



Jahresbericht

2024



Basil



GEHEN SIE MIT BASIL AUF
ENTDECKUNGSREISE UND LERNEN
SIE DIE ABK NOCH EIN BISSCHEN
BESSER KENNEN.

INHALT

- 4 Basil – Die Geschichte
- 6 Baukommission
- 8 Energiekommission
- 10 Geschäftsstelle / Finanzen
- 10 Bilanz per 31. Dezember
- 12 Erfolgsrechnung
- 14 Anhang zur Jahresrechnung
- 15 Revisionsbericht
- 16 Antrag zur Gewinnverwendung
- 17 Budget
- 18 Protokoll der 95. ordentlichen Generalversammlung
- 22 Präsidiale Informationen aus dem Vorstand

BASIL – DIE GESCHICHTE

Ein neuer Bewohner bei ABK: Basil zieht ein!

Dürfen wir vorstellen? Basil, unser neuer und grüner Mitbewohner. Basil ist eine ganz besondere Basilikumpflanze – frisch, lebendig und voller Energie. Seit kurzem wohnt er in der Nachbarschaft und erkundet neugierig alles, was ABK zu bieten hat: vom Spielplatz bis zur Pergola, vom Gemeinschaftsraum bis zur Geschäftsstelle und am liebsten bald auch eine Wohnung.

Basil steht für das, was wir bei ABK leben: Wachstum, Gemeinschaft und ein Zuhause zum Wohlfühlen. Seien Sie gespannt, wo Sie Basil überall begegnen können – er bringt nicht nur frischen Wind, sondern auch jede Menge Charme mit.



Wieso Basil so gut zu uns passt

Seit seinem Einzug in die ABK Gemeinschaft hat Basil nicht nur die Herzen der Nachbarn erobert, sondern ist auch ein lebendiges Symbol für das, was unsere Genossenschaft ausmacht. Mit seinen leuchtend grünen Blättern und dem frischen Duft ist er nicht nur ein Blickfang, sondern auch ein Spiegel unserer Werte:

NACHHALTIGKEIT, LEBENSQUALITÄT UND DAS MITEINANDER

Basil fühlt sich in der ABK Umgebung sichtlich wohl. Besonders gerne verbringt er seine Zeit in den grünen Ecken des Areals, wo er die Sonne genießt und mit anderen Pflanzen um die Wette wächst. Aber auch die lebendige Nachbarschaft hat Basil beeindruckt – er ist ständig auf Entdeckungstour, um die vielfältigen Lebensgeschichten der ABK Familie kennenzulernen. Mal hört er den fröhlichen Lärm der Kinder auf dem Spielplatz, dann das muntere Plaudern der Nachbarn unter der Pergola oder die herzlichen Gespräche im Gemeinschaftsraum.

Was Basil besonders liebt, ist die starke Gemeinschaft, die bei ABK gelebt wird. Hier findet er nicht nur Platz zum Wachsen, sondern auch ein Zuhause, das von Respekt, Fürsorge und einem starken Wir-Gefühl geprägt ist. Es sind genau diese Werte, die uns bei ABK wichtig sind – und die Basil von Anfang an spürte. Unsere Genossenschaft steht für mehr als nur vier Wände. Sie steht für Lebensräume, die Menschen miteinander verbinden und das Gefühl vermitteln, dass jeder und jede hier dazugehört.

Bald in Ihrer Nähe?

Mit jedem neuen Tag wächst Basil nicht nur als Pflanze, sondern auch in seiner Rolle als kleiner Botschafter der ABK. Vielleicht findet man ihn bald in einer der Wohnungen, auf einem Fensterbrett, wo er mit seinen frischen Blättern den Raum bereichert. Oder er wird gemeinsam mit den Nachbarn bei den Garteneinsätzen helfen und so die grüne Seele der ABK noch weiter stärken.

Denn genau wie Basil möchten auch wir bei ABK wachsen – als Gemeinschaft, als Ort des Wohlbefindens, als Zuhause, in dem sich jeder entfalten kann. Es ist das Miteinander und das Füreinander, das es uns ermöglicht, zusammen ein starkes und lebendiges Zuhause zu schaffen. Wir freuen uns darauf, dass Basil uns weiterhin begleitet – als lebendiges Zeichen für das, was wir bei ABK leben: Nachhaltigkeit, Gemeinschaft und ein Zuhause, das Wurzeln schlägt.

GESUCHT FÜR EINEN BEITRAG IM ABK MAGAZIN «TREFFPUNKT»

Haben Sie in Ihrer Wohnung ein geeignetes Plätzchen für Basil?

Dann bringen wir ihn vorbei und schiessen zwei, drei Fotos für einen Beitrag im nächsten Treffpunkt. Wenn er Ihnen gefällt, darf er gleich bei Ihnen bleiben ...

Wir freuen uns über Ihre Nachricht an
thomas.steger@abk-kriens.ch

WIR SETZEN UNS EIN FÜR
RESPEKT, FÜRSORGE
UND EIN STARKES WIR-GEFÜHL.



