



2023

Baugenossenschaft
Familie Horw

Baugenossenschaft Familie Horw

Geschäftsbericht
2023

Verwaltung und Revisionsstelle

Verwaltung

Baugenossenschaft Familie Horw, Gemeindehausplatz 26, 6048 Horw
Tel. 041 340 76 44, info@bgfamilie.ch, www.bgfamilie.ch

Vorstand

Präsident	Zemp Thomas, St. Niklausenstrasse 39, 6005 St. Niklausen
Vizepräsident	Schäli Gregor, Herrenwaldstrasse 3, 6048 Horw
Protokollführerin	Scala-Studhalter Monika, Wegmatt 11, 6048 Horw
Ressort Finanzen	Bättig Urs, Gartenstrasse 14, 6048 Horw
Ressort Bau und Unterhalt	Fehlmann Marco, Untermattstrasse 36, 6048 Horw
Ressort Soziales	Huwylter Florentina, Bachstrasse 11, 6048 Horw

Geschäftsstelle

Geschäftsführer	Candinas Jessy, Gemeindehausplatz 26, 6048 Horw
Finanzen/Buchhaltung	Räber-López Noelia, Gemeindehausplatz 26, 6048 Horw
Facility Management	Hurschler Stefan, Gemeindehausplatz 26, 6048 Horw
Assistentin Geschäftsstelle	Bättig Gabriela, Gemeindehausplatz 26, 6048 Horw

Revisionsstelle

Pius Bienz Treuhand- und Revisions-AG, Grosshofstrasse 9, Kriens

Inhaltsverzeichnis

Einladung GV	Seite	5
Geschäftsbericht 2023	Seiten	6 - 10
Erfolgsrechnung 2023	Seite	11
Bilanz per 31.12.2023	Seiten	12 - 13
Anhang zur Jahresrechnung	Seite	14 - 15
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	Seite	16
Revisionsbericht	Seite	17
Erläuterung Wahlen	Seite	18
Orientierung Arealentwicklung Bachstrasse «Serpente»	Seiten	19 - 20
Stand der Mietobjekte	Seite	21
Entwicklung der Genossenschaft	Seiten	22 - 23

Einladung GV

An die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der Baugenossenschaft Familie Horw

78. ordentliche Generalversammlung

Traktanden:

1. Vorwort
2. Protokoll der 77. ordentlichen Generalversammlung vom 14. April 2023
3. Entgegennahme des Geschäftsberichtes 2023 des Vorstandes
4. Abnahme der Erfolgsrechnung 2023 und der Bilanz per 31. Dezember 2023
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Entlastung des Vorstandes
7. Wahlen
 - a) Vorstand für 3 Jahre
 - b) Revisionsstelle für 1 Jahr
8. Orientierung Arealentwicklung Bachstrasse «Serpente»
9. Verschiedenes

Nach der Generalversammlung wird ein Nachtessen offeriert.

Die Überweisung des Nettozinses pro 2023 für die Genossenschaftsanteile erfolgt bis spätestens Ende Juni 2024.

Horw, 20. März 2024

Freundliche Grüsse
Baugenossenschaft Familie Horw

Präsident: Thomas Zemp
Protokollführerin: Monika Scala-Studhalter

Geschäftsbericht 2023

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter

Hiermit unterbreiten wir Ihnen den Geschäftsbericht 2023. Auf den folgenden Seiten finden Sie einen Rückblick auf die Tätigkeiten im vergangenen Geschäftsjahr, die Jahresrechnung 2023 mit Anhang, Revisionsbericht und Antrag zur Gewinnverwendung.

1. Geschäftsleitung

Wir hören und lesen es schon bald täglich: Wohnraum ist knapp, preisgünstiger Wohnraum umso mehr. Wenn wir auf Kriens und Horw schauen, könnte man zwar meinen, es werde so viel gebaut wie noch selten. Schweizweit trifft das aber nicht zu. Im Gegenteil, es entstehen weniger Wohnungen als in früheren Jahren. Die Ursachen sind vielfältig. Unter anderem die lange Dauer und die grossen Unsicherheiten, mit denen die Bewilligungsverfahren heutzutage verbunden sind. Wohnbaugenossenschaften sind und bleiben ein wichtiger Akteur in diesem Spannungsfeld. Mit der eingeleiteten Arealentwicklung an der Bachstrasse, dem Projekt «Serpente», wollen wir unseren Beitrag leisten. Im Januar 2023 durften wir das Vorhaben öffentlich präsentieren. Das Interesse war gross und die Rückmeldungen praktisch ausnahmslos positiv. In den letzten Monaten wurde das Vorhaben vorangetrieben, so dass nun das Vorprojekt vorliegt. Weitere Informationen dazu finden Sie auf den Seiten 19 und 20.

