



AWONO AG
Altersgerechtes und hindernisfreies Wohnen
Guido A. Zäch Strasse 10
6207 Nottwil
041 939 63 62

Jahresbericht 2020

AWONO AG
altersgerechtes und hindernisfreies Wohnen in Nottwil



Inhalt

1. Leistungsbericht 2020	3
1.1 Bericht des Verwaltungsrats	3
1.2 Bericht der Geschäftsführerin	5
2. Nonprofit Governance	7
2.1 Grundsätze	7
2.2 Zweck und Struktur	7
2.3 Verwaltungsrat	7
2.4 Geschäftsleitung	8
2.5 Entschädigungen	8
2.6 Revisionsstelle	8
2.7 Informationspolitik	8
3. Finanzbericht	9
3.1 Bilanz	9
3.2 Erfolgsrechnung	10
3.3 Geldflussrechnung	11
3.4 Rechnung über die Veränderung des Kapitals	12
3.5 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze	13
3.6 Aktive Rechnungsabgrenzungen / Heiz- / Nebenkosten	13
3.7 Immoblie Sachanlagen	13
3.8 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	14
3.9 Passive Rechnungsabgrenzung	14
3.10 Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten / Übrige langfristige Verbindlichkeiten	15
3.11 Rückstellungen	15
3.12 Mieteinnahmen	15
3.13 Verwaltungsaufwand	15
3.14 Periodenfremder Aufwand und Ertrag	16
3.15 Direkte Steuern	16
3.16 Sonstige Angaben	16
3.17 Anzahl Mitarbeiter	16
3.18 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	16
4. Kennzahlen	17
5. Bericht der Revisionsstelle	18

Verteiler:

- Geschäftsleitung & Verwaltungsrat (6x)
- Aktionäre (Gemeinderat Nottwil 5x, Direktion Schweizer Paraplegiker-Stiftung 2x, Vorstand Baugenossenschaft ORBANO 6x)
- BDO AG, Luzern (Revisionsstelle, 1x)
- Luzerner Kantonalbank, Sursee (1x)

1. Leistungsbericht 2020

1.1 Bericht des Verwaltungsrats

Die drei Aktionäre der AWONO AG, die Schweizer Paraplegiker-Stiftung, die Gemeinde Nottwil und die örtliche Baugenossenschaft ORBANO realisierten vor fünf Jahren 25 alters- und hindernisfreie Wohnungen. Mit diesem Schritt entstand in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentrum Eymatt ein ganzheitliches Wohnangebot für ältere und querschnittgelähmte Menschen. Durch die Nähe der beiden Bauten können zahlreiche Synergien in Form von Dienstleistungen genutzt werden.



Der Verwaltungsrat beschäftigte sich im Jahr 2020 vorwiegend mit den nachfolgenden Themen:

- die Vollvermietungen der Wohnungen / Einstellhallenplätze
- die Optimierung der Eigenkapitalquote mittels Teilumwandlung von Darlehen in Aktienkapital
- die Wahl einer neuen Geschäftsführerin

Zu diesem Zwecke kam der VR zu drei ordentlichen und einer ausserordentlichen Sitzung zusammen.

Die Erfolgsrechnung 2020 schliesst mit einer roten Null (minus 1'196 Franken) ab. Obwohl das Wohnungsangebot für das Zielpublikum attraktiv ist, fallen immer wieder Leerstandskosten an. Diese hängen damit zusammen, dass teilweise ältere Bewohner*innen pflegebedürftig werden und ins Zentrum Eymatt übersiedeln. Andererseits kann es länger dauern mit Neuvermietungen, da in Nottwil teilweise zinsgünstigere Wohnungen angeboten werden. Diverse Massnahmen wurden eingeleitet respektive geprüft. So verzichteten die Aktionäre weiterhin auf die Verzinsung der Darlehen und aufgrund des gemeinnützigen Charakters konnte eine Steuerbefreiung erwirkt werden. Im Weiteren werden die Amortisationszahlungen der bestehenden 2.74 % Hypothek mit einem jährlich erhöhten Betrag von 30'000 Franken fortgesetzt. Der Finanzplan zeigt auf, dass Gewinne bis zum Jahre 2026 konstant möglich sind. Danach sollte es realistisch sein, günstigere Hypotheken abzuschliessen zu können. Das Budget 2021 geht von einer ausgeglichenen Erfolgsrechnung aus.