BAUKOMMISSION

Rückblick 2024 / Ausblick 2025

2024 war für die Baukommission erneut ein arbeitsreiches Jahr mit bedeutenden Fortschritten in unseren Bau- und Sanierungsprojekten. Neben verschiedenen kleineren Unterhaltsarbeiten standen insbesondere das Bauprojekt Neubrunnhof sowie langfristige strategische Planungen im Fokus. Nachfolgend geben wir einen Überblick über die wichtigsten Entwicklungen, Herausforderungen und den Ausblick für das laufende Jahr.

Neubauprojekt Neubrunnhof, Obernau

Ein zentrales Thema war die Planung und der Beginn der Ausführung des Neubauprojekts Neubrunnhof. Am Anfang der 1. Etappe (Haus 1 und 2) stand der Baubeginn der gemeinsamen Einstellhalle mit den Nachbarn. Der Abbruch der Bestandeshäuser erfolgte im November 2024. Dieses Neubauprojekt mit «Dörflicharakter» stellt für die ABK einen wichtigen Meilenstein dar.

Die Zusammenarbeit mit den Nachbarn beim Bau der Einstellhalle erforderte eine intensive Koordination und verursachte zusätzlichen Planungsaufwand. Zudem mussten wir uns wegen Einsprachen gegen die Baueingabe für die zweite Etappe (Haus 3) mit rechtlichen Abklärungen beschäftigen und mit dem Verfassen von Stellungnahmen, was beides sehr zeitintensiv war.

Dies hatte unter anderem zur Folge, dass Teile des vorgesehenen Budgets für 2024 auf das Jahr 2025 verschoben werden mussten. Der grösste Budgetposten für 2025 bleibt der Neubau Neubrunnhof.

Im Jahr 2025 erwartet uns, dass wir mit der ersten Etappe bis im Herbst den Holzbau aufrichten können und anschliessend der Ausbau starten kann. Die Fertigstellung dieser Häuser ist auf Mitte 2026 geplant.

Langfristige Energiestrategie und Sanierungsmassnahmen

Die Erkenntnisse aus dem Planungsbericht Energie vom Jahr 2023 wurden aufgenommen und in die langfristige Bauplanung integriert. Gemeinsam mit der Energiekommission wurden erste Analysen zur energetischen und baulichen Sanierung durchgeführt. Diese Untersuchungen legten den Grundstein für nachhaltige und wirtschaftliche Investitionen in den kommenden Jahren.

SPATENSTICH VOM
13. JANUAR 2025



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



Für 2025 sind weitere Analysen und Machbarkeitsstudien geplant. Ziel ist es, eine nachhaltige und zukunftsorientierte Strategie für den mittel- und langfristigen Unterhalt der Gebäude zu entwickeln.



Kleinprojekte und Unterhaltsarbeiten

Neben den grossen strategischen Projekten wurden auch verschiedene kleinere Bau- und Instandhaltungsarbeiten realisiert:

- Balkonsanierung Zeughausstrasse 11 / 13
- Fassadensanierung Brunnmattstrasse 15
- Erweiterung Parkierung Feldmühle-/Zumhof-Quartier: Zur Verbesserung der Parkplatzsituation. Diese Massnahme wird 2025 ausgeführt, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden.

Die Baukommission wird weiterhin eine nachhaltige Entwicklung der ABK Liegenschaften sicherstellen und sich den kommenden Herausforderungen aktiv stellen. Ich danke meinen Kollegen in der Baukommission, dem gesamten Vorstand sowie dem Team der Geschäftsstelle, die sich alle mit vorausschauender Planung und Engagement dafür einsetzen, preiswertes, nachhaltiges und gemeinschaftliches Wohnen zu ermöglichen.

Sandro Schmid
Leiter Baukommission

MIT DEM NEUBRUNNHOF
SETZEN WIR EINEN
WICHTIGEN MEILENSTEIN
FÜR NACHHALTIGES UND
GEMEINSCHAFTLICHES
WOHNEN.



ENERGIEKOMMISSION

Energetische Sanierungen

Nachdem wir im letzten Jahr die Energie-Strategie mit dem Ziel «Netto-Null» erarbeitet haben, gehen wir nun einen Schritt weiter. Für die Vorbereitung der ersten Sanierungsetappen machen wir detaillierte Analysen der Gebäude sowie der möglichen energetischen Massnahmen.

Energetische Massnahmen: Für jede Liegenschaft wird ein GEAK-Plus-Bericht erstellt, der eine detaillierte Analyse der Gebäudehülle, der Wärmeerzeugung und der potenziellen Eigenstromerzeugung durch Photovoltaikanlagen beinhaltet. Die Gebäudehülle wird auf ihre Dämmqualität hin überprüft, um Wärmeverluste zu minimieren. Für die Wärmeerzeugung werden alternative Systeme wie Wärmepumpen oder Fernwärme evaluiert. Zusätzlich werden verschiedene Sanierungsoptionen dargestellt, darunter sowohl umfassende als auch etappenweise umsetzbare Massnahmen, um den finanziellen und baulichen Aufwand optimal zu steuern. Abschliessend werden mögliche Förderbeiträge eruiert, um finanzielle Unterstützung für nachhaltige Sanierung zu identifizieren.

