wohnwand kann modulare Elemente enthalten, die je nach Bedarf neu angeordnet werden können. In der Buchhaltung kann die Struktur an sich ändernde finanzielle Anforderungen angepasst werden, um eine genaue

Aufzeichnung zu gewährleisten.

Nachdem Sie das gelesen haben: Sind Sie mit uns einig? Das Thema «Wohnwand» findet zurecht einen Platz in unserem Jahresbericht. Und wenn wir Sie dadurch (vermehrt) zum «Durchstöbern» unserer Buchhaltung – oder Ihrer Wohnwand – animiert haben, ist unser Ziel erreicht.

Ihre ABK

GESUCHT FÜR EINEN BEITRAG IM
ABK MAGAZIN «TREFFPUNKT»

Steht bei Ihnen zuhause auch eine Wohnwand – in irgendeiner Form? Gross, klein, alt, neu, gekauft, ersteigert, selbst zusammengestellt, geerbt, gewonnen?

Und haben Sie Lust, uns ein Foto davon zuzusenden? Wenn Sie mögen, mit ein paar Worten dazu? Dann freuen wir uns auf Ihre Zuschrift per Mail an thomas.steger@abk-kriens.ch

BAUKOMMISSION

Rückblick 2023 / Ausblick 2024

Das Jahr 2023 war aus Sicht der Baukommission, wie geplant, ein Konsolidierungsjahr, um für die kommenden Jahre bereit zu sein. Neben der Durchführung kleinerer Projekte und dem stetigen allgemeinen Unterhalt lag der Fokus insbesondere auf der Planung des Neubauprojekts Neubrunnhof. In diesem Jahresbericht geben wir Ihnen einen Überblick über unsere Aktivitäten, Fortschritte und Herausforderungen im vergangenen Jahr.

Im Jahr 2024 wird es zudem wieder eine Änderung in der Zusammensetzung der Baukommission geben. Peter Lang, der den Vorstand der ABK nach 40 Jahren verlässt, wird dementsprechend auch in der Baukommission nicht mehr sein Wissen eingeben können. Mit Marco Odermatt, der nach mehreren Jahren wieder in die Baukommission zurückkehrt, können wir jedoch weiterhin eine kompetente und gute Besetzung gewährleisten.

Neue Begegnungszone: Zumhofstrasse 6 / Feldmühlestrasse 4

Die Begegnungszone zwischen der Zumhofstrasse 6 und Feldmühlestrasse 4 ist zur Benützung bereit. Der veraltete Spielplatz wurde durch eine Begegnungszone mit Gemeinschaftssitzplatz, fester Bank und Pergola ersetzt. Diese bietet der Nachbarschaft einen attraktiven Treffpunkt im Freien und stärkt den sozialen Zusammenhalt in der Siedlung. In den kommenden Jahren wird die Bepflanzung auch eine natürliche schattenspendende Grösse erreichen und die Aufenthaltsqualität zusätzlich verbessern.

Ersatz Fensterläden: Zumhofstrasse 8 / Feldmühlestrasse 6/8

Die Holz-Fensterläden an der Zumhofstrasse 8 / Feldmühlestrasse 6/8 haben ihr Lebensende erreicht und wurden durch Alu-Fensterläden ersetzt. Dies ist eine langlebige und somit nachhaltige Investition.

Ausbau Parkierung: Sackweidhöhe

Im Jahr 2023 wurden erfolgreich 6 zusätzliche Parkplätze in der Sackweidhöhe erstellt, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden. Diese Parkplätze sind bereits zur Hälfte vermietet – weitere Mietinteressenten können sich bei uns melden. Die entfernte Hecke wurde durch sorgfältig ausgewählte heimische Pflanzen ersetzt, um die natürliche Umgebung zu erhalten.



DIE NEUE
BEGEGNUNGSZONE
LÄDT ZUM
VERWEILEN EIN.

Neubauprojekt: Neubrunhof

Das Wohnbauprojekt Neubrunhof im Obernau nimmt weiterhin Form an, wobei die erste Etappe (Haus 1 und 2) bereits die Baueingabe durchlaufen hat und die zweite Etappe (Haus 3) Anfang 2024 für die Baueingabe vorbereitet wurde. Das Ziel, 11 neue Wohnungen zu realisieren, bleibt bestehen, wobei ein ausgewogener Wohnungsmix geplant ist, um das bestehende Portfolio der ABK optimal zu ergänzen und zu erweitern.

Der «Dörflichkeit» des Neubrunhofs wird erhalten bleiben, es wird eine grosszügige autofreie Spiel- und Begegnungszone geben. Verschiedene Gemeinschaftsbereiche im Äusseren und ein Gemeinschaftsraum im Innern werden geschaffen, um das Zusammenleben und den Austausch zwischen den Bewohnern und der Nachbarschaft zu fördern. Dabei wird besonderes Augenmerk auf nachhaltige und ökologische Prakti-

ken in allen Planungs- und Umsetzungsaspekten des Projekts gelegt, um eine minimale Umweltbelastung zu gewährleisten und gleichzeitig gesundes und nachhaltiges Wohnen zu ermöglichen.

Im Jahr 2024 sind der Beginn der Bauarbeiten ab Sommer und die Erstellung einer gemeinsamen Einstellhalle mit den Nachbarn geplant, welche unter unseren Häusern 1 und 2 zu liegen kommt.

Sandro Schmid
Leiter Baukommission



Erfahren Sie mehr auf
www.abk-kriens.ch/neubauprojekt/



Sandro Schmid
Leiter Baukommission

ENERGIEKOMMISSION



Energie-Analyse

Ziel der Energiekommission für das Jahr 2023 war es, eine ökologisch, soziale und ökonomisch nachhaltige Energiestrategie zu erarbeiten.

Zusammen mit dem Luzerner Ingenieurbüro OekoWatt AG haben wir dafür unseren Gebäudepark analysiert, die CO₂-Emissionen berechnet und Szenarien für deren Reduktion entwickelt. Schliesslich wurden die dafür notwendigen Investitionskosten abgeschätzt.