Die Erneuerungsarbeiten am Haus an der Bachstrasse 16 sind per Dato planmässig verlaufen, sowohl hinsichtlich der Termine, wie auch der Kosten. Unter Berücksichtigung der Komplexität, die ein Umbauprojekt mit sich bringt, und der Bauteuerung ist das sehr erfreulich. Die ersten Wohnungen konnten bereits im November 2023 und die letzten dann im Februar 2024 bezogen werden.

Gemäss unseren Statuten wird der Vorstand jeweils für 3 Jahre gewählt. An der diesjährigen GV stehen damit Gesamterneuerungswahlen an. Monika Scala-Studhalter und Florentina Huwyler haben im Sommer 2023 ihren Rücktritt aus dem Vorstand per GV 2024 angekündigt.

Florentina Huwyler wurde 1994 in den Vorstand gewählt und leistete damit 30 Jahre Vorstandsarbeit. Als Verantwortliche für das Ressort Soziales pflegte Florentina hauptsächlich den direkten Kontakt mit den Mieterinnen und Mietern. Dazu gehörten Gespräche und Besuche bei freudigen Ereignissen genauso wie aufmunternde Worte in schwierigen Tagen. Florentina hatte für alle ein offenes Ohr. Monika Scala-Studhalter war während 12 Jahren Vorstandsmitglied, davon die letzten 9 Jahre als Protokollführerin. Neben dem Vorbereiten der Einladungen und dem Verfassen der Protokolle gehörten auch die Organisation der GV, inklusive Koordination des Geschäftsberichts, zu ihren Aufgaben. Im Namen des Vorstands, der Geschäftsstelle und der Genossenschafterinnen und Genossenschafter danken wir Florentina und Monika ganz herzlich für ihr langjähriges, sehr engagiertes und immer zuverlässiges Mitwirken im Vorstand.

Dank der frühzeitigen Rücktrittsankündigung verblieb dem Vorstand genügend Zeit für die Suche von zwei geeigneten Nachfolgerinnen, die wir Ihnen nun gerne zur Wahl in den Vorstand vorschlagen.

Geschäftsbericht 2023

Die Geschäftsstelle war im vergangenen Jahr mit verschiedenen grösseren und kleineren Bauprojekten, der Arealentwicklung und dem Tagesgeschäft wiederum stark gefordert. Das Team, bestehend aus unserem Geschäftsführer Jessy Candinas, Gabriela Bättig, Stefan Hurschler und Noelia Räber konnte aber alle Herausforderungen kompetent und termingerecht bewältigen. Herzlichen Dank für das Engagement.

Folgend eine Auflistung wichtiger Ereignisse:

- Ausarbeitung Vorprojekt Arealentwicklung Bachstrasse
- Gründung ARGE Guignard & Saner mit EXA Baumanagement AG zur Realisierung der Arealentwicklung
- Unterzeichnung Architekturvertrag Projekt «Serpente»
- Kernsanierung Bachstrasse 16
- Erstvermietung Bachstrasse 16
- Weiterführung der Digitalisierung der Geschäftsstelle
- Durchführung der 77. ordentlichen Generalversammlung.
- Ankündigung Rücktritt Monika Scala per GV 2024
- Ankündigung Rücktritt Florentina Huwyler per GV 2024
- Rekrutierung von zwei neuen Vorstandsmitgliedern
 - > Moira Müller wird vom Vorstand als Protokollführerin vorgeschlagen
 - > Isabel Amado Araújo wird vom Vorstand für das Ressort Soziales vorgeschlagen
- Erarbeitung Datenschutzerklärung (Vorgabe Datenschutzgesetz)
- Verzicht auf Mieterhöhungen im Jahr 2023, trotz Anpassung Referenzzinssatz und Teuerung
- Konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum
- Stetig wachsende Genossenschaftsbasis (Mitgliederzahl und Kapital), was auf die gute Verzinsung und das Interesse an der Arealentwicklung zurückzuführen ist
- Der Vorstand hat sich im vergangenen Jahr zu 11 ordentlichen Vorstandssitzungen getroffen und dabei die strategische Führung der Baugenossenschaft wahrgenommen. Projektbezogen fanden diverse Arbeitssitzungen statt.
- Die Geschäftsführung erfolgte durch unseren Geschäftsführer Jessy Candinas. Der Vorstand dankt dem Team der Geschäftsstelle für das grosse Engagement im Geschäftsjahr 2023.

Die Zusammenarbeit im Vorstand und die Zusammenarbeit auf der Geschäftsstelle bereitet uns allen viel Freude. Beide Teams haben sich gut entwickelt. Wir unterstützen uns gegenseitig und können uns aufeinander verlassen. Mit der Arealentwicklung stehen wir vor einem grossen Entwicklungsschritt. Ein einmaliges, interessantes, spannendes, aber auch sehr anspruchsvolles Projekt. Das motiviert uns alle.