Innensanierungen: Neben den energetischen Aspekten erfolgt eine umfassende Gebäudeanalyse. Dabei werden mögliche Innensanierungen in Betracht gezogen, beispielsweise die Optimierung von Raumstrukturen oder die Modernisierung der technischen Infrastruktur. Zusätzlich wird die Bausubstanz überprüft; beispiels-

weise die Statik, im Hinblick auf potenzielle bauliche Anpassungen oder Erweiterungen. Abschliessend gibt eine Grobkostenschätzung einen ersten Überblick über die finanziellen Auswirkungen des Massnahmen-Katalogs.

Nachhaltigkeit beim Neubau

Die erste Bauetappe am Neubrunnhof in Obernau umfasst die Häuser Neubrunnhofweg 1a (Zweifamilienhaus) und 1b (Doppel-einfamilienhaus), die beide mit nachhaltigen Bauweisen und Technologien realisiert werden. Unter anderem bei folgenden Baubereichen achten wir auf unsere Umwelt:

Holzbau: Die Gebäude entstehen in Holzbauweise, was zwar höhere Baukosten verursacht, dafür aber nachhaltiger ist und den ökologischen Fussabdruck reduziert.

Wärmepumpe: Die Wärmeversorgung erfolgt durch eine Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden, die eine hohe Effizienz aufweist, den CO₂-Ausstoss reduziert und niedrige Betriebskosten ermöglicht. Letzteres kommt auch den Mietern entgegen, weil es die jährlich zu berappenden Nebenkosten reduziert.

Photovoltaikanlage: Die gesamte Dachfläche wird mit Photovoltaikmodulen ausgestattet, um eine nachhaltige Eigenstromproduktion zu ermöglichen. Zusätzlich wird geprüft, ob eine Belegung der Fassade mit Photovoltaikmodulen wirtschaftlich sinnvoll ist und umgesetzt werden kann.

EIN HOLZBAU IST
ZWAR TEURER,
DAFÜR ABER
NACHHALTIGER.

Umgebung: Die Überbauung ist so gestaltet, dass der ursprüngliche «Dörflicharakter» erhalten bleibt. Im Gebäude 1a entsteht zudem eine überdachte Gemeinschaftshalle.

Zur Förderung der Biodiversität wird im Gewässerraum eine Naturwiese geschaffen. Darüber hinaus wird der Einsatz von Asphalt minimiert, indem für den Weg zwischen den Häusern und entlang des Krienbachs ein Mergel-Kies-Belag verwendet wird.

Alexander Intlekofer
Leiter Energiekommission

DURCH VORAUSSCHAUENDE
PLANUNG SCHAFFEN WIR
LANGFRISTIG BEZAHLBAREN
WOHNRAUM.



GESCHÄFTSSTELLE / FINANZEN

Zahlenwelt – wie gehabt

Die Zahlenwelt der ABK ist in Ordnung: höhere Einnahmen – tiefere Ausgaben – gesunde Finanzierung – stabiler Gewinn. Und die Vorräte sind aufgestockt: Liquidität, Erneuerungs- und Neubaufonds, Arbeitgeberbeitragsreserven. Das neue Jahr kann kommen. Ein Jahr mit grossen Investitionen in neue Gebäude.



Präsentation – neue Wege

Im Gegensatz zu anderen Jahren präsentieren wir Ihnen die Finanzlage für einmal anders. Rund um die Zahlenreihen von Bilanz, Erfolgsrechnung, Antrag zur Gewinnverwendung und Budget finden Sie Erläuterungen zu wichtigen Positionen.

Thomas Steger
Leiter Geschäftsstelle / Finanzen

BILANZ PER 31. DEZEMBER

Aktiven

Angespart
für Bezahlung
Baukosten
Neubrunhof.

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Flüssige Mittel	1'253'904.00	587'751.74
Forderungen aus Lieferungen, Leistungen	21'043.40	18'480.17
Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00	4'634.55
Heiz- und Nebenkosten	490'797.72	496'693.75
Total Umlaufvermögen	1'765'745.12	1'107'560.21
Finanzanlagen	10'700.00	10'700.00
Anteilscheinkapital GWAK	1'600'000.00	1'300'000.00
Mobilien	1.00	1.00
Fahrzeuge	1.00	1.00
Immobilien	30'916'615.10	31'383'303.10
Nicht einbezahltes Pflichtanteilkapital	1'600.00	4'450.00
Total Anlagevermögen	32'528'917.10	32'698'455.10
Total Aktiven	34'294'662.22	33'806'015.31

Beachtliche
Reserven vor-
handen aufgrund
sehr vorsichtiger
Bewertung.

Zukauf Anteilschein-
kapital der Genossen-
schaft Wohnen im Alter
in Kriens (GWAK) zwecks
Mitfinanzierung Umbau
altes Gemeindehaus
Kriens.