Für eine nachhaltige Sanierungsstrategie wurden die Lebensdauer der Gebäude-Elemente berücksichtigt, die Massnahmen pro Gebäude sinnvoll gebündelt und die Investitionskosten auf eine Zeitachse verteilt.

Ausblick: Energie-Strategie

Die ABK hat sich «Netto-Null» vor 2045 zum Ziel gesetzt. Um dieses Ziel zu erreichen, werden wir die Gebäudehüllen energetisch sanieren, fossile Heizungen ersetzen und die Photovoltaikanlagen ausbauen.

Rückblick: Bisherige Massnahmen

Seit der Bildung der Energiekommission im Herbst 2022 hat die ABK bereits diverse Massnahmen rund um das Thema Energie umgesetzt. Zu den kurzfristigen Massnahmen gehörten:

• Sensibilisierung zum Energiesparen

Wir haben mit diversen Briefen, Informations-Flyer und einer Umfrage bei unseren Mietern für das Thema sensibilisiert und zum Energiesparen animiert. Zur Reduktion des Warmwasserverbrauchs verteilten wir an jeden Haushalt eine Sparduschbrause – kostenlos.

• Energiesparmassnahmen ABK

Wir haben sämtliche herkömmlichen Leuchtmittel durch LEDs ersetzt – in allen Einstellhallen, Treppenhäusern, Allgemeinräumen, Waschküchen, Kellern und Estrichen sowie die Leuchtzonen und -dauer verbessert. Ausserdem wurden die Heizsysteme, zur Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser, überprüft und optimiert.

• Abfederung Energiekosten

Im Jahr 2022 betrug die Gas- und Allgemiestromkosten für die ABK-Liegenschaften 25% mehr als im Vorjahr. Um die höheren Energiekosten abzufedern, unterstützten wir unsere Mieter mit einem einmaligen Beitrag in Form von Kriensser Checks im Wert von insgesamt CHF 26'500. Das entspricht etwa der Hälfte der Zunahme.

IN DAS THEMA
NACHHALTIGKEIT
WERDEN WIR IN DEN
NÄCHSTEN JAHREN
VIEL ENERGIE
INVESTIEREN –
WORTWÖRTLICH.



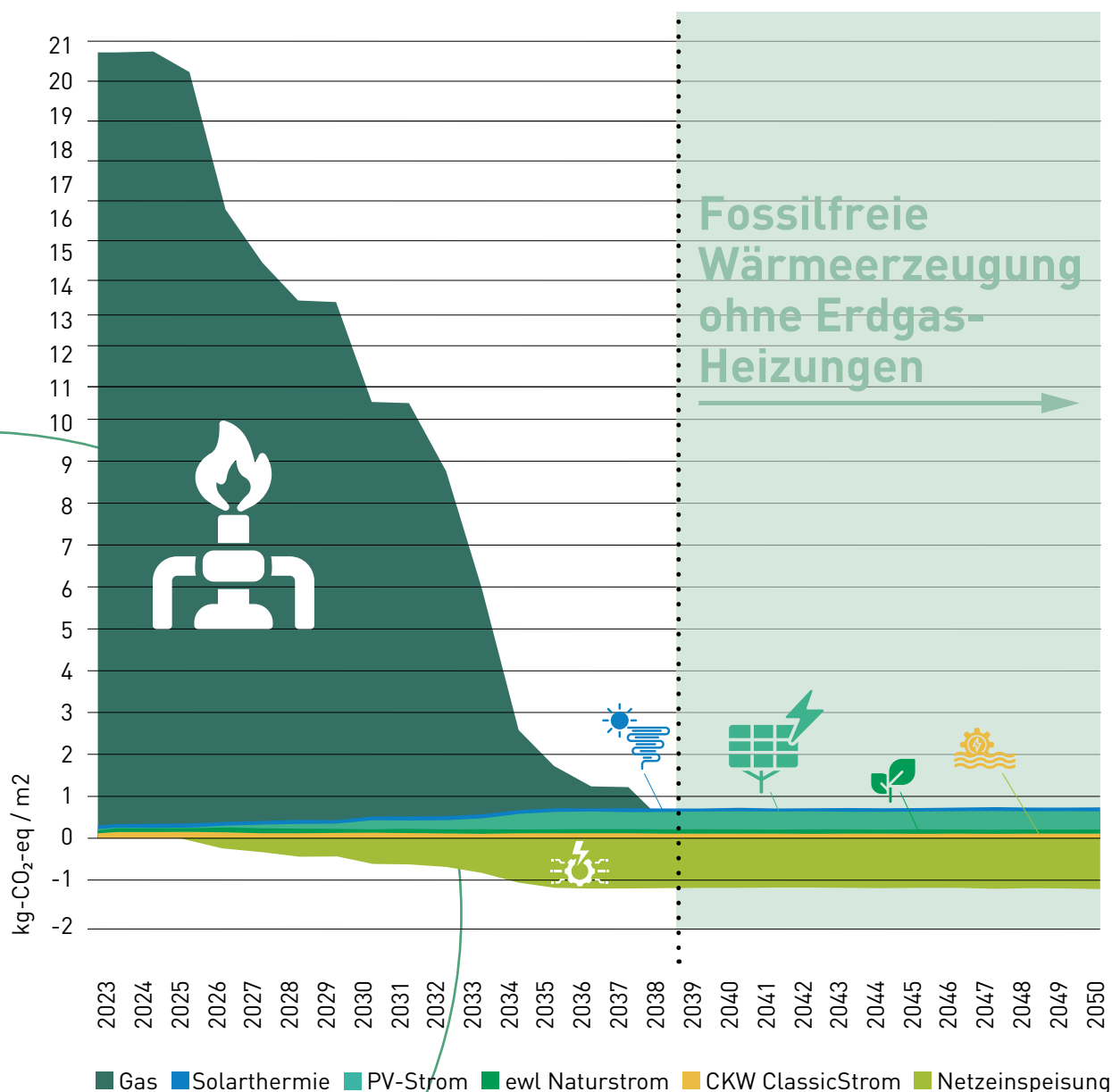
Alexander Intlekofer
Leiter Energiekommission

Durch die energetische Sanierung der Gebäudehüllen wie auch den Ersatz aller fossilen Wärmeerzeuger kann der Heizwärmebedarf um rund 80% und die CO₂-Emissionen um 94% reduziert werden. Mit dem Ausbau der Photovoltaikanlagen wird die Solarstromerzeugung auf das 100-fache gesteigert. Durch die Netzeinspeisung aus überschüssiger Solarstromerzeugung ergibt sich ein theoretisches «Netto-Null» (Kompensation der Rest-Emissionen von 6% mit «negativen CO₂-Emissionen» vom Rückspeisestrom).