2. Liegenschaften

Die Totalsanierung der Bachstrasse 16 nähert sich dem Abschluss. Eine anspruchsvolle Sanierung, welche seitens Geschäftsstelle und seitens Mieterschaft hohe Flexibilität und Geduld forderte. Alle drei Stränge sind bezogen und die Mieterinnen und Mieter erfreuen sich an den neuen Wohnungen. Es werden nun noch die Umgebungsarbeiten und Teile der Westfassade fertig erstellt. Somit kann die Sanierung planmässig im Frühling 2024 beendet werden. Wir bedanken uns an dieser Stelle bei der Mieterschaft für die gute Zusammenarbeit und wünschen viel Freude im neuen Zuhause.

Beim Spielplatzring 10 wurde der Vorplatz bei den Garagenboxen erneuert. Es wurden zusätzliche Rinnen gesetzt und mit dem Einlaufschacht verbunden. Somit wird verhindert, dass bei starkem Regen Wasser in die Garagenboxen läuft.

Die Kellerabgänge aussen bei den Liegenschaften Bachstrasse 9/11/13 wurden erneuert.

Bei der Riedmattstrasse 13 und den Liegenschaften Bachstrasse 9/11 wurden die Fassaden mit einem biologisch abbaubaren Mittel behandelt und so von Algenflechten befreit.

Bei der Bachstrasse 11 musste bei der Fassade im Sockelbereich eine Ecke gedämmt werden, um eine Wärmebrücke zu beheben.

An der Bachstrasse 13 im Untergeschoss war die Wasserzuleitung defekt. Durch schnelles Handeln konnten grössere Folgeschäden verhindert werden. Die Zuleitung wurde ersetzt.

Aufgrund von starken Niederschlägen während des Sommers kam es vermehrt bei der Bachstrasse 15 zu Hochwasser beim Kellereingang. Damit das Wasser nicht mehr in den Keller gelangen kann, wurde eine Hochwasserschutztüre eingebaut.

Die Bachstrasse 8/10/12 teilen sich zusammen einen Garten/Spielplatz. Ein holpriger Weg ging zwischen der Bachstrasse 10 und 12 durch. Dieser Weg wurde mit verdichtetem Split erneuert.

Im Garten der Liegenschaften Bachstrasse 6a-e wurden zwei Lorbeerhecken durch Duftblüten ersetzt. Der Gehweg von der Bachstrasse 6a zum Pavillon musste ausgebessert werden.

An der Krienserstrasse 10 wurden bei den Storenkasten Vogelschutzgitter angebracht, um das Nisten der Vögel zu verhindern.

Geschäftsbericht 2023

3. Mietwesen

Im vergangenen Jahr fanden 30 Wohnungswechsel statt. Dabei ist der Erstbezug der Bachstrasse 16 miteingerechnet.

Nach Abnahme der Wohnungen wurden jeweils die ordentlichen Unterhaltsarbeiten durchgeführt, vor allem Wände und Decken gestrichen, Böden geschliffen und neu versiegelt, Elektroanschlüsse überprüft und Sanitäranlagen auf Vordermann gebracht.

Die Materialknappheit auf dem Markt ist immer noch stark spürbar. Schnelle Entscheidungen sind gefragt. Teilweise musste man auf alternative Produkte ausweichen.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt sehr hoch. Die Geschäftsstelle erhält nun bereits wöchentlich Anmeldungen. Wir versuchen den Interessenten zu helfen, wo wir können.

Unser Ziel bleibt weiterhin bezahlbaren Wohnraum bereit zu stellen, um Familien, Paaren und Einzelpersonen mit geringerem Einkommen eine Wohnung in Horw anbieten zu können.

4. Finanzen

Im Geschäftsbericht sind die Vorjahreszahlen festgehalten.

Der Sollmietertrag konnte aufgrund verschiedener Neuvermietungen nach Renovationen um knapp CHF 19'000 gesteigert werden. Die Leerstände sind primär aufgrund der bewohnten Sanierung Bachstrasse 16 um 11'000 CHF höher. Damit nimmt der Nettoerlös um rund CHF 10'000 oder 0.4 % zu.

Zulasten des Kontos Liegenschaftsunterhalt wurden gesamthaft rund CHF 700'000 verbucht, wobei hier auch die Zunahme der Rückstellung für Grossreparaturen um CHF 40'000 (im Vorjahr CHF 65'000) sowie die Sanierungskosten Bachstrasse 16 mit CHF 355'000 enthalten sind.

Die Personal-, Verwaltungs- und übrigen Aufwände reduzierten sich um knapp CHF 37'000 auf gesamthaft ca. CHF 339'000. Die über die Nebenkosten verrechneten Hauswartkosten sind im Lohnaufwand abgezogen. Der Sozialversicherungsaufwand umfasst hingegen alle Abgaben für die Hauswart-Entlohnung wie auch für die im Verwaltungsaufwand verbuchten Entschädigungen des Vorstands. Im Vorjahr waren noch Kosten für die Website und für Personalrekrutierungen verbucht. Die Abschreibungen sind mit knapp CHF 1'060'000 deutlich höher als im Vorjahr. Zusätzlich zu den steuerlich erlaubten Abschreibungen wurden noch ausserordentliche Abschreibungen im Zusammenhang mit der Arealentwicklung von CHF 486'000 gebucht.

