

Truvag Treuhand AG  
Leopoldstrasse 6  
Postfach  
6210 Sursee

Tel. 041 818 77 77  
Fax 041 818 77 99  
www.truvag.ch  
sursee@truvag.ch

**WBG St. Georg Sursee**  
c/o Landolt Max  
Christoph-Schnyder-Strasse 12  
6210 Sursee

## **Jahresrechnung 2010**

**Mühlehofstrasse 17 – 27, 6210 Sursee**

- Bilanz per 31. Dezember 2010
- Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010
- Anhang
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

21. März 2011

## Jahresrechnung WBG St. Georg Sursee

BILANZ	31.12.2010	31.12.2009
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
LUKB, Kto. 1780.8823.2001	156'875.08	181'998.60
Valiant Bank, Kto. 16 9.373.334.08	2'302.60	8'449.05
<b>Total flüssige Mittel</b>	<b>159'177.68</b>	<b>190'447.65</b>
Forderungen gegenüber STWEG Mühlehofstr. 21 + 27	36'001.23	28'534.06
Forderungen gegenüber MEG Einstellhalle inkl. Darlehen	14'179.80	5'025.20
Forderungen gegenüber Mietern	0.00	8'458.75
Forderungen gegenüber Dritten	1'625.20	1'460.90
Forderungen gegenüber Bund (Zusatzverbilligung)	0.00	23'886.00
./ Delkredere	0.00	-300.00
Verrechnungssteuerguthaben	129.53	116.61
<b>Total Forderungen</b>	<b>51'935.76</b>	<b>67'181.52</b>
<b>Total Vorräte</b>	<b>2'870.00</b>	<b>4'100.00</b>
<b>Total HK-Vorschüsse</b>	<b>-1'576.00</b>	
<b>Total Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>0.00</b>	<b>395.00</b>
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>212'407.44</b>	<b>262'124.17</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Anteilscheine	12'000.00	12'000.00
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>12'000.00</b>	<b>12'000.00</b>
STWEG Mühlehofstrasse 21	321'000.00	328'000.00
STWEG Mühlehofstrasse 27	920'000.00	940'000.00
Mühlehofstrasse 17/19	3'370'000.00	3'440'000.00
Mühlehofstrasse 23/25	3'472'000.00	3'545'000.00
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>8'083'000.00</b>	<b>8'253'000.00</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>8'095'000.00</b>	<b>8'265'000.00</b>
<b>Total AKTIVEN</b>	<b>8'307'407.44</b>	<b>8'527'124.17</b>

## Jahresrechnung WBG St. Georg Sursee

<b>BILANZ</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	42'734.15	6'225.30
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	23'318.15	24'996.90
<b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung</b>	<b>66'052.30</b>	<b>31'222.20</b>
Depot Handsender	6'300.00	5'100.00
<b>Total andere kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>6'300.00</b>	<b>5'100.00</b>
Hypotheken	4'284'679.95	4'400'668.09
Darlehen EGW	1'700'000.00	1'700'000.00
Darlehen VLB	150'000.00	190'000.00
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>6'134'679.95</b>	<b>6'290'668.09</b>
Rückstellungen Unterhaltsarbeiten allg.	0.00	45'500.00
Rückstellungen Boilerentkalkung	6'142.05	3'454.05
Rückstellungen Storen-Reparaturen	7'227.00	7'227.00
Rückstellungen Dach/Heizung/ Küchengeräte/Malerarbeiten	0.00	80'000.00
<b>Total Rückstellungen</b>	<b>13'369.05</b>	<b>136'181.05</b>
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>24'223.00</b>	<b>108'812.65</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>6'244'624.30</b>	<b>6'571'983.99</b>
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Anteilscheinkapital</b>	<b>1'847'000.00</b>	<b>1'742'000.00</b>
<b>Gesetzliche Reserven</b>	<b>122'400.00</b>	<b>118'300.00</b>
Vortrag per 01.01.	12'016.42	12'510.06
Jahresgewinn	81'366.72	82'330.12
<b>Total Bilanzgewinn</b>	<b>93'383.14</b>	<b>94'840.18</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>2'062'783.14</b>	<b>1'955'140.18</b>
<b>Total PASSIVEN</b>	<b>8'307'407.44</b>	<b>8'527'124.17</b>