Die geschätzten Investitionskosten belaufen sich auf rund CHF 10 Mio. Davon entfallen ca. ¾ auf die energetische Sanierung der Gebäudehüllen (Fassade, Fenster, Dach und Kellerdecke) und ¼ auf die Umstellung und den Ausbau erneuerbarer Energieträger (Ersatz fossiler Heizungen, Ausbau Photovoltaikanlagen).

Mit dem bisher Erarbeiteten haben wir die Grundsteine gelegt auf dem Weg zu einer nachhaltigeren Zukunft unserer Wohnhäuser. Die Arbeit ist damit nicht getan – im Gegenteil – sie fängt jetzt erst richtig an. Mit grossem Elan packen wir die Herausforderung «Energie» auch in den kommenden Jahren an.

Alexander Intlekofer
Leiter Energiekommission



GESCHÄFTSSTELLE / FINANZEN

Vorbemerkungen

Das Jahr 2023 führt die Reihe der soliden Finanzergebnisse der letzten Jahre nahtlos weiter. Stabile Mietzinserträge von etwas über CHF 2.8 Mio. bilden die Basis dazu. Im aktuellen Betrachtungszeitraum haben wir einiges weniger in unsere Wohnhäuser investiert als in den Jahren zuvor. Das hängt mit den grossen Kosten zusammen, die in den nächsten Jahren auf uns zukommen. Einerseits mit den geplanten Neubauten im Obernau in den Jahren 2024 und 2025. Andererseits mit den erforderlichen energietechnisch getriebenen Sanierungen in den Folgejahren. Im Hinblick darauf haben wir den Erneuerungsfonds randvoll gemacht auf die steuerlich maximal mögliche Höhe von CHF 1.5 Mio. Der Jahresgewinn von knapp CHF 100'000 ermöglicht eine weitere Einlage in die gesetzlichen Reserven von CHF 50'000, erlaubt eine erneute Verzinsung des freien Anteilkapitals und neu auch des Pflichtanteilkapitals. Die Eigenkapitalquote liegt bei starken 26.8%.

Bilanz

Die Bilanzsumme ist erneut kleiner als im Vorjahr. Das liegt hauptsächlich an der Schuldenreduktion. Die grossen Rückzüge aus der Darlehenskasse (CHF 3.1 Mio.) mussten wir nur teilweise mit der Aufnahme von Hypotheken refinanzieren (CHF 2.2 Mio.). Praktisch gleich geblieben ist das Anteilkapital. Mit einer Einlage von CHF 306'650 konnten wir den Erneuerungsfonds volltanken. Mit den um CHF 50'000 höheren Reserven beträgt das Eigenkapital über CHF 9 Mio.

Grosse stille Reserven (siehe dazu auch die nebenstehende Grafik)

Unsere 24 Mehrfamilienhäuser weisen aktuell einen Buchwert von rund CHF 31 Mio. auf. Wenn wir diesem Wert den Mietertrag von CHF 2.8 Mio gegenüberstellen, beträgt die Bruttorendite satte 9%.

Ändern wir den Blickwinkel: Im heutigen Immobilienmarkt wechselt ein Wohnhaus bei guten Bedingungen die Hand zu einer Rendite von 4%. Berechnen wir darauf basierend den Ertragswert unserer Häuser resultiert ein Betrag von CHF 70 Mio. Das entspricht mehr als dem Doppelten des ausgewiesenen Wertes oder in einer Zahl ausgedrückt: Die Reserven auf den ABK Immobilien beträgt CHF 39 Mio.

Erfolgsrechnung

Der Kommentar zur Ertragsseite ist schnell geschrieben: Wir können über Einnahmen von unverändert CHF 2.8 Mio. verfügen.

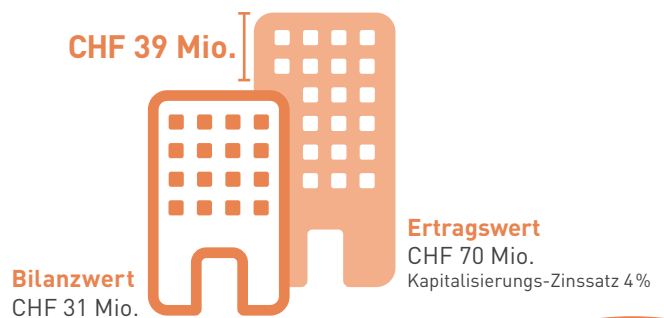
Der grösste Posten auf der Aufwandseite ist der Liegenschaftsunterhalt mit knapp CHF 1.2 Mio. Verglichen mit den Vorjahren (CHF 1.5 Mio. 2022 und CHF 1.45 Mio. 2021) ist eine gewisse Konsolidierung zu erkennen. Wir haben uns damit vorbereitet auf die kommenden Jahre, welche investitionsreich und folglich kostenintensiv werden.