Die anfänglichen baulichen Mängel konnten in der Zwischenzeit mehrheitlich behoben werden. Insbesondere die Verglasung der Laubengänge führte zu einer Qualitätsverbesserung. Diese Zusatzinvestitionen hatten aber Auswirkungen auf die Bilanz. Dem Verwaltungsrat war es deshalb ein grosses Anliegen, die dünne Eigenkapitalquote zu optimieren. Als wirkungsvolle Lösung bot sich eine Teilumwandlung von Darlehen in Aktienkapital an. Im Rahmen einer ausserordentlichen Generalversammlung wurde das Aktienkapital von 0.5 Mio. auf 1.5 Mio. Franken erhöht, was zu einer Verbesserung der Eigenkapitalquote von 13 % führt.

Erkenntnisse haben gezeigt, dass die 2.5 Zimmer-Wohnungen mehr nachgefragt werden. Dies veranlasste den VR dazu, einen Studienauftrag an ein Architekturbüro zu vergeben. Insbesondere wurde geprüft, ob sich ein Umbau einzelner 3.5 Zimmer Wohnungen in 2.5 Zimmer Wohnungen mit Studios realisieren liesse. Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile und des Kosten- Nutzenverhältnisses, entschied der VR, auf Umbauten zu verzichten. Mit einer im Sommer 2020 erschienenen Publio Reportage in der Surseer- und Sempacherwoche wurde auf die Vorzüge der Wohnungen aufmerksam gemacht.

Einen Blick auf den Mieterspiegel zeigt, dass die Wohnungen aktuell von 68 % Fussgänger*innen und 32 % Menschen mit Querschnittlähmung bewohnt werden. 72 % sind über 60-jährig. 84 % der Wohnungen werden von einem Mieter*in bewohnt.

Seit längerer Zeit wird eine Wohnung an die kantonale Dienststelle Asyl- und Flüchtlingswesen Luzern vermietet. Die Wohnung wurde von einer syrischen Familie bewohnt. Erfahrungen und Erkenntnisse haben gezeigt, dass kulturelle Auffassungen und unterschiedliche Lebensweisen zu Konflikten führten. Gespräche mit den Verantwortlichen der Dienststelle führten leider nicht zu nachhaltigen Verbesserungen. Deshalb entschied der Verwaltungsrat die Wohnung per Ende Januar 2021 zu kündigen.

Die geplante Sitzung mit dem Verwaltungsrat der Eymatt AG konnte «Corona bedingt» leider nicht durchgeführt werden, ebenso wenig der jährliche Apéro mit unseren Bewohnerinnen und Bewohnern.

Geschäftsführer Nik Bättig hat per Ende August 2020 die SPS verlassen, um sich einer neuen beruflichen Herausforderung zu stellen. Der Verwaltungsrat dankt ihm ganz herzlich für sein grosses Engagement. Er verfügt über ein fundiertes Fachwissen und konnte den Verwaltungsrat immer kompetent und zuvorkommend beraten.

Der Verwaltungsrat wählte Frau Edith Renggli zur neuen Geschäftsführerin. Sie bringt als langjährige Assistentin der Geschäftsleitung umfassende Erfahrungen mit sich. Auf die Zusammenarbeit freuen wir uns und wünschen ihr viel Glück, Zufriedenheit und Erfolg.

Am Schluss bleibt mir zu danken, dem Verwaltungsrat, der Geschäftsleitung aber auch Frau Sonja Christen, Fachverantwortliche Finanzen und Controlling, für die angenehme, konstruktive und lösungsorientierte Zusammenarbeit.

Nottwil, im Januar 2021



Walter Steffen
Präsident des Verwaltungsrats

1.2 Bericht der Geschäftsführerin

Für die Mieter*innen der AWONO AG, war der Lockdown aufgrund der Corona-Pandemie im Frühling mit Ungewissheit und Ängsten verbunden.

Mit einem Rundschreiben informierte die AWONO AG die Mieter*innen über das Angebot des Samariter-Vereins in Kooperation mit der Gemeinde Nottwil. Das umfassende Angebot beinhaltete das Erledigen von Einkäufen, die Medikamentenversorgung oder eine telefonische Betreuung. Die Angebote wurden von den Mietenden sehr geschätzt.