Passiven

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen, Leistungen	292'465.84	187'582.68
Vorauszahlungen	241'740.50	227'991.45
Heiz- und Nebenkosten-Akonti	525'859.40	504'327.50
Passive Rechnungsabgrenzung	132'214.70	50'948.50
Neubaufonds	320'000.00	0.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'512'280.44	970'850.13
Darlehenskasse	3'479'808.48	3'614'546.89
Hypotheken	18'600'000.00	18'600'000.00
Rückstellungen	1'532'315.00	1'555'650.00
Total langfristiges Fremdkapital	23'612'123.48	23'770'196.89
Total Fremdkapital	25'124'403.92	24'741'047.02
Pflichtanteilkapital	695'000.00	684'000.00
Freies Anteilkapital	401'200.00	389'500.00
Total Anteilkapital	1'096'200.00	1'073'500.00
Gesetzliche Gewinnreserve	1'920'000.00	1'870'000.00
ABK Hilfsfonds (zweckgebunden)	42'814.75	42'814.75
Total Reserven	1'962'814.75	1'912'814.75
Gewinnvortrag	6'007'019.20	5'978'978.45
Jahresgewinn ABK	104'224.35	99'675.09
Total Bilanzgewinn	6'111'243.55	6'078'653.54
Total Eigenkapital	9'170'258.30	9'064'968.29
Total Passiven	34'294'662.22	33'806'015.31

Enthält die erstmalige Einzahlung einer Arbeitgeberbeitragsreserve an die Pensionskasse von CHF 126'500.

Rückzahlungen führen zu erneut höherem Deckungsgrad von 433%.

Entnahme aufgrund steuerlichen Maximums.

Höher aufgrund wachsender Mitgliederzahl.

Respektable Quote von 26.7%.

Rücklage für das laufende Bauprojekt Neubrunhof.

Dieses Jahr keine Rückzahlungen, um Liquidität für das Jahr 2025 aufzubauen.

Keine Anträge zur Bearbeitung erhalten.

DIE NEUE ABK WEBSITE

Unsere Website hat ein frisches Erscheinungsbild erhalten. Mit modernem Design und einer klaren Struktur bietet sie nun einen noch einfacheren Zugang zu allen wichtigen Infos rund um die ABK Kriens. Reinschauen lohnt sich:

abk-kriens.ch



ERFOLGSRECHNUNG

Mietzinserhöhung aus dem Jahr 2023 zeigt Wirkung.

	2024 CHF	2023 CHF
Liegenschaftsertrag	2'931'601.50	2'814'122.70
Mietwert Besucherparkplätze	-19'800.00	-19'800.00
Leerstände / Mietzinsverlust	0.00	-580.10
Übrige Erträge	9'891.35	10'808.82
Betrieblicher Ertrag	2'921'692.85	2'804'551.42

Liegenschaftsunterhalt	-1'070'476.01	-1'158'261.89
Interner Liegenschaftsunterhalt	-139'679.85	-130'627.15
Versicherungen	-64'391.90	-61'421.75
Nebenkosten zulasten ABK	-41'551.25	-43'858.20
Total Liegenschaftenaufwand	-1'316'099.01	-1'394'168.99

Über 1/3 der Einnahmen werden reinvestiert.

Betrieblicher Nettogewinn	1'605'593.84	1'410'382.43
----------------------------------	---------------------	---------------------

Personalaufwand Verwaltung	-252'230.00	-240'597.75
Verwaltungsaufwand / Generalversammlung	-92'808.63	-89'115.85
Anlässe / Repräsentation	-49'031.40	-60'232.25
Mietwert Geschäftsstelle	-47'344.00	-50'760.00
Total Verwaltung	-441'414.03	-440'705.85

Dank Kosten-
disziplin gleich
hohe Kosten.

Steuerlich maximal
mögliche Höhe.

Abschreibungen	-466'688.00	-473'799.00
-----------------------	--------------------	--------------------

Betriebsgewinn	697'491.81	495'877.58
-----------------------	-------------------	-------------------

Finanzaufwand	-396'939.04	-372'727.62
Finanzertrag	8'171.58	8'525.13
Total Finanzaufwand	-388'767.46	-364'202.49

Attraktive Ver-
zinsung bei der
Pensionskasse.

Höher als Vorjahr –
tiefer als budgetiert
dank sich entspan-
nender Zinsmärkte.

Bildung Arbeitgeberbeitragsreserven	-126'500.00	0.00
Total Periodenfremder Aufwand	-126'500.00	0.00

Jahresgewinn vor Steuern	182'224.35	131'675.09
---------------------------------	-------------------	-------------------

So gut wie
möglich
optimiert.

Steuern	-78'000.00	-32'000.00
----------------	-------------------	-------------------

Jahresgewinn	104'224.35	99'675.09
---------------------	-------------------	------------------

Liegt über
dem vorsichtig
berechneten
Budget.



ABK DARLEHENSASSE –
EINE SICHERE UND SINNVOLLE
KAPITALANLAGE.