Die grössten Positionen beim Liegenschaftsunterhalt bilden:

- Ersatz von Fensterläden an den Häusern Zumhofstrasse 8 (CHF 6'000) und Feldmühlestrasse 6/8 (CHF 48'000)
- Einbau von LED-Leuchtmitteln, Einrichten von Leuchtzonen und Optimieren der Dauer der Beleuchtung in sämtlichen Allgeminräumen unserer Häuser (CHF 115'000)
- Laufende Renovationen inkl. neue Geräte in den Wohnungen (CHF 107'000)

Auch im Jahr 2023 haben wir nicht nur in, sondern auch um die Häuser einiges investiert. Dabei sind

GROSSE RESERVEN IN DEN IMMOBILIEN



CHF 50'000 in die Erstellung einer Begegnungszone im Zumhof-/Feldmühlequartier geflossen. Zudem sind wir dem steigenden Bedarf an Aussenparkplätzen nachgekommen und haben in der Sackweidhöhe 6 zusätzliche Parkmöglichkeiten geschaffen (CHF 50'000). Und wir haben einen Beitrag zur Entsiegelung von Siedlungsflächen geleistet durch den Ersatz von Asphalt durch Rasengittersteine für 5 Parkplätze an der Zumhofstrasse (CHF 15'000).

Die Prämien der Gebäudeversicherungen sind von CHF 50'000 auf über CHF 61'000 angestiegen aufgrund des gestiegenen Baukostenindex. Der übrige Liegenschaftsaufwand inkl. Hauswartung ist in etwa gleichgeblieben.

Aufgrund zusätzlicher Aufgaben in den Kommissionen (Baukommission mit Neubauprojekt, Energiekommission mit Planung des CO2-Absenkpads) musste das Entschädigungsreglement des Vorstands nach oben angepasst werden. Zudem bildeten sich die neuen Mitglieder an Fachtagungen weiter und die langjährigen Vorstandsmitglieder reichten ihre Erfahrungen an einem Tagesausflug an die Neuen weiter. Insgesamt resultiert ein um rund CHF 9'000 höherer Personalaufwand.

Im höheren Verwaltungsaufwand widerspiegeln sich Mehrkosten für die Generalversammlung von CHF 25'000 (Vorjahr CHF 21'000) und das Honorar für juristische Beratungen im Mietrecht von CHF 7'700.

Erwähnenswert ist dieses Jahr auch der Aufwand für Anlässe und Repräsentation. Darin enthalten sind die an Mieter verteilten Krienser Checks zur Abfederung der gestiegenen Nebenkosten (CHF 26'500), die Kosten für das Einweihungsfest des Fassadenbilds (Mural) von QueenKong (CHF 7'000) sowie die ausbezahlten Mieter-Jubiläen in der Höhe von CHF 10'000.

Auf den Immobilien wurden wiederum die steuerlich maximal möglichen Abschreibungen vorgenommen.

Wegen der gestiegenen Marktzinsen mussten wir für die Hypotheken beinahe 3 x so viel hinblättern (CHF 330'000) wie im Vorjahr (CHF 113'000). Auch die höhere Verzinsung der Kapitalien in der Darlehenskasse kostete uns CHF 8'000 mehr.

Unter dem Wertschriftenertrag verbuchen konnten wir den Zins von CHF 6'500 für unser Anteilscheinkapital von CHF 1.3 Mio. an der Genossenschaft Wohnen im Alter in Kriens (GWAK) sowie den Ertrag für ein Festgeld in der Höhe von CHF 2'000.

Nach Abzug der Steuern von CHF 32'000 resultiert ein Reingewinn von CHF 99'675.09.

Darlehenskasse

Im Jahr 2023 sind Darlehen von etwas mehr als CHF 3.1 Mio. abgeflossen, darunter befanden sich CHF 2.8 Mio. von einem einzigen Darlehensgeber. Somit verbleiben noch CHF 3.6 Mio. in der Darlehenskasse. Diese sind gemäss Reglement durch freie Grundpfandrechte ab-



Thomas Steger
Leiter Geschäftsstelle / Finanzen

zusichern. Die dafür verfügbaren Registerschuldbriefe haben einen Wert von CHF 14.3 Mio. Der Deckungsgrad beträgt damit fast 400%.

ABK Hilfsfonds

Im Jahr 2023 sind beim Ausschuss keine Anträge für finanzielle Unterstützung eingegangen. Hingegen haben wir eine freiwillige, einmalige Einlage getätigt in der Höhe von CHF 2'376. Das entspricht dem in den vergangenen Jahren jeweils von den Mietern bezahlten jährlichen Beitrag von CHF 12 pro Wohnung.

Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt vor, erneut einen Betrag von CHF 50'000 in die gesetzliche Gewinnreserve einzulegen und das freie Anteilkapital wiederum mit 2.0% zu verzinsen (analog Vorjahr). Darüber hinaus macht er an der Generalversammlung beliebt, neu auch das Pflichtanteilkapital zu verzinsen – und zwar in der gleichen Höhe wie das freie Anteilkapital. Bei Annahme dieses Vorschlags beträgt der Gewinnvortrag auf neue Rechnung CHF 6'007'019.20.

Budget

Für das kommende Jahr budgetieren wir einen Gewinn von CHF 78'000 nach Steuern. Auf der Ertragsseite sind leicht höhere Mieteinnahmen zu erwarten; dies wegen der ab 01. Mai 2024 greifenden generellen Mietzinserhöhung aufgrund des gestiegenen Referenzzinssatzes.

Beim voraussichtlichen Aufwand sind zwei wesentliche Änderungen erwähnenswert:

- Höhere Investitionen in die bestehenden Liegenschaften und eine erste Tranche der Kosten für den Neubau im Obernau.
- Nochmals höherer Finanzaufwand obwohl wir im Jahr 2024 mit langsam sinkenden Zinsen rechnen.

Die restlichen Positionen erwarten wir in etwa im gleichen Rahmen wie im Jahr 2023.