Wohnungs-Mutationen

Wir dürfen das laufende Jahr mit einer Vollvermietung der Wohnungen abschliessen. Bei den Parkplätzen verzeichnen wir per Ende Jahr lediglich 4 Leerstände.

Der Mieterspiegel hat sich dahingehend verändert, dass wir in Einzelhaushalten mehr jüngere Rollstuhlfahrer*innen verzeichnen können.

Den statistischen Vorgaben entsprechend sind die Wohnungen im Sonnenrain prozentual wie folgt besetzt:

- Mieter*innen im Pensionsalter	60%
- Mieter*innen mit Querschnittlähmung	32%
- Schutzbedürftige Menschen	4%
- nicht der Zielgruppe entsprechende Mieter*innen	4%

Die Verwaltung wurde im Sommer mit zahlreichen Reklamationsschreiben von Mieter*innen betreffend der syrischen Asylantenfamilie konfrontiert, welche in der vom Kanton Luzern gemieteten Wohnung lebt. Der Verwaltungsratspräsident und der Geschäftsführer der AWONO AG luden daraufhin einen Vertreter des Kantons Luzern, den Betreuer der betroffenen Familie und einige Mieter*innen zu einem klärenden Gespräch an den runden Tisch ein. Erhebliche kulturelle Unterschiede sowie Sprachbarrieren führten bei vielen, vor allem älteren Mieter*innen zu Unsicherheiten und Ängsten. Da keine Besserung der Umstände in Aussicht gestellt werden konnte und zum Wohle der bestehenden Mieterschaft wurde dem Kanton Luzern die Wohnung per 31. Januar 2021 gekündigt.

Heiznebenkosten

Erfreulicherweise mussten keine Mieter*innen Nachzahlungen zur HKNK-Abrechnung leisten. Die Rechnung fiel positiv aus und allen Mieter*innen konnte per Ende Jahr ein Anteil der Akontozahlungen zurückerstattet werden.

Finanzen

Der Umwandlung der Darlehen in Eigenkapital wurde an einer a.o. GV vom 28.10.2020 mit einer Kapitalerhöhung von bisher CHF 500'000 um CHF 1'000'000 auf CHF 1'500'000 zugestimmt. Die Beteiligungsquote wurden beibehalten.

Die Dienststelle Steuern des Kantons Luzern bestätigte die Steuerbefreiung der AWONO AG rückwirkend ab 1. Januar 2018.

STWEG Sonnenrain

Die Stockwerkeigentumsversammlung stimmte dem Wechsel der Verwaltung von Eberli AG zu Gewerbe-Treuhand AG zu.

Personelle Mutation

Per Ende August demissionierte Nik Bättig als Geschäftsführer der AWONO AG infolge seiner Kündigung bei der Schweizer Paraplegiker-Stiftung. Als neue Geschäftsführerin wählte der Verwaltungsrat an seiner Sitzung vom 28. August 2020 Edith Renggli. Sie unterstützte Nik Bättig und den Verwaltungsrat schon seit mehreren Jahren in der Administration. Ab 1. September 2020 führt sie die Geschäfte der AWONO AG und dankt dem Verwaltungsrat für das ihr entgegengebrachte Vertrauen.

Danksagung und Ausblick

Ich danke dem Verwaltungsrat der AWONO AG sowie den an der operativen Geschäftsführung beteiligten Personen für die kompetente, vertrauensvolle und geschätzte Zusammenarbeit im Jahr 2020. Speziellen Dank gebührt unserem Hauswart Franco Muff, der sich jedem, noch so kleinen Anliegen der Mieter*innen annimmt und daher von ihnen sehr geschätzt wird. Auch herzlichen Dank an Sonja Christen, Fachverantwortliche Finanzen und Controlling, für ihre sehr kompetente Arbeit.

Für 2021 ist oberstes Ziel wieder Vollmietung der Wohnungen sowie eine zufriedene Mieterschaft in einem harmonischen Mietumfeld.

Nottwil, im Januar 2021



Edith Renggli
Geschäftsführerin

2. Nonprofit Governance

Als gemeinnützige Aktiengesellschaft mit einem Aktionariat, welches sich aus öffentlicher Hand (Gemeinde), gemeinnütziger Stiftung (SPS) sowie einer lokalen Baugenossenschaft (ORBANO) zusammensetzt, sind wir faktisch dem Öffentlichkeitsprinzip unterworfen. Der Verwaltungsrat hat deshalb festgelegt, seine Governance Grundsätze, Prozesse und Resultate detailliert offen zu legen.