Von den Baukosten Bachstrasse 16 wurden ca. CHF 1'600'000 aktiviert. Zudem konnten aufgrund von Investitionen und damit verbundenen Mietzinsanpassungen rund CHF 100'000 Aktivierungen im Immobilienbestand vorgenommen werden. Im Zusammenhang mit der Arealentwicklung wurden weitere rund CHF 600'000 in den Bilanzaktiven verbucht.

Geschäftsbericht 2023

Die verzinslichen Verbindlichkeiten reduzierten sich um CHF 52'000 auf CHF 20'250'000. Der gesamte Finanzaufwand nahm aufgrund dieser Reduktion und der Verlängerung von Festhypotheken zu tieferen Konditionen um knapp CHF 1'200 ab. An direkten Steuern sind rund CHF 91'000 ausgewiesen, gegenüber CHF 33'000 im Jahre 2022 (die zusätzlichen Abschreibungen müssen mit 80% als Gewinn versteuert werden).

Der Jahresgewinn beträgt rund CHF 178'000 und hat damit gegenüber dem Vorjahr um CHF 14'000 zugenommen.

Der Vorstand schlägt zuhanden der Generalversammlung vor, das um CHF 859'000 höhere Genossenschaftskapital von CHF 7'068'000 wie im Vorjahr mit 2,50% zu verzinsen.

5. Soziales

Florentina Huwyler war wie jedes Jahr im Namen der Baugenossenschaft Familie Horw unterwegs und spendete unseren Mieterinnen und Mieter Trost, Freude und Zuversicht. Für Florentina Huwyler war es das letzte Jahr im Vorstand. Wir verabschieden sie mit einem lachenden und einem weinenden Auge und freuen uns, wenn sie auch künftig hin und wieder bei uns auf der Geschäftsstelle zu einem Kaffee vorbeikommt. Unsere Hauswartinnen und Hauswarte erfreuten sich dieses Jahr an einem Luzern City Card Gutschein und einer Pasta Packung aus dem Entlebuch als Dankeschön für den Einsatz in unseren Liegenschaften.

6. Dank

Im Rückblick auf das Jahr 2023 richten wir unseren Dank:

- An unsere Genosschafterinnen und Genosschafter für ihre Treue zur Baugenossenschaft Familie Horw und das Vertrauen, welches sie dem Vorstand und der Geschäftsstelle entgegenbringen.
- An unsere Hauswartinnen und Hauswarte für die hervorragende Arbeit, die sie zum Wohle der Mieterschaft und unserer Baugenossenschaft während des ganzen Jahres geleistet haben.
- An unsere Mieterinnen und Mieter für das gute Einvernehmen, die gegenseitige Hilfsbereitschaft sowie die grösstenteils pünktlichen Mietzinszahlungen.
- An die Gewerbetreibenden und alle anderen Partner, mit denen wir im vergangenen Jahr erfolgreich zusammenarbeiten durften.

Der Vorstand und die Geschäftsstelle werden sich auch im neuen Jahr mit vollem Engagement für die Baugenossenschaft Familie Horw einsetzen.

Wir freuen uns, wenn Sie uns dabei unterstützen.

Vorstand und Geschäftsstelle, Baugenossenschaft Familie Horw

Erfolgsrechnung 2023

	2023	2022
Sollmietertrag	2'889'626.15	2'871'091.30
- Leerstände	-65'854.80	-54'658.25
Verwaltungsertrag	16'713.32	14'020.56
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	2'840'484.67	2'830'453.61
Liegenschaftsunterhalt	695'230.93	1'236'621.83
Gebäudeversicherungen (&Haftpflichtversicherung)	46'247.10	42'647.50
Direkter Aufwand	741'478.03	1'279'269.33
Bruttogewinn I	2'099'006.64	1'551'184.28
Lohnaufwand	199'878.50	203'002.90
Sozialversicherungsaufwand	40'190.65	51'402.70
Personalaufwand	240'069.15	254'405.60
Bruttogewinn II	1'858'937.49	1'296'778.68
Verwaltungs- und Informatikaufwand	77'495.65	91'530.76
Sonstiger Betriebsaufwand	21'862.46	30'090.83
Übriger betrieblicher Aufwand	99'358.11	121'621.59
Betriebserfolg vor Finanzerfolg, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	1'759'579.38	1'175'157.09
Abschreibungen Mobilien, Geräte, Einrichtungen	7'605.95	6'166.53
Abschreibungen Immobilien	1'048'667.20	534'506.40
Abschreibungen und Wertberichtigungen	1'056'273.15	540'672.93
Betriebserfolg vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	703'306.23	634'484.16
Hypothekarzinsen	356'209.29	355'041.18
Baurechtszinsen	80'836.00	80'836.00
Übriger Finanzaufwand	847.97	838.26
Finanzaufwand	437'893.26	436'715.44
Finanzertrag	3'703.13	162.14
Finanzerfolg	-434'190.13	-436'553.30
Jahresergebnis vor Steuern	269'116.10	197'930.86
Direkte Steuern	-90'797.90	-33'473.45
Jahresgewinn	178'318.20	164'457.41