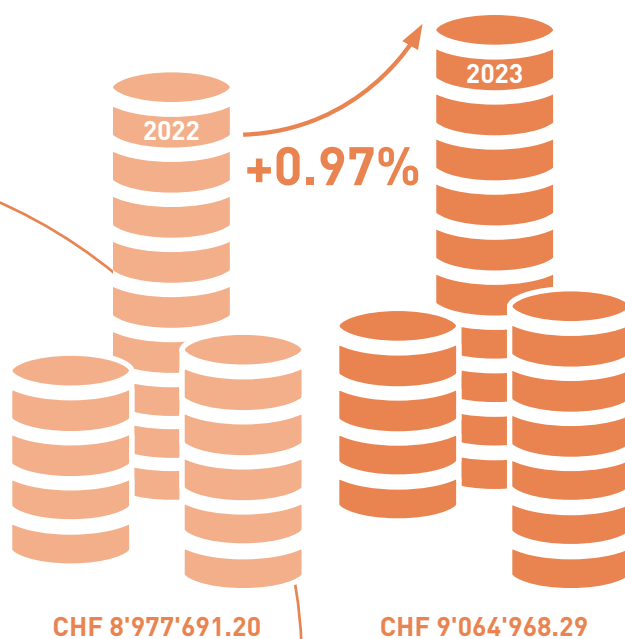
Thomas Steger
Leiter Geschäftsstelle / Finanzen

BILANZ PER 31. DEZEMBER

Aktiven

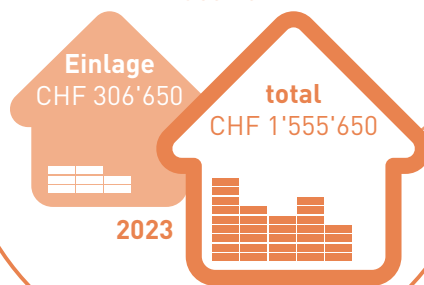
	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Flüssige Mittel	587'751.74	610'683.28
Forderungen aus Lieferungen, Leistungen	18'480.17	48'202.00
Nicht einbezahltes Pflichtanteilkapital	4'450.00	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	4'634.55	425.20
Heiz- und Nebenkosten	496'693.75	499'019.75
Total Umlaufvermögen	1'112'010.21	1'158'330.23
Finanzanlagen	10'700.00	10'700.00
Anteilscheinkapital GWAK	1'300'000.00	1'300'000.00
Mobilien	1.00	1.00
Fahrzeuge	1.00	1.00
Immobilien	31'383'303.10	31'857'102.10
Total Anlagevermögen	32'694'005.10	33'167'804.10
Total Aktiven	33'806'015.31	34'326'134.33

**EIGENKAPITAL Passiven



DIE EIGEN-
KAPITALQUOTE
2023 BETRÄGT
26.8%.

*Erneuerungsfonds Passiven



Passiven

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen, Leistungen	187'582.68	218'451.35
Vorauszahlungen	227'991.45	223'609.28
Heiz- und Nebenkosten-Akonti	504'327.50	471'355.50
Passive Rechnungsabgrenzung	50'948.50	13'319.55
Total kurzfristiges Fremdkapital	970'850.13	926'735.68
Darlehenskasse	3'614'546.89	6'772'707.45
Hypotheken	18'600'000.00	16'400'000.00
Total verzinsliches langfristiges Fremdkapital	22'214'546.89	23'172'707.45
Erneuerungsfonds*	1'555'650.00	1'249'000.00
Total zinsloses langfristiges Fremdkapital	1'555'650.00	1'555'650.00
Total Fremdkapital	24'741'047.02	25'348'443.13
Pflichtanteilkapital	684'000.00	680'600.00
Freies Anteilkapital	389'500.00	399'500.00
Total Anteilkapital	1'073'500.00	1'080'100.00
Gesetzliche Gewinnreserve	1'870'000.00	1'820'000.00
Mietzinsreserven	0.00	10'000.00
ABK Hilfsfonds (Zweckgebunden)	42'814.75	40'438.75
Total Reserven	1'912'814.75	1'870'438.75
Gewinnvortrag	5'978'978.45	5'966'757.90
Jahresgewinn ABK	99'675.09	60'394.55
Total Bilanzgewinn	6'078'653.54	6'027'152.45
Total Eigenkapital**	9'064'968.29	8'977'691.20
Total Passiven	33'806'015.31	34'326'134.33

ZU VIELE ZAHLEN?

Dann schauen Sie sich die kommentierte Online-Präsentation mit den wichtigsten Zahlen und Fakten auf unserer Webseite an:

abk-kriens.ch/baugenossenschaft/zahlen-und-fakten/



ERFOLGSRECHNUNG

	2023 CHF	2022 CHF
Liegenschaftsertrag	2'814'122.70	2'810'076.00
Mietwert Besucherparkplätze	-19'800.00	-20'100.00
Leerstände / Mietzinsverlust	-580.10	-220.80
Zuschüsse	0.00	4'016.00
Übrige Erträge	10'808.82	8'055.68
Betrieblicher Ertrag	2'804'551.42	2'801'826.88
Liegenschaftsunterhalt	-1'158'261.89	-1'493'068.34
Interner Liegenschaftsunterhalt	-130'627.15	-127'368.15
Versicherungen	-61'421.75	-50'771.90
Nebenkosten zulasten ABK	-43'858.20	-45'102.85
Total Liegenschaftenaufwand	-1'394'168.99	-1'716'311.24
Betrieblicher Nettogewinn	1'410'382.43	1'085'515.64
Personalaufwand Verwaltung	-240'597.75	-231'284.80
Verwaltungsaufwand / Generalversammlung	-89'115.85	-79'023.52
Anlässe / Repräsentation	-60'232.25	-18'805.55
Mietwert Geschäftsstelle	-50'760.00	-48'600.00
Total Verwaltung	-440'705.85	-377'713.87
Abschreibungen	-473'799.00	-480'300.00
Betriebsgewinn	495'877.58	227'501.77
Finanzaufwand	-372'727.62	-147'651.22
Finanzertrag	8'525.13	6'544.00
Total Finanzaufwand*	-364'202.49	-141'107.22
Jahresgewinn vor Steuern	131'675.09	86'394.55
Steuern	-32'000.00	-26'000.00
Jahresgewinn	99'675.09	60'394.55

*DIE GESTIEGENEN
ZINSMÄRKTE VERURSACHTEN
EINEN 2.5× HÖHEREN
FINANZAUFWAND.