2.1 Grundsätze

Gewaltenteilung

Die leitenden Organe gewährleisten im Rahmen von Gesetz und Statuten eine klare Trennung der Verantwortlichkeiten bei Aufsicht, Leitung und Vollzug. Sie sorgen für ein ausgewogenes Verhältnis von Steuerung, Führung und Kontrolle (checks and balances).

Verantwortung und Effizienz

Die leitenden Organe führen die Organisation verantwortungsbewusst, effizient und nachhaltig. Insbesondere berücksichtigen sie die bei den Aktionären zugrundeliegenden ethischen Werte in gleicher Weise.

Transparenz

Die leitenden Organe legen die Informationspolitik fest. Sie sorgen für eine zeitgerechte, transparente interne und externe Information über die Struktur und Tätigkeiten der Organisation sowie die Verwendung ihrer Mittel. Die Rechnungslegung erfolgt nach Schweizerischem Obligationenrecht.

Wahrung der Interessen der Stakeholder

Die leitenden Organe wahren die Interessen und Rechte der ultimativen Stakeholder, sei es der Einwohner von Nottwil, der Gönner der Schweizer Paraplegiker-Stiftung sowie der Genossenschafter der ORBANO. Sie gewährleisten eine transparente, faire und wirksame Zusammenarbeit.

2.2 Zweck und Struktur

Zweck der Organisation

Bereitstellung eines altersgerechten und hindernisfreien Wohnangebotes in Nottwil, insbesondere durch Erweiterung des Dienstleistungsangebotes des Zentrums Eymatt; Die Gesellschaft ist nicht gewinnorientiert und verfolgt ausschliesslich gemeinnützige oder öffentliche Zwecke; Erwerb, Belastung, Veräusserung und Verwaltung von Grundeigentum; Beteiligungen.

Struktur

Unter dem Namen AWONO AG, altersgerechtes und hindernisfreies Wohnen in Nottwil besteht seit 21. Juni 2013 eine Aktiengesellschaft gem. Art. 620 ff OR mit Sitz in Nottwil (LU). Die Aktionäre sind (Stand 31. Dezember 2017):

Gemeinde Nottwil	45%
Schweizer Paraplegiker-Stiftung	45%
Baugenossenschaft ORBANO	10%

2.3 Verwaltungsrat

Wahl und Zusammensetzung

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht aus einem oder mehreren Mitgliedern. Die Mitglieder werden auf ein Jahr gewählt. Eine Wiederwahl ist möglich. Neugewählte treten in die Amtsdauer derjenigen Mitglieder ein, die sie ersetzen. Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst. Er bezeichnet seinen Präsidenten und den Sekretär. Dieser muss dem Verwaltungsrat nicht angehören.

Zusammensetzung des Verwaltungsrates inkl. Geschäftsleitung der Gesellschaft:



v.l.n.r.: Walter Steffen (Präsident und Delegierter), Joseph Hofstetter (Vize-Präsident)
Renée Sigrist, Jörg Sonderegger, Beatrice Müller, Edith Renggli (Geschäftsleitung)

2.4 Geschäftsleitung

Die Geschäftsführung liegt in der Verantwortung von Edith Renggli, Direktionsassistentin der Schweizer Paraplegiker-Stiftung (SPS).

Der Sitz der Gesellschaft ist die Guido A. Zäch Strasse 10, Nottwil.

2.5 Entschädigungen

Der Verwaltungsrat Jörg Sonderegger hat im Jahr 2020 eine Entschädigung von CHF 382.50 erhalten. Die anderen Verwaltungsräte sowie die Geschäftsführung arbeiten im Rahmen ihrer Tätigkeit bei ihrem Arbeitgeber, der Aktionär ist. Sie werden nicht zusätzlich durch die AWONO AG entschädigt.

Die SPS verrechnet ab 2016 ein Verwaltungshonorar (2% der Nettomietzinseinnahmen).