Bilanz per 31.12.2023 / Aktiven

AKTIVEN	31.12.2023	31.12.2022
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	154'081.93	653'303.59
Forderungen gegenüber Mietern	2'475.70	1'972.20
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2'475.70	1'972.20
Übrige kurzfristige Forderungen	7'775.98	23'502.26
Heizölvorrat	7'830.95	11'371.65
Nicht abgerechnete Nebenkosten	166'739.45	192'325.46
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen	174'570.40	203'697.11
Aktive Rechnungsabgrenzungen	23'872.80	5'260.85
Total Umlaufvermögen	362'776.81	887'736.01
Anlagevermögen		
Wertschriften des Anlagevermögens	6'200.00	6'200.00
Finanzanlagen	6'200.00	6'200.00
Mobiliar, Geräte und Einrichtungen	9'210.60	12'280.80
Informatik	6'803.60	5'568.50
Mobile Sachanlagen	16'014.20	17'849.30
Landwerte der bebauten Liegenschaften	2'070'523.00	2'070'523.00
Gebäude auf eigenem Land	16'016'286.51	14'586'145.06
Gebäude im Baurecht	11'715'326.80	11'907'521.40
Immobilie Sachanlagen	29'802'136.31	28'564'189.46
Total Anlagevermögen	29'824'350.51	28'588'238.76
Total Aktiven	30'187'127.32	29'475'974.77

Bilanz per 31.12.2023 / Passiven

PASSIVEN	31.12.2023	31.12.2022
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	254'771.95	270'650.35
Hypothekendarlehen	52'000.00	52'000.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	52'000.00	52'000.00
Anzahlungen Nebenkosten	262'283.35	258'440.35
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	262'283.35	258'440.35
Vorauszahlungen Mieter & NK Rückzahlungen (NK 21/22)	197'155.25	194'096.30
Passive Rechnungsabgrenzungen	105'113.45	254'760.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	302'268.70	448'856.30
Kurzfristiges Fremdkapital	871'324.00	1'029'947.00
Langfristiges Fremdkapital		
Hypothekendarlehen	20'198'000.00	20'250'000.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	20'198'000.00	20'250'000.00
Rückstellungen für Grossreparaturen	1'350'000.00	1'310'000.00
Langfristige Rückstellungen	1'350'000.00	1'310'000.00
Langfristiges Fremdkapital	21'548'000.00	21'560'000.00
Total Fremdkapital	22'419'324.00	22'589'947.00
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	7'068'000.00	6'209'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	520'000.00	510'000.00
Gewinnvortrag	1'485.12	2'570.36
Jahresgewinn	178'318.20	164'457.41
Bilanzgewinn	179'803.32	167'027.77
Total Eigenkapital	7'767'803.32	6'886'027.77
Total Passiven	30'187'127.32	29'475'974.77

Anhang zur Jahresrechnung

Gesetzliche Pflichtangaben (Art. 959c OR) mit Zusatzinformationen

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

2 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	31.12.2023 CHF/Anzahl	31.12.2022 CHF/Anzahl
2.1 <u>Grundkapital</u>		
Genossenschaftskapital	7'068'000.00	6'209'000.00
Anzahl Genossenschaftler	482	462
2.2 <u>Immobilien</u>		
Landwerte der bebauten Liegenschaften	2'070'523.00	2'070'523.00
Gebäude auf eigenem Land	15'369'366.46	14'536'145.06
Gebäude im Bau	646'920.05	50'000.00
Gebäude im Baurecht	11'715'326.80	11'907'521.40
Immobilien gesamt	<u>29'802'136.31</u>	<u>28'564'189.46</u>
Katasterwerte gesamt	44'734'500.00	44'734'500.00
Gebäudeversicherungs-werte gesamt	55'386'717.82	55'376'717.82
2.3 <u>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</u>		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	29'802'136.31	28'564'189.46
Errichtete und hinterlegte Grundpfandrechte	28'130'500.00	28'130'500.00
In Anspruch genommene Kredite	20'250'000.00	20'302'000.00
2.4 <u>Hypothekendarlehen</u>		
Variables Hypothekendarlehen	0.00	0.00
SARON-Hypotheken	2'070'000.00	0.00
Festhypotheken / bis 5 Jahre	5'210'000.00	8'280'000.00
Festhypotheken / 6 bis 10 Jahre	11'170'000.00	10'872'000.00
Festhypotheken / 11 bis 15 Jahre	1'800'000.00	1'150'000.00
Hypothekendarlehen gesamt	<u>20'250'000.00</u>	<u>20'302'000.00</u>
2.5 <u>Personalaufwand</u>		
Personalaufwand Verwaltung	229'871.00	232'963.90
Personalaufwand Hauswarte	95'837.75	107'020.26
Entlastung Personalaufwand Hauswarte	-95'837.75	-107'020.26
Total Personalaufwand	<u>229'871.00</u>	<u>232'963.90</u>

Anhang zur Jahresrechnung

3	Mitarbeitende		
	<i>Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</i>	<i>< 10</i>	<i>< 10</i>
4	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag		
	Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten, respektive an dieser Stelle offengelegt werden müssten.		