Erfahren Sie mehr auf
abk-kriens.ch/darlehenskasse



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

- Unter dem Namen ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens ist im Handelsregister eine Genossenschaft mit Sitz in Kriens eingetragen.
- 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 (Genossenschaftern) und Nicht-genossenschafter-Mietern werden nicht separat ausgewiesen, da sie als nicht wesentlich eingestuft werden.
- Die ABK hält per 31.12.2024 ein Anteilscheinkapital von CHF 1'600'000.00 (Vorjahr 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 2024 waren sämtliche Wohnungen vermietet.
- Die Darlehenskasse ist innert sechs Monaten kündbar. Sie wird dennoch als langfristige Finanzierung betrachtet, da Kündigungen nur vereinzelt zu erwarten sind.
- Zur Sicherstellung der Darlehenskasse standen per 31.12.2024 freie Schuldbriefe im Gesamtbetrag von CHF 16'901'000.00 (analog zu Vorjahr) zur Verfügung. Davon anrechenbar innerhalb 80% des Ertragswerts der betroffenen Liegenschaften waren CHF 15'065'592.00 (Vorjahr CHF 14'385'540.00). Der Saldo der Darlehenskasse von CHF 3'479'808.48 (Vorjahr CHF 3'614'546.89) war damit vollumfänglich abgedeckt. Der Deckungsgrad betrug sogar 433% (Vorjahr 398%).
- Hypotheken werden als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet, selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt; sie werden bei Fälligkeit jeweils erneuert. Der Hypothekenbestand blieb im Jahr 2024 unverändert. Es bestehen keine vertragliche Amortisationspflichten innerhalb eines Jahres.
- Das Total der verpfändeten Aktiven per 31.12.2024 betrug CHF 29'833'455.10 (Vorjahr CHF 30'283'649.10).
- Zur Sicherstellung der Hypotheken wurden per 31.12.2024 Schuldbriefe im Gesamtbetrag von CHF 19'967'000.00 hinterlegt (Vorjahr CHF 19'967'000.00).
- Die Anzahl der Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt 2024 und 2023 nicht über 10.
- Im Jahr 2024 wurden Bruttolöhne von CHF 397'616.80 bezahlt (Vorjahr CHF 384'894'35).
- Im Jahr 2024 wurde dem Erneuerungsfonds (Reserven für Sanierungen von Liegenschaften) der Betrag von CHF 23'335.00 entnommen (Vorjahr Erhöhung der Reserven um CHF 306'650.00).
- Der Erfolgsrechnung 2024 wurde ein Betrag von CHF 126'500.00 (Vorjahr CHF 0.00) als periodenfremder Aufwand belastet und im Folgejahr an die Pensionskasse überwiesen als Arbeitgeberbeitragsreserve. Dieser Betrag entspricht dem steuerlich zulässigen fünffachen jährlichen Arbeitgeberbeitrag.



BASIL GENIESST DAS
SCHÖNE PLÄTZCHEN BEI DER
PERGOLA IM FELDMÜHLE-/
ZUMHOFQUARTIER – UND SIE?

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens, Kriens

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Jahresrechnung für das am 31.12.2023 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle eingeschränkt geprüft, die am 26.03.2024 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

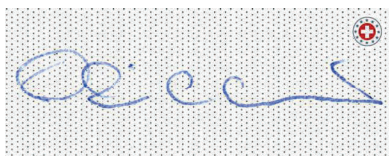
Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

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 gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag der Verwaltung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Luzern, 15. April 2025

BDO AG



Alice Rieder

Zugelassene Revisionsexpertin



ppa. Marco Jurt

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen
Jahresrechnung
Antrag der Verwaltung

ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

Der ABK
Vorstand wird der
Generalversamm-
lung folgende
Gewinnverwendung
vorschlagen:

	2024 CHF	2023 CHF
Gewinnvortrag	6'007'019.20	5'968'978.45
Auflösung Mietzinsreserven	0.00	10'000.00
Jahresgewinn ABK	104'224.35	99'675.09
Bilanzgewinn	6'111'243.55	6'078'653.54
Verzinsung freies Anteilkapital	2.0% -7'927.87	2.0% -7'992.02
Verzinsung Pflichtanteilkapital	2.0% -13'654.09	2.0% -13'642.32
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	-50'000.00	-50'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	6'039'661.59	6'007'019.20

Wie im
Vorjahr
2%.

CHF 50'000
wie bisher.



BUDGET

Stabile Erträge dank seltener Leerstände.

	2025 CHF	2024 CHF
Liegenschaftsertrag	2'920'000.00	2'880'000.00
Übrige Erträge	8'000.00	8'000.00
Betrieblicher Ertrag	2'928'000.00	2'888'000.00

Liegenschaftsunterhalt / Neubau	-1'400'000.00	-1'220'000.00
Interner Liegenschaftsunterhalt	-140'000.00	-135'000.00
Versicherungen	-60'000.00	-65'000.00
Nebenkosten zulasten ABK	-45'000.00	-50'000.00
Total Liegenschaftsaufwand	-1'645'000.00	-1'470'000.00

Höhere Ausgaben aufgrund Neubau im Obernau.