## Jahresrechnung WBG St. Georg Sursee

ERFOLGSRECHNUNG	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
<b>ERTRAG</b>		
Mietzinseinnahmen Wohnungen/Garagen/übrige Räume	757'669.00	752'583.90
Ertragsminderungen durch Leerstände	-3'272.50	-11'844.55
<b>Total Mietzinseinnahmen</b>	<b>754'396.50</b>	<b>740'739.35</b>
Bankzinsen	370.05	333.21
<b>Total übriger Genossenschaftsertrag</b>	<b>370.05</b>	<b>333.21</b>
<b>Total ERTRAG</b>	<b>754'766.55</b>	<b>741'072.56</b>
<b>AUFWAND</b>		
Hypothekarzinsen	102'673.39	102'824.75
Darlehenszinsen EGW und VBL	44'790.90	71'422.85
Baurechtszins Stadt Sursee	50'290.10	58'355.50
Kapitalbeschaffungsaufwand EGW	0.00	4'240.00
<b>Total Kapitalzinsen</b>	<b>197'754.39</b>	<b>236'843.10</b>
<b>Total Betriebs- und Unterhaltsaufwand</b>	<b>228'005.85</b>	<b>138'056.44</b>
<b>Total Gebäudeversicherung</b>	<b>3'036.85</b>	<b>2'477.70</b>
Büro- und Verwaltungsaufwand	59'024.09	71'468.60
Sozialleistungen Vorstand inkl. übr. Personalaufwand	0.00	1'621.10
<b>Total Büro- und Verwaltungsaufwand</b>	<b>59'024.09</b>	<b>73'089.70</b>
<b>Total Steuern der Genossenschaft</b>	<b>15'578.65</b>	<b>31'275.50</b>
<b>JAHRESGEWINN VOR ABSCHREIBUNGEN</b>	<b>251'366.72</b>	<b>259'330.12</b>
<b>Abschreibungen auf Immobilien</b>	<b>170'000.00</b>	<b>177'000.00</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>81'366.72</b>	<b>82'330.12</b>

# Anhang

	31.12.2010	31.12.2009
<b>Gebäudeversicherungswert Immobilien</b>		
Wohnhaus Nr. 1370, Mühlehofstrasse 17	CHF 1'990'000	CHF 1'990'000
Wohnhaus Nr. 1371, Mühlehofstrasse 19	CHF 2'077'000	CHF 2'077'000
Wohnhaus Nr. 1373, Mühlehofstrasse 23	CHF 1'990'000	CHF 1'990'000
Wohnhaus Nr. 1374, Mühlehofstrasse 25	CHF 2'077'000	CHF 2'077'000
Auto-Einstellhalle inkl. Heizung, Velounterstand und Spielhaus	CHF 1'182'526	CHF 1'182'526
Wohnhaus Nr. 1372, Mühlehofstrasse 21 127/1000 für STWEG-Wohnung Nr. 118 (von CHF 2'072'000)	CHF 263'144	CHF 263'144
Wohnhaus Nr. 1372, Mühlehofstrasse 21 34/1000 für Bastelraum (von CHF 2'072'000)	CHF 70'448	CHF 70'448
Wohnhaus Nr. 1375, Mühlehofstrasse 27 372/1000 für STWEG-Wohnung Nr. 116, 118, 120 (von CHF 2'072'000)	CHF 770'784	CHF 770'784
Wohnhaus Nr. 1375, Mühlehofstrasse 27 29/1000 für Bastelraum (von CHF 2'072'000)	CHF 60'088	CHF 60'088
<b>Katasterschätzung</b>		
Grundstück-Nr. 1861, Mühlehofstrasse 17/19	CHF 4'211'600	CHF 4'211'600
Grundstück-Nr. 1862, Mühlehofstrasse 23/25	CHF 4'229'500	CHF 4'229'500
Grundstück-Nr. 8214, Mühlehofstrasse 21 Bastelraum	CHF 184'500	CHF 184'500
Grundstück-Nr. 8217, Mühlehofstrasse 21 Wohnung	CHF 375'600	CHF 375'600
Grundstück-Nr. 8223, Mühlehofstrasse 27 Bastelraum	CHF 73'000	CHF 73'000
Grundstück-Nr. 8224, Mühlehofstrasse 27 Wohnung	CHF 318'300	CHF 318'000
Grundstück-Nr. 8226, Mühlehofstrasse 27 Wohnung	CHF 374'700	CHF 374'700
Grundstück-Nr. 8228, Mühlehofstrasse 27 Wohnung	CHF 389'500	CHF 389'500
<b>Heimfallentschädigung gemäss Baurechtsgründungsvertrag</b>		
Ziffer 3.4	Das Baurecht dauert 80 Jahre, gerechnet ab Datum des Tagebucheintrages (22.07.1994) des Landumlegungs- und Baurechtsgründungsvertrages. Es handelt sich um ein selbständiges und dauerndes Baurecht.	
Ziffer 3.9	Bei ordentlichem Heimfall, das heisst dem Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufes (Ziffer 3.4) oder Vereinbarung der Beteiligten, gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.	
	Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts nicht vollständig wertlos, ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, für diese übernommenen Gebäude und Anlagen der Baurechtsnehmerin eine Entschädigung in bar zu entrichten.	