2.6 Revisionsstelle

Die Revisionsstelle der AWONO AG ist die BDO AG in Luzern. Andrea Spichtig betreut das Mandat als leitende Revisorin. Die Revisionsstelle wird jeweils für ein Geschäftsjahr gewählt. Für das Honorar der Prüfung der Jahresrechnung 2020 ist eine Passive Rechnungsabgrenzung von CHF 3'500 gebildet worden.

2.7 Informationspolitik

Dieser Jahresbericht geht an die Aktionäre, welche im Rahmen ihrer eigenen Informationspolitik (Abgabe an Gemeinderat, Controlling-Kommission, Stiftungsrat, Audit-Komitee, Genossenschafts-Vorstand) diesen weitergeben dürfen.

Bei wichtigen Ereignissen entscheidet der Verwaltungsrat auf Initiative aus den eigenen Reihen oder von der Geschäftsleitung, Aktionäre und Presse unterjährig zu informieren.

Gegenüber den Mietern, den Nachbarn, insbesondere dem Zentrum Eymatt stellt die Geschäftsführerin den verzugslosen Informationsfluss sicher.

3. Finanzbericht

3.1 Bilanz

CHF	Erläuterung	31.12.20	%	31.12.19	%
Aktiven					
Flüssige Mittel		165 267	1,6	151 789	1,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		0	0,0	33	0,0
Übrige kurzfristige Forderungen		9 157	0,1	8 694	0,1
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3.6	28 418	0,3	26 601	0,3
Umlaufvermögen		202 842	2,0	187 117	1,8
Immobilie Sachanlagen	3.7	10 069 285	98,0	10 261 165	98,2
Anlagevermögen		10 069 285	98,0	10 261 165	98,2
Aktiven		10 272 127	100,0	10 448 282	100,0
Passiven					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		14 854	0,1	21 331	0,2
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3.8	210 000	2,0	210 000	2,0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		35 418	0,3	30 830	0,3
Passive Rechnungsabgrenzungen	3.9	36 366	0,4	34 899	0,3
Kurzfristiges Fremdkapital		296 638	2,9	297 060	2,8
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	3.10	6 937 500	67,5	7 140 000	68,3
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	3.10	1 633 000	15,9	2 633 937	25,2
Rückstellungen	3.11	78 255	0,8	49 355	0,5
Langfristiges Fremdkapital		8 648 755	84,2	9 823 292	94,0
Fremdkapital		8 945 393	87,1	10 120 352	96,9
Aktienkapital		1 500 000	14,6	500 000	4,8
kumulierter Verlustvortrag		- 172 070	- 1,7	- 172 636	- 1,7
Jahresergebnis		- 1 196	- 0,0	565	0,0
Total Eigenkapital		1 326 734	12,9	327 930	3,1
Passiven		10 272 127	100,0	10 448 282	100,0

3.2 Erfolgsrechnung

CHF	Erläuterung	2020	%	2019	%
Liegenschaftsertrag					
Mietzinseinnahmen Wohnungen und Einstellhallenplätze	3.12	460 153	101,8	458 661	102,5
Honorar aus HKNK		1 541	0,3	1 579	0,4
Leerstandskosten	3.12	-9 604	- 2,1	-12 685	- 2,8
Sonstige Erträge		24	0,0	23	0,0
Liegenschaftsertrag		452 114	100,0	447 578	100,0
Liegenschaftsaufwand					
Hypothekarzinsen		-194 118	- 42,9	-199 342	- 44,5
Unterhalt/Reparaturen		-11 762	- 2,6	-15 549	- 3,5
Versicherungen		-4 183	- 0,9	-4 308	- 1,0
Leerstand HK/NK		- 785	- 0,2	-1 544	- 0,3
Vermietungsaufwand		-3 621	- 0,8	-3 856	- 0,9
Liegenschaftsverwaltung		-10 388	- 2,3	-9 896	- 2,2
Sonstiger Aufwand		- 320	- 0,1	-3 221	- 0,7
Liegenschaftsaufwand (vor Abschreibung und Rückst.)		-225 177	- 49,8	-237 717	- 53,1
Abschreibung Liegenschaft	3.7	-191 880	- 42,4	-191 880	- 42,9
Rückstellung Erneuerungsfonds	3.11	-28 212	- 6,2	-9 408	- 2,1
Liegenschaftsaufwand		-445 269	- 98,5	-439 005	- 98,1
Bruttoergebnis 1		6 845	1,5	8 573	1,9
Personalaufwand					
Lohnaufwand		- 383	- 0,1	- 630	- 0,1
Sozialversicherungsaufwand		- 24	- 0,0	- 212	- 0,0
Personalaufwand		- 407	- 0,1	- 842	- 0,2
Bruttoergebnis 2		6 438	1,4	7 731	1,7
Verwaltungsaufwand	3.13	-12 469	- 2,8	-2 661	- 0,6
Reisespesen, Kundenbetreuung		- 59	- 0,0	- 345	- 0,1
Übriger betrieblicher Aufwand		-12 529	- 2,8	-3 006	- 0,7
Betriebsergebnis (EBIT)		-6 091	- 1,3	4 725	1,1
Periodenfremder Aufwand und Ertrag	3.14	5 052	1,1	0	0,0
Finanzaufwand		- 157	- 0,0	- 160	- 0,0
Direkte Steuern	3.15	0	0,0	-4 000	- 0,9
Jahresergebnis		-1 196	- 0,3	565	0,1