Betrieblicher Nettogewinn	1'283'000.00	1'418'000.00
----------------------------------	---------------------	---------------------

Vermehrte Aktivitäten zugunsten der Genossenschafter inkl. zunehmender Teilnehmerzahl an der GV.

Personalaufwand Verwaltung	-255'000.00	-250'000.00
Verwaltungsaufwand	-80'000.00	-80'000.00
Generalversammlung / Anlässe / Repräsentation	-60'000.00	-30'000.00
Mietwert Geschäftsstelle	-50'000.00	-50'000.00
Total Verwaltung	-445'000.00	-410'000.00

Abschreibungen	-470'000.00	-475'000.00
-----------------------	--------------------	--------------------

Betriebsgewinn	368'000.00	533'000.00
-----------------------	-------------------	-------------------

Wir rechnen mit massiv tieferen Zinskosten für die Hypotheken gemäss Prognosen der Ökonomen.

Finanzaufwand	-250'000.00	-430'000.00
Finanzertrag	10'000.00	8'000.00
Total Finanzaufwand	-240'000.00	-422'000.00

Jahresgewinn vor Steuern	128'000.00	111'000.00
---------------------------------	-------------------	-------------------

Wie in den Vorjahren werden um die CHF 100'000 angepeilt.

Steuern	-35'000.00	-33'000.00
Jahresgewinn	93'000.00	78'000.00

PROTOKOLL DER 95. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG



Freitag, 14. Juni 2024
20.15 Uhr bis 21.30 Uhr
Pilatussaal, Stadtplatz 1, 6010 Kriens

Begrüssung, Feststellungen und Konstituierung

Nachstehende Vorstandsmitglieder sind anwesend: Vorsitz Markus Marti Präsident, Franziska Felber Vize-Präsidentin, Peter Lang Vorstandsmitglied, Marco Odermatt Mieter & Soziales, Sandro Schmid Leiter Baukommission, Alexander Intlekofer Leiter Energiekommission.

Vorstandsmitglied Qendresa Ramosaj ist entschuldigt und nicht anwesend.

Markus Marti eröffnet um 19.00 Uhr seine letzte Generalversammlung als Präsident der ABK und begrüsst unsere Mitglieder ebenso wie die Gäste. Bevor die Generalversammlung beginnt, stärken wir uns mit einer Vorspeise und einem Hauptgang. Das Essen, sowie sämtliche Getränke werden von der ABK offeriert.

Anwesende Personen	168
Stimmberechtigte	113
Absolutes Mehr	57
Entschuldigte Personen	166

Total Mitglieder ABK 488
(223 Pflichtanteilkapital / 265 Freies Anteilkapital)

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

Als Stimmenzähler werden einstimmig gewählt:
Manuel Callejo Alfayate Tischreihe 1, 2, 3 und
Vorstandstisch
Susanne Roggenstein Tischreihe 4 und 5

Die Abstimmungen, sowie die Wahlen werden gemäss Art. 25 der Statuten offen durchgeführt. Dies wird einstimmig angenommen. Es werden keine Änderungen der Traktandenliste gewünscht – somit gilt diese als genehmigt.

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

1. Protokoll der 94. ordentlichen Generalversammlung vom 16. Juni 2023

Mit dem Jahresbericht wurde das Protokoll vom 16. Juni 2023 zugestellt. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und verdankt.

2. Jahresbericht 2023

Alle konnten vom ersten vertonten Jahresbericht online profitieren. Das Neubauprojekt Neubrunnhof hat uns stark beschäftigt. Unser Ziel ist es, elf neue Wohnungen zu verwirklichen. Es wird ein Doppel-Einfamilienhaus, ein Zweifamilienhaus und ein Wohnhaus mit sieben Wohnungen gebaut. Der «Dörflicher Charakter» soll erhalten bleiben. Voraussichtlicher Baustart ist im Herbst 2024. Ziel ist, im Jahr 2026 die Wohnungen zu vermieten. Im Gebiet Zumhof / Feldmühle wurde eine Begegnungszone im Freien realisiert. Diese Zone wird rege genutzt. In der Sackweidhöhe wurden sechs zusätzlich Aussenparkplätze geschaffen und diese sind bereits vermietet. Unsere Mieter wurden mittels Mieterschreiben zum Energiesparen sensibilisiert. Alle allgemeinen Leuchtkörper wurden durch LED ersetzt. Sämtliche Mieter haben «Krienser Checks» im Wert von total CHF 26'500.00 erhalten, damit die Energiekostensteigerung ein bisschen abgefedert werden kann. Unsere Energiestrategie, ist im Jahr 2045 Netto-Null zu erlangen. Ab dem 1. Juli 2024 wird der Vorstand neu aus sechs Personen bestehen.

Die Generalversammlung genehmigt den schriftlich vorliegenden Jahresbericht einstimmig.