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	<u>31.12.2023</u> CHF	<u>31.12.2022</u> CHF
Bilanzgewinn (zur Verfügung der GV)		
Gewinnvortrag	1'485.12	2'570.36
Jahresgewinn	178'318.20	164'457.41
	<u>179'803.32</u>	<u>167'027.77</u>
Antrag des Vorstandes		
2,5% (Vorjahr 2,5%) Zins auf dem Anteilscheinkapital	168'703.45	155'542.65
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	10'000.00	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	1'099.87	1'485.12
	<u>179'803.32</u>	<u>167'027.77</u>
Total Gewinnverwendung	<u>179'803.32</u>	<u>167'027.77</u>



PIUS BIENZ
TREUHAND- UND REVISIONS-AG

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Familie Horw, Horw

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Familie Horw 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 Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Kriens, 7. März 2024

Pius Bienz
Treuhand- und Revisions-AG


Matthias Aufdermauer
Zugelassener Revisionsexperte
(leitender Revisor)


Viviana Meier-Freiberger
Zugelassene Revisorin

Beilage: Jahresrechnung und Antrag über die Verteilung des Reinertrages

Erläuterung Wahlen

a) Vorstand

Gemäss Art. 21 der Statuten besteht der Vorstand aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstandes werden durch die Generalversammlung auf die Dauer von drei Jahren gewählt. Mit der 78. ordentlichen Generalversammlung stehen Gesamterneuerungswahlen an.

Folgende Kandidatinnen und Kandidaten stellen sich für die Wahl in den Vorstand zur Verfügung:

Als Präsident

- Zemp Thomas, St. Niklausenstrasse 39, 6005 St. Niklausen, bisher

Als Mitglied

- Amado Araújo Isabel, Bachstrasse 6e, 6048 Horw, neu*
- Bättig Urs, Gartenstrasse 14, 6048 Horw, bisher
- Fehlmann Marco, Untermattstrasse 36, 6048 Horw, bisher
- Müller Moira, Krienserstrasse 1, 6048 Horw, neu**
- Schäli Gregor, Herrenwaldstrasse 3, 6048 Horw, bisher

*Isabel Amado Araújo ist 35 Jahre alt, in Portugal geboren und an der Bachstrasse aufgewachsen. Sie wohnt aktuell mit ihrem Mann und zwei Söhnen an der Bachstrasse 6e. Sie ist gelernte Floristin und arbeitet zurzeit als Abteilungsleiterin im Teilzeitpensum. Dank ihrer offenen Art ist sie sehr kommunikativ und arbeitet gerne mit Menschen. Sie hat ein grosses Herz für Soziales und bemüht sich stets um ihre Mitmenschen. In ihrer Freizeit verbringt sie am liebsten Zeit mit ihrer Familie oder liest ein spannendes Buch.

**Moira Müller ist 26 Jahre alt und in Horw aufgewachsen. Im Sommer 2022 hat sie ihr Masterstudium in Rechtswissenschaften an der Universität Luzern abgeschlossen und befindet sich momentan in der Ausbildung zur Rechtsanwältin. Nach Stationen am Kriminal- und Kantonsgericht Luzern arbeitet sie aktuell als juristische Mitarbeiterin in einem Anwaltsbüro in Luzern, welches sich unter anderem auf Miet- und Baurecht spezialisiert hat. In ihrer Freizeit macht Moira Müller gerne Sport und unternimmt regelmässig Ausflüge mit Freunden und ihrem Hund.

Bis zum 31. Januar 2024 sind beim Vorstand keine weiteren Kandidaturen eingegangen.

b) Revisionsstelle

Der Vorstand schlägt vor, die Pius Bienz Treuhand- und Revisions-AG als Revisionsstelle für ein weiteres Jahr zu wählen.

Bis zum 31. Januar 2024 sind beim Vorstand keine anders lautenden Anträge eingegangen.

Orientierung Arealentwicklung Bachstrasse «Serpente»

Das aus dem Projektwettbewerb hervorgegangene Sieger-Projekt „Serpente“ konnte anlässlich der Vernissage vom 27. / 28. Januar 2023 den Genossenschafterinnen und Genossenschafter, den Mieterinnen und Mieter sowie der breiten Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Am 14. Februar 2023 fand die Kick-Off-Sitzung mit dem Architektenteam statt. Seither finden die Projektsitzungen im Monatsrhythmus statt. Seitens der Baugenossenschaft arbeiten Thomas Zemp, Marco Fehlmann und Jessy Candinas als ständige Vertreter im Projekt mit.

Die Projektumsetzung ist nach SIA in folgende Phasen aufgeteilt:

- Phase 1: Vorprojekt
- Phase 2: Bauprojekt, Kostenvoranschlag, Baubewilligung
- Phase 3: Ausschreibung und Realisierung

Zusätzlich wurde die Erstellung eines Gestaltungsplans über alle Grundstücke der Baugenossenschaft Familie Horw an der Bachstrasse festgelegt.

Der Projektstand präsentiert sich wie folgt

- Für Kostenplanung und Baumanagement wurde EXA Baumanagement AG beauftragt.
- Der Vertrag mit Guignard & Saner Architekten AG und der EXA Baumanagement AG wurde ausgearbeitet und unterzeichnet.
- Der Vertrag mit Berchtold.Lenzin Zürich GmbH, Landschaftsarchitekten wurde ebenfalls ausgearbeitet und unterzeichnet.
- Die Vergabe von diversen Planungsleistungen ist erfolgt
 - > Bauingenieur: Wismer + Partner AG, 6343 Rotkreuz
 - > Bauphysiker: MEP Akustik & Bauphysik AG, 6003 Luzern
 - > HLKS: Amstein + Walthert Luzern AG, 6048 Horw
 - > Elektroingenieur: Zimmermann Engineering AG, 6330 Cham
 - > Werkleitungsplanung: Emch+Berger WSB AG, 6020 Emmenbrücke
 - > Geologische Begleitung: Keller+Lorenz AG, 6005 Luzern
- Das Vorprojekt bestehend aus den Teilaufträgen
 - > Studium von Lösungsmöglichkeiten
 - > Grobkostenschätzungkonnte abgeschlossen werden.

Schwierigkeiten mit dem Baugrund

Dass der Baugrund in Horw in mehrfacher Hinsicht herausfordernd ist, war bekannt. Bereits bei der Ausschreibung zum Projektwettbewerb wurde deshalb darauf hingewiesen, dass maximal ein Untergeschoss realisierbar ist. Die im Rahmen des geologischen Gutachtens durchgeführten Sondierungen haben nun gezeigt, dass sich auf den von unserem Bauprojekt betroffenen Parzellen die bekannten Risiken mit dem gespannten Grundwasserspiegel ungleich stärker akzentuieren als bei allen bisher bekannten Bauvorhaben in der näheren Umgebung.

Orientierung Arealentwicklung Bachstrasse «Serpente»

Die aktuellen Berechnungen zeigen, dass zur Sicherung der Baugrube stark kostentreibende Massnahmen ergriffen werden müssten und dass selbst dann die Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Sowohl die Geologen wie auch der Bauingenieur raten uns bei dieser Ausgangslage von der Realisierung eines vollständigen Untergeschosses ab. Als Folge davon muss das Projekt vorerst überarbeitet werden.

Der Vorstand hat das Planungsteam deshalb mit einem Variantenstudium beauftragt. Das Vorgehen ist wie folgt geplant:

- Brainstorming
- Vertiefen der ausgewählten Varianten
- Grobes Abschätzen der Kosten

Die bisher aufgelaufenen Planungskosten für das Vorprojekt im Umfang von rund CHF 700'000 lagen in der Ausgabenkompetenz des Vorstands (Statuten Art. 22 Abs. 2). Ebenso das nun beauftragte Variantenstudium.

Sobald die Projektarbeiten soweit fortgeschritten sind, dass der Baukredit für den Ersatzneubau Bachstrasse 12 und der Planungskredit für die weiteren Etappen beantragt werden können, plant der Vorstand die Durchführung einer ausserordentlichen Generalversammlung.

Stand der Mietobjekte

212 Wohnungen:

4 à 1 Zimmer
27 à 2 Zimmer
37 à 2½ Zimmer
19 à 3 Zimmer
14 à 3½ Zimmer
73 à 4 Zimmer
35 à 4½ Zimmer
3 à 5½ Zimmer

14 Garagen
44 Autoeinstellplätze (Einstellhalle)
95 Autoabstellplätze
23 Besucher-Parkplätze
20 Mofa-Einstellplätze

1 Büro
1 Werkraum
1 Hauswartraum BGFH
2 Bastelräume
1 Disporaum

Aktueller Stand Totalsanierung Bachstrasse 16



Entwicklung der Genossenschaft seit der Gründung

Jahr	Anteilschein-Kapital CHF	Verzinsung %	Soll Mietzins-einnahmen CHF	Gesetzliche Gewinnreserven CHF
1946	24'300.00	0	0.00	0.00
1947	49'700.00	3	13'914.00	1'614.35
1948	54'100.00	3	26'851.00	4'271.00
1949	54'100.00	3	27'333.00	3'618.75
1950	54'100.00	3	27'316.00	3'911.00
1951	54'100.00	3,5	27'387.00	4'648.70
1952	54'100.00	3,5	27'546.00	4'724.15
1953	54'100.00	3,5	27'720.00	5'561.60
1954	54'100.00	3,5	27'734.00	870.00
1955	55'700.00	3,5	27'956.00	746.00
1956	83'100.00	3,5	41'255.00	1'112.00
1957	90'700.00	3,75	50'839.00	1'348.00
1958	91'200.00	3,75	52'512.00	1'893.37
1959	113'200.00	3,75	52'144.00	2'550.67
1960	121'500.00	4	73'943.00	3'918.77
1961	128'300.00	4	79'120.00	4'893.02
1962	194'400.00	4	80'421.00	5'339.22
1963	224'200.00	4	80'706.00	6'141.43
1964	250'400.00	4	85'678.00	7'767.32
1965	297'800.00	4	86'943.00	11'543.37
1966	320'700.00	4,5	93'619.00	11'763.42
1967	331'300.00	4,75	174'768.00	13'136.07
1968	463'000.00	5	181'672.00	14'803.77
1969	589'100.00	5	228'829.00	16'895.27
1970	642'800.00	5,25	263'582.00	52'465.17
1971	813'800.00	4,75	360'172.00	61'705.17
1972	861'400.00	5	388'679.00	96'921.12
1973	958'100.00	5	397'433.00	14'892.17
1974	1'076'000.00	6	535'009.00	15'869.07
1975	1'239'700.00	6	572'779.00	39'591.52
1976	1'301'600.00	6	636'823.00	70'776.37
1977	1'360'600.00	5,5	605'137.00	94'312.92
1978	1'614'100.00	5	583'391.00	101'039.42
1979	1'848'000.00	5	577'511.00	104'160.82
1980	1'941'500.00	5	584'857.00	130'934.47
1981	1'938'000.00	5,5	676'783.00	147'638.87
1982	1'915'500.00	5,5	750'600.00	156'601.47
1983	1'969'000.00	5,5	783'159.00	162'373.02
1984	2'159'000.00	5,5	784'402.00	165'431.07
1985	2'148'000.00	5,5	849'281.00	170'898.82
1986	2'266'500.00	5,25	878'351.65	170'898.82
1987	2'233'500.00	5,25	876'558.00	176'245.50
1988	2'288'500.00	5,25	877'453.00	182'500.00

Entwicklung der Genossenschaft seit der Gründung

Jahr	Anteilschein-Kapital CHF	Verzinsung %	Soll Mietzins-einnahmen CHF	Gesetzliche Gewinnreserven CHF
1989	2'283'000.00	5,5	872'415.00	188'500.00
1990	2'228'500.00	6	1'001'894.00	195'000.00
1991	2'221'500.00	6	1'129'133.00	202'000.00
1992	2'308'500.00	6	1'212'749.00	209'000.00
1993	2'364'000.00	6	1'371'450.50	216'000.00
1994	2'636'500.00	5,5	1'436'544.00	223'000.00
1995	2'848'500.00	5,5	1'574'688.00	230'000.00
1996	3'432'500.00	5	1'760'223.00	238'000.00
1997	3'667'000.00	5	1'836'321.00	246'500.00
1998	3'846'000.00	4,5	1'913'162.00	255'500.00
1999	4'164'000.00	4,5	1'943'177.00	265'000.00
2000	4'285'500.00	4,5	2'006'826.00	275'000.00
2001	4'381'500.00	4,5	2'011'533.00	285'000.00
2002	4'629'000.00	4	2'028'707.50	295'500.00
2003	4'889'000.00	4	2'053'300.00	306'000.00
2004	5'013'000.00	4	2'069'924.00	316'500.00
2005	5'086'000.00	4	2'075'654.00	327'000.00
2006	5'122'000.00	4	2'086'084.50	338'000.00
2007	5'186'000.00	4	2'097'143.00	349'000.00
2008	5'264'000.00	4	2'111'313.00	360'000.00
2009	5'352'000.00	3,5	2'147'958.00	371'000.00
2010	5'441'000.00	3,5	2'169'923.00	381'000.00
2011	5'548'000.00	3,5	2'186'778.00	391'000.00
2012	5'603'000.00	3,5	2'216'303.00	401'500.00
2013	5'855'000.00	3,25	2'237'048.00	412'000.00
2014	5'956'000.00	3	2'236'057.00	429'000.00
2015	6'320'000.00	2,75	2'301'818.00	440'000.00
2016	6'525'000.00	2,75	2'660'325.00	450'000.00
2017	6'505'000.00	2,75	2'736'202.50	460'000.00
2018	6'460'000.00	2,75	2'757'610.00	470'000.00
2019	6'467'200.00	2,5	2'776'597.50	480'000.00
2020	6'435'000.00	2,5	2'789'330.00	490'000.00
2021	6'252'000.00	2,25	2'827'005.00	500'000.00
2022	6'209'000.00	2,5	2'871'091.30	510'000.00
2023	7'068'000.00	2,5 *)	2'889'626.15	520'000.00 **)

*) Antrag an die Generalversammlung

**) nach Gewinnverwendung