## Grundpfandverschreibungen

### Parzelle Nr. 1861, GB Sursee (Mühlehofstrasse 17/19, Baurechtsgrundstück)

errichtete Grundpfandrechte	CHF 4'228'000	CHF 4'228'000
-----------------------------	---------------	---------------

### Parzelle Nr. 1862, GB Sursee (Mühlehofstrasse 23/25, Baurechtsgrundstück)

errichtete Grundpfandrechte	CHF 4'199'000	CHF 4'199'000
-----------------------------	---------------	---------------

### Parzelle Nr. 8214, GB Sursee (Bastelraum Mühlehofstrasse 21)

errichtete Grundpfandrechte	CHF 50'000	CHF 50'000
-----------------------------	------------	------------

### Parzelle Nr. 8217, GB Sursee (4½-Zimmer-Wohnung Mühlehofstrasse 21)

errichtete Grundpfandrechte	CHF 325'000	CHF 325'000
-----------------------------	-------------	-------------

### Parzelle Nr. 8223, GB Sursee (Bastelraum Mühlehofstrasse 27)

errichtete Grundpfandrechte	CHF 50'000	CHF 50'000
-----------------------------	------------	------------

### Parzelle Nr. 8224, GB Sursee (3½-Zimmer-Wohnung Mühlehofstrasse 27)

errichtete Grundpfandrechte	CHF 300'000	CHF 300'000
-----------------------------	-------------	-------------

### Parzelle Nr. 8226, GB Sursee (4½-Zimmer-Wohnung Mühlehofstrasse 27)

errichtete Grundpfandrechte	CHF 325'000	CHF 325'000
-----------------------------	-------------	-------------

### Parzelle Nr. 8228, GB Sursee (4½-Zimmer-Wohnung Mühlehofstrasse 27)

errichtete Grundpfandrechte	CHF 325'000	CHF 325'000
-----------------------------	-------------	-------------

## Jahresrechnung WBG St. Georg Sursee

### ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	31.12.2010	31.12.2009
Gewinnvortrag Vorjahr	12'016.42	12'510.06
Jahresgewinn	81'366.72	82'330.12
<b>Verfügbarer Gewinnsaldo</b>	<b>93'383.14</b>	<b>94'840.18</b>
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	4'100.00	4'100.00
Verzinsung Anteilscheinkaptial 4.5%	81'238.20	78'723.75
<b>Total Gewinnverwendung</b>	<b>85'338.20</b>	<b>82'823.75</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>8'044.94</b>	<b>12'016.43</b>