3. Jahresrechnung 2023

Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

3.1. Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang

Mittels 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 Verhältnis Fremd- zu Eigenkapital beträgt 3 zu 1. Das heisst, wir sind solide finanziert. Wir halten an GWAK «Genossenschaft Wohnen im Alter in Kriens» Anteilscheinkapital in Höhe von CHF 1.3 Mio. Unsere Reserven in den Immobilien sind beachtlich.

Der Liegenschaftsertrag ist mit CHF 2.8 Mio. unverändert. Aus der Erfolgsrechnung ist ersichtlich, dass 40 Rappen pro Miet-Franken in unsere Häuser, Wohnungen und Umgebung zurückfliessen.

Der Jahresgewinn in Höhe von zirka CHF 99'000.00 ist höher als im Vorjahr.

Anhang und Ergänzungen:

- Darlehenskasse – eine sichere Anlage (Deckungsgrad 398%)
- Mieter-Jubiläum – total zirka CHF 10'000.00 an elf langjährige Mieter im selben Mietobjekt ausbezahlt
- Jährliche Übernahme der Wasserkosten rund CHF 40'000.00 – durchschnittlich CHF 200.00 pro Wohnung

3.2. Bericht der Revisionsstelle

Im Frühling 2024 wurde durch die Firma Trevus AG die Revision durchgeführt. Die Buchhaltung 2023 wurde den notwendigen Stichproben unterzogen, teilt 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 bedankt 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

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

- Jahresgewinn / Bilanzgewinn:
CHF 99'675.00 / CHF 6'078'653.00
- Verzinsung Freies Anteilkapital:
Zinssatz wird durch die Generalversammlung bestimmt
- Einlage in gesetzliche Gewinnreserve:
CHF 50'000.00
- Gewinnvortrag auf neue Rechnung:
CHF 6'007'019.00

Der Vorschlag wird einstimmig genehmigt.

4.2. Verzinsung Freies Anteilkapital

Freies Anteilkapital per 31. Dezember 2023:
CHF 389'500.00 (Vorjahr CHF 399'500.00)
Zinsbetrag CHF 7'992.02 (Vorjahr CHF 8'174.00)

Der Zinssatz für das Jahr 2023 wird von der Generalversammlung auf 2.0% (analog Vorjahr) festgelegt.

4.3. Verzinsung Pflichtanteilkapital

«Mehr als Wohnen» – Mieter und Genossenschafter stehen bei uns im Zentrum.

Antrag: erstmalige Verzinsung des Pflichtanteilkapitals. Pflichtanteilkapital per 31. Dezember 2023:
CHF 684'000.00 (Vorjahr CHF 680'600.00)
Zinsbetrag CHF 13'642.32 (Vorjahr CHF 0.00)

Der Zinssatz für das Jahr 2023 wird von der Generalversammlung auf 2.0% mit einer Enthaltung festgelegt.

4.4. Erhebung eines Beitrages für den Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

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 50 Mio.

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

5. Budget

- Leicht höherer Mietertrag
- Liegenschaftsunterhalt höher
- Personal und Verwaltungsaufwand unverändert
- höherer Finanzaufwand
- geringerer Jahresgewinn CHF 78'000.00

Das Budget wird einstimmig angenommen.

6. Wahlen

6.1. Wahl des Präsidenten / der Präsidentin

Markus Marti gibt nach acht Jahren das Präsidium ab und bedankt sich für das Vertrauen. Innerhalb des Vorstandes wurde dies über einen längeren Zeitraum vorbereitet. Markus Marti unterstützt weiterhin den Vorstand als Vorstandsmitglied. Wir gratulieren Markus Marti zum 20-jährigen Jubiläum im Vorstand.

Der Vorstand schlägt als Nachfolgerin Franziska Felber vor. Franziska Felber ist in Schötz geboren und zur Schule gegangen. Im Jahr 2017 hat sie ihr Studium als Juristin erfolgreich abgeschlossen und arbeitet heute als Juristin bei der Luzerner Psychiatrie.

Einstimmig wird Franziska Felber gewählt.

6.2. Wahl der Revisionsstelle

Unsere Buchhaltung wurde jahrelang durch die Firma Trevus AG revidiert. Mit der Arbeit / Zusammenarbeit waren wir sehr zufrieden. Bei Grossfirmen ist es üblich, dass die Revisionsstelle alle paar Jahre aus Professionalität gewechselt wird.

Wir schlagen die Revisionsgesellschaft BDO in Luzern vor. Das ist eine grosse Revisionsstelle mit langjähriger Erfahrung mit Baugenossenschaften.

Die BDO wird trotz 3 Nein-Stimmen und 4 Enthaltungen grossmehrheitlich gewählt.

7. Verabschiedung aus dem Vorstand Peter Lang

40 Jahre wirkte Peter Lang und begleitete vier Präsidenten bei der ABK. Peter Lang hat am selben Tag Geburtstag wie die ABK und das Genossenschaftsleben ist ein Teil seiner DNA. Als Vize-Präsident und Leiter Baukommission hat er entscheidende Weichen für die Zukunft der ABK gestellt. Peter Lang wird weit über seine Amtszeit hinaus durch sein Wirken Spuren hinterlassen. Er hat die ABK geprägt, weitergebracht, inspiriert und bereichert. Dafür danken wir Peter Lang von Herzen.

8. Verschiedenes

Es werden keine Fragen und Anliegen durch Genosschafter vorgebracht.

Armin Lisibach, Einwohnerratspräsident der «Höchste Krienser» bedankt sich bei der ABK für die geleistete Arbeit.

Nächste Generalversammlung

Ort Pilatussaal Kriens, Stadtplatz 1, 6010 Kriens
Datum 13. Juni 2025, 19.00 Uhr

Karin Kesseli, Protokollführerin
Markus Marti, Präsident

Anschliessend an die offizielle GV wird der Saal mit musikalischen Künsten durch proTON mit bekannten Liedern durchflutet. Die Dekoration ist gleichzeitig das diesjährige Geschenk. Jeder Haushalt darf ein Geschenk nach Hause nehmen. Als letzten Höhepunkt findet die Verlosung statt. Sechs Gewinner erhalten «Krienser Checks» im Wert von total CHF 2'000.00.



PRÄSIDIALE INFORMATIONEN AUS DEM VORSTAND



Umbruch

Nach 40 Jahren engagierter Tätigkeit in der ABK hat sich Peter Lang im vergangenen Sommer aus dem Vorstand zurückgezogen. Mit seinem Ausscheiden und dem Rücktritt von Markus Marti nach acht Jahren als Präsident durfte ich gemeinsam mit Marco Odermatt (Vize-Präsident) das Präsidium übernehmen. Die Übergabe verlief reibungslos und wir freuen uns, dass Markus Marti seine langjährige Erfahrung weiterhin im Vorstand der ABK einbringt. Derzeit sind wir aktiv auf der Suche nach einer Nachfolge für Qendresa Ramosaj (Mieter & Soziales), die nach vier Jahren im Vorstand sowohl Kriens als auch die ABK verlassen wird.

Aufbruch

Im Rahmen des Neujahrsapéros begannen wir das Jahr 2024 gemeinsam mit unseren Genossenschafterinnen und Genossenschäftern. Dabei präsentierten wir unsere Pläne für den Neubau Neubrunhof sowie die ABK Energiestrategie. Mittlerweile haben die Bauarbeiten im Neubrunhof begonnen und die Umsetzung der Energiestrategie wird anhand der ersten Liegenschaften auf ihre konkrete Realisierbarkeit hin überprüft.



LUST AUF MEHR ABK?
FOLGEN SIE UNS AUF
INSTAGRAM:



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

Wachstum

Im Jahr 2024 setzte sich die Divergenz zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Schweizer Wohnungsmarkt weiter fort. Vor dem Hintergrund der kontinuierlich wachsenden Bevölkerung und der begrenzten Verfügbarkeit von Bauland erweist sich der Ausbau von gemeinnützigem Wohnraum als zunehmend wichtig. Besonders bemerkenswert ist, dass Menschen in Wohnbaugenossenschaften im Durchschnitt 22% weniger Wohnraum pro Kopf in Anspruch nehmen. Diese Entwicklung bestärkt uns in der im Jahr 2024 definierten Wachstumsstrategie, die wir 2025 auch in enger Zusammenarbeit mit anderen Krienser Baugenossenschaften weiterverfolgen.

Qualität

Unser Geschäftsstellenteam, bestehend aus Thomas Steger, Karin Kesseli, Erich Felber und Toni Erni, sorgt auf operativer Ebene mit viel Engagement, Präzision und Empathie für den reibungslosen Betrieb. Sie trugen auch 2024 massgeblich dazu bei, die Qualität der ABK Dienstleistungen aufrechtzuerhalten und sorgten durch kontinuierliche Innovationen für die Weiterentwicklung unseres Angebots. An dieser Stelle sprechen wir ihnen unseren herzlichen Dank aus.

Franziska Felber
Präsidentin



EIN JAHR DES
WANDELS UND DER
CHANCEN.



ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens
Zumhofstrasse 6
6010 Kriens

Erreichbarkeit

041 320 16 66
info@abk-kriens.ch
abk-kriens.ch

Telefonisch

Montag bis Freitag
Übliche Bürozeiten
Falls Sie uns nicht erreichen, können Sie uns
per **Combox** eine Nachricht hinterlassen.

Schalteröffnungszeiten

Dienstag: 13.30 Uhr bis 17.00 Uhr
Donnerstag: 08.00 Uhr bis 11.30 Uhr

Hauswartdienst / Technische Probleme

Montag bis Freitag
08.00 Uhr bis 11.30 Uhr
13.30 Uhr bis 16.30 Uhr
(In Notfällen 24 Stunden)

079 520 16 66
service@abk-kriens.ch

WIR BIETEN PREISWERTES,
NACHHALTIGES,
GEMEINSCHAFTLICHES
WOHNEN.