3.3 Geldflussrechnung

CHF	Erläuterung	2020	2019
(Indirekte Methode mit Fonds flüssige Mittel)			
Geldfluss aus Betriebstätigkeit			
Jahresergebnis		- 1 196	565
Abschreibungen auf Sachanlagen	3.7	191 880	191 880
Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	3.11	28 900	8 997
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		33	9 578
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzung		- 1 818	7 367
Veränderung sonstiges Umlaufvermögen		- 462	10 838
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		- 6 477	6 994
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		6 055	1 468
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (Operativer Cashflow)		216 915	237 687
Geldfluss aus Investitionstätigkeit			
Free Cashflow		216 915	237 687
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit			
Zunahme/Abnahme Finanzverbindlichkeiten langfristig	3.10	- 203 437	- 210 000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		- 203 437	- 210 000
Veränderung flüssige Mittel		13 478	27 687
Bestand flüssige Mittel am 01.01.		151 789	124 102
Bestand flüssige Mittel am 31.12.		165 267	151 789
Veränderung flüssige Mittel		13 478	27 687

3.4 Rechnung über die Veränderung des Kapitals

3.4.1 Berichtsjahr

CHF	Anfangsbestand 01.01.20	Zuweisung	Endbestand 31.12.20
Aktienkapital	500 000	1 000 000	1 500 000
Verlustvortrag	- 172 636	565	- 172 070
Jahresergebnis Vorjahr	565	- 565	0
Jahresergebnis Berichtsjahr	0	- 1 196	- 1 196
Total	327 930	998 804	1 326 734

Das Eigenkapital beläuft sich per Ende 2020 auf 88.4 % des Aktienkapitals. Die nachrangigen Darlehen der Aktionäre (siehe Tabelle 3.10 auf Seite 15) wurden im Umfang von TCHF 1'000 in Aktienkapital umgewandelt und betragen nun neu insgesamt TCHF 1'633 (VJ TCHF 2'634).

3.4.2 Vorjahr

CHF	Anfangsbestand 01.01.19	Zuweisung	Endbestand 31.12.19
Aktienkapital	500 000	0	500 000
Verlustvortrag	- 186 783	14 147	- 172 636
Jahresergebnis Vorjahr	14 147	- 14 147	0
Jahresergebnis Berichtsjahr	0	565	565
Total	327 364	565	327 930

Das Eigenkapital beläuft sich per Ende 2019 auf 65.6 % des Aktienkapitals. Die nachrangigen Darlehen der Aktionäre betragen insgesamt TCHF 2'634.

Anhang

3.5 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.

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Die angewandten Rechnungslegungsgrundsätze, soweit noch zu ergänzen, sind bei den entsprechenden Anmerkungen aufgeführt.

3.6 Aktive Rechnungsabgrenzungen / Heiz- / Nebenkosten

CHF	31.12.20	31.12.19
Aktive Rechnungsabgrenzung	1 073	319
Fernwärme	9 862	9 357
Strom	749	907
Wasser-Gebühren	641	533
Kehrichtgebühren	1 481	1 481
Abwasser-/ARA-Gebühren	851	741
Hauswartlohn/AHV/UVG	6 003	6 000
Service Lift	3 524	3 159
KK Fremde Verwaltung	4 933	4 705
Waschgeld	- 700	- 600
Total	28 418	26 601
Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	- 31 666	- 31 399

Die Heiz-/Nebenkosten werden usanzgemäss über die aktiven Rechnungsabgrenzungen sowie den entsprechenden Akontozahlungen seitens der Mieter abgebildet.