VERGLEICHEN WIR DEN
LIEGENSCHAFTSUNTERHALT
MIT DEN MIETZINSEINNAHMEN,
KÖNNEN WIR VEREINFACHT
SAGEN: 40 RAPPEN PRO MIET-
FRANKEN FLIESSEN ZURÜCK
IN DIE HÄUSER, WOHNUNGEN
UND IN DIE UMGEBUNG.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

- Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen.
- Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschaf tern) und Nichtgenossenschaftler-Mietern werden nicht separat ausgewiesen, da sie als nicht wesentlich eingestuft werden.
- Die ABK hält per 31.12.2023 ein Anteilscheinkapital von CHF 1'300'000.00 der Genossenschaft Wohnen im Alter in Kriens (GWAK). Das von der GWAK erstellte Gebäude «Lindenpark» wurde im Frühjahr 2020 fertiggestellt. Per Ende 2023 betrug die Vermietung 100 Prozent.
- Die Darlehenskasse ist innert sechs Monaten kündbar. Sie wird dennoch als langfristige Finanzierung betrachtet, da kurzfristige Kündigungen nicht zu erwarten sind.
- Zur Sicherstellung der Darlehenskasse standen per 31.12.2023 freie Schuldbriefe im Gesamtbetrag von CHF 16'901'000.00 zur Verfügung. Davon anrechenbar innerhalb 80% des Ertragswerts der betroffenen Liegenschaften waren CHF 14'385'540.00. Der Saldo der Darlehenskasse von CHF 3'614'546.89 war damit vollumfänglich abgedeckt. Der Deckungsgrad betrug sogar 398% (Vorjahr 230%).





DIE ABK DARLEHENSASSE
IST EINE SICHERE GELD-
ANLAGE DANK DER SICHER-
STELLUNG DURCH FREIE
GRUNDPFANDRECHTE AUF
UNSEREN LIEGENSCHAFTEN.

- Hypotheken werden als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet, selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt. Trotz Erhöhung der Hypotheken im Jahr 2023 im Umfang von CHF 2'200'000.00 sind keine vertraglichen Amortisationen innerhalb eines Jahres vereinbart.
- Das Total der verpfändeten Aktiven per 31.12.2023 betrug CHF 30'283'649.10 (Vorjahr CHF 30'740'702.10).
- Zur Sicherstellung der Hypotheken wurden per 31.12.2023 Schuldbriefe im Gesamtbetrag von CHF 19'967'000.00 hinterlegt (Vorjahr CHF 18'719'000.00).
- Die Anzahl der Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt 2023 und 2022 nicht über 10.
- Im Jahr 2023 wurden Bruttolöhne von CHF 384'894.35 bezahlt (Vorjahr CHF 359'534.05).
- Im Jahr 2023 wurden im Erneuerungsfonds zusätzliche Reserven von CHF 306'650.00 gebildet für zukünftige Sanierungen der Liegenschaften.

An die Generalversammlung der
ABK Allgemeine Baugenossenschaft
Kriens
Zumhofstrasse 6
6010 Kriens

Sursee, 26. März 2024

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an der ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens 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.

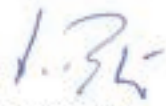
Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ferner können wir bestätigen, dass die im Reglement der Darlehenskasse (Punkt 8.2) zur Sicherstellung vorgesehenen Schuldbriefe (innerhalb der Belastungsgrenze von 80%) am 31.12.2023 zur Verfügung gehalten wurden.

Trevus AG



Silvano Moretti
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor



Herbert Bürl
zugelassener Revisionsexperte

Beilage:

Jahresrechnung und Antrag über die Verwendung des Bilanzergebnisses

ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

	2023 CHF	2022 CHF
Gewinnvortrag	5'968'978.45	5'966'757.90
Auflösung Mietzinsreserven	10'000.00	0.00
Jahresgewinn ABK	99'675.09	60'394.55
Bilanzgewinn	6'078'653.54	6'027'152.45
Verzinsung freies Anteilkapital	2.0% -7'992.02	2.0% -8'174.00
Verzinsung Pflichtanteilkapital	2.0% -13'642.32	0.0% 0.00
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	-50'000.00	-50'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	6'007'019.20	5'968'978.45

BUDGET

	2024 CHF	2023 CHF
Liegenschaftsertrag*	2'880'000.00	2'800'000.00
Übrige Erträge	8'000.00	5'000.00
Betrieblicher Ertrag	2'888'000.00	2'805'000.00
Liegenschaftsunterhalt / Neubau	-1'220'000.00	-1'160'000.00
Interner Liegenschafts- unterhalt	-135'000.00	-130'000.00
Versicherungen	-65'000.00	-65'000.00
Nebenkosten zulasten ABK	-50'000.00	-45'000.00
Total Liegenschafts- aufwand	-1'470'000.00	-1'400'000.00
Betrieblicher Nettogewinn	1'418'000.00	1'405'000.00

* MEHREINNAHMEN DURCH
GENERELLE MIETZINSERHÖHUNG
AB 01. MAI 2024.