3.7 Immobille Sachanlagen

Berichtsjahr

CHF	Grundstück	Gebäude	Total
Anschaffungswerte			
Stand 01.01.20	1 718 733	9 402 873	11 121 605
Zugänge	0	0	0
Stand 31.12.20	1 718 733	9 402 873	11 121 605
Kumulierte Abschreibungen			
Stand 01.01.20	0	- 860 440	- 860 440
Abschreibungen	0	- 191 880	- 191 880
Stand 31.12.20	0	-1 052 320	-1 052 320
Nettobuchwerte 31.12.20	1 718 733	8 350 553	10 069 285

Vorjahr

CHF	Grundstück	Gebäude	Total
Anschaffungswerte			
Stand 01.01.19	1 718 733	9 402 873	11 121 605
Zugänge	0	0	0
Stand 31.12.19	1 718 733	9 402 873	11 121 605
Kumulierte Abschreibungen			
Stand 01.01.19	0	- 668 560	- 668 560
Abschreibungen	0	- 191 880	- 191 880
Stand 31.12.19	0	- 860 440	- 860 440
Nettobuchwerte 31.12.19	1 718 733	8 542 433	10 261 165

Abschreibungsmethode**Grundstück****keine Abschreibungen****Gebäude****ND****Start Abschreibung**

Rohbau

75 Jahre

ab 01.05.2015

Installationen/Inneneinrichtung

30 Jahre

ab 01.05.2015

Umgebung

30 Jahre

ab 01.05.2015

Anlagen im Umbau**ND****Start Abschreibung**

Treppenhaus 1. Etappe

30 Jahre

ab 01.01.2017

Treppenhaus 2. Etappe

30 Jahre

ab 01.09.2018

3.8 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die jährliche Mindestrückzahlungsquote der Hypothek wurde von der Luzerner Kantonalbank auf unseren Antrag für die Jahre 2017 – 2027 von TCHF 180 auf TCHF 210 erhöht.

3.9 Passive Rechnungsabgrenzung

CHF	31.12.20	31.12.19
Revisionkosten	3 500	3 500
Beratung BDO, Befreiung Emissionsabgange	1 200	0
Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	31 666	31 399
Total Passive Rechnungsabgrenzung	36 366	34 899

3.10 Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten / Übrige langfristige Verbindlichkeiten

CHF	Laufzeit	Zinssatz	31.12.20	31.12.19
LUKB Festzins-Hypothek	31.12.2027	2.74%	2 472 500	2 585 000
LUKB Festzins-Hypothek	31.12.2025	2.66%	4 215 000	4 305 000
LUKB Festzins-Hypothek	02.04.2023	0.82%	250 000	250 000
gegenüber Dritten			6 937 500	7 140 000
Darlehen Schweizer Paraplegiker-Stiftung *	unbefristet	0.00%	250 000	250 000
Darlehen Schweizer Paraplegiker-Stiftung *	unbefristet	0.00%	623 000	1 073 006
Darlehen Baugenossenschaft Orbano, Nottwil *	unbefristet	0.00%	138 000	238 480
Darlehen Gemeinde Nottwil, Nottwil *	unbefristet	0.00%	622 000	1 072 451
gegenüber nahestehenden Parteien			1 633 000	2 633 937
Total			8 570 500	9 773 937

* Diese gekennzeichneten Darlehen sind mit einem Rangrücktritt gegenüber der finanzierenden Bank versehen.

Die Erhöhung des Aktienkapitals per 28. Oktober 2020 von CHF 1 Mio. wurde mit einer Teilumwandlung der Darlehen vorgenommen.

3.11 Rückstellungen

CHF	31.12.20	31.12.19
Rückstellungen Unterhalt	1 996	1 309
Erneuerungsfonds	76 259	48 047
Rückstellungen	78 255	49 355

Im Jahr 2020 wurde für den Erneuerungsfonds erstmals 0.3% des Gebäudewertes abgegrenzt (Vorjahr 0.1% des Gebäudewertes).