**DIESE POSITION WIRD NEU
SEPARAT AUSGEWIESEN.

	2024 CHF	2023 CHF
Personalaufwand Verwaltung	-250'000.00	-245'000.00
Verwaltungsaufwand	-80'000.00	-100'000.00
Generalversammlung / Anlässe / Repräsentation**	-30'000.00	0.00
Mietwert Geschäftsstelle	-50'000.00	-50'000.00
Total Verwaltung	-410'000.00	-395'000.00
Abschreibungen	-475'000.00	-480'000.00
Betriebsgewinn	533'000.00	530'000.00
Finanzaufwand	-430'000.00	-400'000.00
Finanzertrag	8'000.00	0.00
Total Finanzaufwand	-422'000.00	-400'000.00
Jahresgewinn vor Steuern	111'000.00	130'000.00
Steuern	-33'000.00	-36'000.00
Jahresgewinn	78'000.00	94'000.00

PROTOKOLL DER 94. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

**Freitag, 16. Juni 2023,
20.15 Uhr bis 21.00 Uhr
Pilatussaal, Stadtplatz 1, 6010 Kriens**

Begrüssung, Feststellungen und Konstituierung

Der Präsident, Markus Marti, eröffnet die Generalversammlung um 19.00 Uhr und begrüsst die Anwesenden. Bevor die Generalversammlung beginnt, stärken wir uns mit einer Vorspeise und einem Hauptgang. Das Essen, sowie sämtliche Getränke werden durch die ABK bezahlt.

Anwesende	146
Stimmberechtigte	113
Absolutes Mehr	57
Entschuldigte	181
Total Mitglieder ABK	515

Pünktlich um 20.15 Uhr beginnt Markus Marti mit dem offiziellen Teil. Zuerst gedenken wir der verstorbenen Mitglieder und Freunde unserer Genossenschaft.

Als Stimmzähler werden einstimmig gewählt:
Susanne Roggenstein Tischreihe 1, 2 und 3
Daniel Senn Tischreihe 4, 5 und
Vorstandstisch

Die Abstimmungen, sowie die Wahlen werden gemäss Art. 25 der Statuten offen durchgeführt. Dies wurde einstimmig angenommen.

Der Präsident stellt fest, dass die Einladungen ordnungsgemäss verschickt wurden.

Traktanden

1. Protokoll der 93. ordentlichen Generalversammlung vom 17. Juni 2022

Das Protokoll vom 17. Juni 2022 wurde mit dem Jahresbericht zugestellt. Es wird einstimmig genehmigt.

2. Jahresbericht 2022

Die Generalversammlung genehmigt den schriftlich vorliegenden Jahresbericht einstimmig.

Das Thema «Energie» hat die ABK beschäftigt. Von unseren 200 Wohnungen werden 190 Wohnungen mit Gas beheizt. Deshalb wurde eine Energiekommission innerhalb des Vorstandes gegründet. Die Stadt Kriens sucht unter Hochdruck nach einer Alternative zum Gas mit einem Fernwärmeverbund. Dieser sollte in naher Zukunft zur Verfügung stehen.

3. Jahresrechnung 2022

Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

3.1. Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang

Anhand einer Präsentation erklärt Thomas Steger, Leiter Geschäftsstelle / Finanzen, die Zahlen aus der Bilanz.

Die Bilanzsumme ist praktisch unverändert und liegt bei zirka CHF 34 Mio. Das Darlehen muss durch unsere Liegenschaften sichergestellt werden. Die Eigenkapital-Quote liegt bei 3 zu 1. Zirka CHF 24 Mio. Reserven sind in den Immobilien.

Aus der Erfolgsrechnung ist ersichtlich, dass jeder 2. Miet-Franken zurück in die Wohnungen, Liegenschaften und Umgebungen fliesst. Der Jahresgewinn in Höhe von zirka CHF 60'000.00 ist gleich hoch wie im Vorjahr. Der Verwaltungsaufwand ist stabil und wir tragen Sorge zu unserem Geld. Ein solider Jahresgewinn, welchen wir ausweisen können.

Ergänzungen zum Anhang:

- Darlehenskasse – eine sichere Anlage (Deckungsrad 230%)
- Mieter-Jubiläum Total CHF 5'223.50 an sieben langjährige Mieter

AN DER ABK GENERALVERSAMMLUNG
GEHT ES NICHT NUR UM ZAHLEN.
GESELLIGKEIT, KULINARIK
UND MUSIKALISCHE UNTERHALTUNG
HABEN EINEN EBENSO GROSSEN
STELLENWERT.

- Krienser Checks – Zustupf in Haushaltskasse unserer Mieter CHF 27'000.00, um höhere Nebenkosten etwas abzufedern
- ABK Bewegt (Informationsorgan) erscheint im Verlaufe dieses Jahres in komplett neuem Kleid

3.2. Bericht Revisionsstelle

Ende März 2023 wurde durch die Firma Trevus AG die Revision durchgeführt. Die Buchhaltung 2022 wurde den notwendigen Stichproben unterzogen, teilte Silvano Moretti mit. Alle für die Revision benötigten Unterlagen sind vorhanden. Die Buchhaltung ist sehr sauber und professionell geführt. Die Revisionsstelle ist auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen sie schliessen müsste, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen. Es gibt keine Beanstandungen und der Revisionsbericht konnte ohne Einschränkung abgegeben werden. Silvano Moretti bedankte sich für die angenehme Zusammenarbeit und das Vertrauen in die Trevus AG.

3.3. Entlastung des Vorstandes

Die Abstimmung wird durch den Revisor, Silvano Moretti durchgeführt. Die Anwesenden stimmen einstimmig zu, den Vorstand zu entlasten.

4. Anträge des Vorstandes

4.1. Gewinnverwendung

- Jahresgewinn / Bilanzgewinn: CHF 60'394.55 / CHF 6'027'152.45
- Verzinsung Freies Anteilkapital: Zinssatz wird durch die Generalversammlung bestimmt
- Einlage in gesetzliche Gewinnreserve: CHF 50'000.00
- Gewinnvortrag auf neue Rechnung: CHF 5'968'978.45

Wird einstimmig genehmigt.

4.2. Verzinsung Freies Anteilkapital

Freies Anteilkapital per 31. Dezember 2022:
CHF 399'500.00 (Vorjahr CHF 408'600.00)
Zinsbetrag CHF 8'174.00 (Vorjahr CHF 8'379.20)

Zinssatz für das Jahr 2022 wurde von der Generalversammlung auf 2.0% (analog Vorjahr) festgelegt.

4.3. Erhebung eines Beitrages für den Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträge

Der Solidaritätsfonds wurde im Jahr 1966 gegründet. Der Fonds unterstützt kapitalschwache Wohnbaugenossenschaften. Der Fonds hat über CHF 100 Mio. Darlehen gewährt und das Stiftungsvermögen beträgt CHF 49 Mio.

Der Antrag CHF 12.00 (analog Vorjahr) pro Wohnung zu zahlen, wird einstimmig genehmigt.

5. Budget

Thomas Steger informiert zum Budget.

- Mietzinseinnahmen unverändert
- Liegenschaftsunterhalt tiefer budgetiert als letztes Jahr (Konsolidierungs-Jahr)
- Geld wird für Energietechnische Massnahmen eingesetzt
- Verwaltungsaufwand unverändert
- Finanzaufwand – steigende Zinsen – Annahme dreimal so hoher Finanzaufwand
- Neuer Jahresgewinn mit knapp CHF 100'000.00 budgetiert

Andreas Kündig (Genossenschafter) ergreift das Wort. Was ist in der Position, Nebenkosten zulasten ABK, inbegriffen?

In einer unserer Liegenschaften haben wir von der EWL eine hohe Rechnung erhalten. Durch die EWL konnten keine Erkenntnisse gewonnen werden. Anhand der



Rechnung im nächsten Jahr kann festgestellt werden, ob die Liegenschaft wirklich so viel Energie verbraucht. Für die Antwort bedankte sich Andreas Kündig.

Das Budget wird einstimmig angenommen.

6. Wahl der Revisionsstelle

Trevus AG wird erneut einstimmig für ein Jahr gewählt.

7. Verabschiedung aus dem Vorstand

Fast 30 Jahre – abgeklärt – umsichtig – bescheiden – Geniesser. Mit diesen fünf Begriffen verabschiedet Peter Lang gebührend das langjährige Vorstandsmitglied Peter Schumacher.

Begleitet von einem grossen Dankeschön, Standing Ovation und einem Gutschein für die Bergwelt verlässt Peter Schumacher das Podium.

8. Verschiedenes

Es werden keine Fragen und Anliegen der Genossenschaftler gestellt.

ÜBEN SIE IHRE
GENOSSENSCHAFTSRECHTE
AUS UND NEHMEN
SIE AN DER GENERAL-
VERSAMMLUNG TEIL!

Nächste Generalversammlung

Ort Pilatussaal Kriens, Stadtplatz 1, 6010 Kriens
Datum 14. Juni 2024, 19.00 Uhr

Karin Kesseli, Protokollführerin
Markus Marti, Präsident

Anschliessend an die offizielle GV wird der Saal von den Klängen des schottischen Dudelsacks «Lucerne Caledonians» erfüllt.



LUST AUF MEHR ABK?
FOLGEN SIE UNS AUF
INSTAGRAM:



[instagram.com/abk_kriens](https://www.instagram.com/abk_kriens)



DANKE



Markus Marti
Präsident

Ich danke allen Mieterinnen und Mietern für die pünktliche Überweisung der monatlichen Mietzinsen. Wir haben praktisch keine Mietzinsausstände.

Karin Kesseli ist für das Mieterwesen zuständig. Sie bearbeitet ihr Kundendossier mit viel Geschick und Fachkenntnis. Herzlichen Dank für ihr grosses Engagement zugunsten unserer Mieterinnen und Mieter.

Thomas Steger führt mit viel Herzblut und tollen Ideen unsere Geschäftsstelle. 2023 konnten wir durch seine Initiative einige Projekte abschliessen. Das Wandbild von QueenKong an der Zumhofstrasse, eine neue Begegnungszone und die Nutzung eines Gemeinschaftsraumes tragen seine Handschrift. Im Namen aller Genossenschafterinnen und Genossenschafter: herzlichen Dank, Tom, für deine grosse Arbeit zum Wohle der ABK.

Ich danke den Hauswarten Toni Erni und Erich Felber für ihren unermüdlichen Einsatz. Es braucht viel Herzblut, um die kleinen und grossen Anliegen der Mieterschaft zu lösen. Mit grossem Fachverstand meistert Toni Erni praktisch alle Herausforderungen und Erich Felber pflegt mit grosser fachlicher Kompetenz unsere Umgebung.

Dem Vorstand gehört ein grosser Dank für seinen Einsatz zugunsten der ABK. Viele Projekte wurden angepackt. Die Energiewende stellte uns vor eine grosse Herausforderung. Die neu ins Leben gerufene Energiekommission unter der Leitung von Alex Intlekofer hat enorme Arbeit geleistet. Die Baukommission befasste sich intensiv mit der Neuüberbauung Neubrunnhof, Obernau. Der Leiter Baukommission, Sandro Schmid, arbeitete intensiv mit unserem Architekten Reto Heller zusammen. Die Baukommission hat ein Projekt kurz vor der Ausführung, welches uns viel Freude bereiten wird.

Die Arbeit im Vorstand bleibt spannend. Die Herausforderungen werden mit viel Energie, Fachwissen und Fleiss bearbeitet und umgesetzt, zum Wohle unserer Baugenossenschaft.

Markus Marti
Präsident



ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens
Zumhofstrasse 6
6010 Kriens

Geschäftsstelle

Zumhofstrasse 6
6010 Kriens
041 320 16 66
info@abk-kriens.ch
abk-kriens.ch

Erreichbarkeit

Schalteröffnungszeiten:
Dienstag: 13.30 Uhr bis 17.00 Uhr
Donnerstag: 08.00 Uhr bis 11.30 Uhr
Telefonisch: Montag bis Freitag erreichbar

ABK Service

Zumhofstrasse 6
6010 Kriens
079 520 16 66
service@abk-kriens.ch

Erreichbarkeit

Montag bis Freitag 08.00 Uhr bis 11.30 Uhr
13.30 Uhr bis 16.30 Uhr

ABK - FREUDE
AM WOHNEN