3.12 Mieteinnahmen

CHF	2020	2019
Mietzinseinnahmen Wohnungen	428 483	428 721
Mietzinseinnahmen Einstellhallenplätze	31 670	29 940
Total Mietzinseinnahmen brutto	460 153	458 661
Leerkosten Mietzinse Wohnungen	- 2 619	- 7 345
Leerkosten Mietzinse Einstellenhallenplätze	- 6 985	- 5 340
Total Erlösminderungen	- 9 604	- 12 685
Total Mietzinseinnahmen netto	450 549	445 976

Die Leerstandskosten sanken im Vergleich zum Vorjahr von 2.8% auf 2.1% der Mietzinseinnahmen brutto.

3.13 Verwaltungsaufwand

CHF	2020	2019
Buchführungs-/Beratungsaufwand	- 9 308	0
Revisionsaufwand	- 3 161	- 2 661
Verwaltungsaufwand	- 12 469	- 2 661

Im Beratungsaufwand sind Kosten für eine Projektstudie und die Leistungen für die Aktienkapitalerhöhung enthalten.

3.14 Periodenfremder Aufwand und Ertrag

CHF	2020	2019
Periodenfremder Ertrag	5 052	0
Periodenfremder Aufwand und Ertrag	5 052	0

Die Akontozahlung für die Steuerperiode 2018 wurde aufgrund der Steuerbefreiung zurückerstattet.

3.15 Direkte Steuern

CHF	2020	2019
Direkte Steuern	0	- 4 000
Total Direkte Steuern	0	- 4 000

Die AWONO AG wurde im 2020 rückwirkend ab 1. Januar 2018 steuerbefreit.

3.16 Sonstige Angaben

CHF	31.12.20	31.12.19
Verpfändete oder abgetretene Aktiven	10 069 285	10 261 165
Schuldbrief an LUKB	8 000 000	8 000 000

Sowohl im Vorjahr als auch im Berichtsjahr gab es keine Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.

3.17 Anzahl Mitarbeiter

CHF	2020	2019
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	0.18	0.18

3.18 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 17. März 2021 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2020 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Nottwil, 17. März 2021

Für den Verwaltungsrat



Walter Steffen
Präsident



Joseph Hofstetter
Vize-Präsident

4. Kennzahlen

Kennzahlen		2020	2019
2 1/2-Zimmer Wohnungen	Anzahl	13	13
3 1/2-Zimmer Wohnungen	Anzahl	12	12
Parkplätze	Anzahl	22	22
Leerstand Wohnungen per 31.12.	in % Mieterspiegel	0%	4%
Leerstand Parkplätze per 31.12.	in % Mieterspiegel	18%	32%
Leerstandsmonate Wohnungen		0.7%	2%
Mieterwechsel		5	6

Wohnungen mit...		2020	2019
... 1 Mieter*in	in % Mieterspiegel	84%	76%
... 2 Mieter*innen	in % Mieterspiegel	12%	20%
... 3 und mehr Mieter*innen	in % Mieterspiegel	4%	4%
... Fussgänger*innen	in % Mieterspiegel	68%	84%
... Rollstuhlfahrer*innen	in % Mieterspiegel	32%	16%
... Mieter*innen über 60 Jahren	in % Mieterspiegel	72%	88%
... Mieter*innen unter 60 Jahren	in % Mieterspiegel	28%	12%
... Ehepaaren	in % Mieterspiegel	12%	20%
... Alleinstehende	in % Mieterspiegel	84%	76%
... Firma/Dienststelle	in % Mieterspiegel	4%	4%
... Mieter*innen im Pensionsalter	in % Mieterspiegel	60%	76%
... Mieter*innen mit Querschnittlähmung	in % Mieterspiegel	32%	16%
... schutzbedürftigen Menschen	in % Mieterspiegel	4%	4%
... nicht der Zielgruppe entsprechenden Mieter*innen	in % Mieterspiegel	4%	4%

5. Bericht der Revisionsstelle



Tel. +41 41 368 12 12
Fax +41 41 368 13 13
www.bdo.ch

BDO AG
Landenbergstrasse 34
6002 Luzern

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

AWONO AG, Nottwil

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der AWONO AG (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) auf den Seiten 9 bis 10 und den Seiten 13 bis 16 für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat 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 nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Luzern, 17. März 2021

BDO AG

Alice Rieder

Zugelassene Revisionsexpertin

Andrea Spichtig

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin