

JAHRESBERICHT DER TRÄGERSCHAFT UND DES HEIMS

GESELLSCHAFT ALTERSHEIM UNTERLÖCHLI LANDGUT UNTERLÖCHLI



INHALT



Vorwort des Präsidenten Urs W. Studer	5
Bericht des Delegierten des Vorstands Toni Göpfert	6
Bericht des Geschäftsführers des Heims Werner Sägesser	10
Landgut Unterlöchli Statistik	16
Bericht des Finanzverwalters Markus Aeberhard	18
Bilanz	20
Betriebsrechnung	21
Bericht der Revisionsstelle	22
Organe	25
Organigramm	26
Impressum und Kontakte	28





VORWORT DES PRÄSIDENTEN URS W. STUDER

LIEBE VEREHRTE VEREINSMITGLIEDER, GESCHÄTZTE LESERINNEN UND LESER



Wenn Sie den Jahresbericht 2018 unserer Gesellschaft aufschlagen, lässt sich unschwer feststellen, dass der Rechnungsanteil mit dem Revisionsbericht umfangreich daherkommt. Das hat damit zu tun, dass die neuen Revisionsvorschriften des eidgenössischen Gesetzgebers in Art. 69b Abs 1 ZGB uns eine ordentliche Revision auferlegen, weil unsere Bilanzsumme mehr als 10 Millionen Franken beträgt und wir mehr als 50 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt für die Aufrechterhaltung des Heimbetriebs brauchen. Sodann enthält unser Imprimat viele Fotos, auf denen das Heimpersonal zu erkennen ist. Dies soll unsere aufrichtige Dankesbezeugung an das Heimpersonal zum Ausdruck bringen. Es gibt bei seiner regelmässigen Arbeit in unseren Diensten sein Bestes und ist so gesehen das bedeutendste Unternehmungskapital des Alters- und Pflegeheims Unterlöchli und damit auch der gleichnamigen Gesellschaft.

Die zweite ordentliche Revision der Gesellschafts- und der Heimrechnung hat nichts ergeben, was für mich an dieser Stelle erwähnenswert wäre. Erfreulicherweise schliessen beide im sogenannt «schwarzen» Zahlenbereich ab. Indes weist bereits Toni Göpfert in seinen Ausführungen als Delegierter des Vorstands darauf hin, dass unsere Revisionsstelle die Aktualisierung des Leitbilds für unser Heim anmahnte. Überdies wurde – wie bei allen grösseren Körperschaften – ein sogenanntes internes Kontrollsystem (IKS) erarbeitet, das nebst der Geschäftsleitung auch der Vorstand sowie die Revisionsstelle jedes Jahr zur Kenntnis zu nehmen hat.

Schliesslich ist auch unsere Gesellschaft trotz total renoviertem Heimgebäude vom Problem der globalen Erwärmung, die auch bei uns immer höhere Temperaturen zur Folge hat, eingeholt worden: Während der lang anhaltenden Hitzetage des Sommers 2018 stellten wir im Innern des Heims, nämlich dort, wo sich im Kurzmeyer-Saal ein grosser Teil unserer BewohnerInnen wie auch Gäste regelmässig aufhalten, Raumtemperaturen von deutlich über 30 Grad Celsius fest. Nach Beizug eines Bauphysikers sowie eines Experten für Raumklima hat der Vorstand zu Beginn dieses Frühjahres einen (nicht budgetierten) Kredit von rund Fr. 158000.- bewilligt. Damit sollen neue Lamellenstoren in isolierten Storenkästen den gegen Süden exponierten Raum beschatten, ein Klimagerät im Technikraum, der sich unmittelbar unter dem Empfangsbüro befindet, installiert werden sowie neue LED-Leuchtkörper den Raum besser ausleuchten und gleichwohl erheblich weniger Wärme ins Innere des Saals abgeben.

«Unsere BewohnerInnen sind unsere Kunden. Wir bieten einen angenehmen Aufenthalt an attraktiver Lage ...», so heisst es im neuen Leitbild. Mithin ist auch das Verweilen im Innern des Hauses so zu gestalten, dass die Raumtemperaturen selbst während der heissen Tage des Jahres angenehm sind.

Sie sehen: Der Vorstand und seine MitstreiterInnen bleiben dran!

Ihr/Euer Urs W. Studer, Präsident



BERICHT DES DELEGIERTEN DES VORSTANDS TONI GÖPFERT

START GEGLÜCKT!





Am 1. Januar 2018 habe ich mein Amt als Delegierter des Vorstands unserer Gesellschaft angetreten. Auf diesen Zeitpunkt hin bin ich aus dem Vorstand zurückgetreten. Mein Amt als Vizepräsident wurde vom Vorstand auf Markus Aeberhard übertragen. Mein Vorgänger Hans Lustenberger hat sich im Jahresbericht 2017 verabschiedet. Sein Leistungsausweis, nicht zuletzt im Zusammenhang mit dem Umbau unseres Hauses, ist beeindruckend. Er hat grosse Fussstapfen hinterlassen!

Hans Lustenberger in der Bildmitte (Vorgänger von Toni Göpfert) im Rahmen seiner Verabschiedung inmitten des Küchenteams mit dem im Juni 2018 in Pension gegangenen ehemaligen BL Verpflegung Erwin Schantl (ganz links).

Schwerpunkte

Als Delegierter des Vorstands bin ich das Bindeglied zwischen der strategischen und der operativen Ebene, zwischen Vorstand und Geschäftsführer des Heims bzw. Heimbetrieb. Es ist mir ein grosses Anliegen, diese beiden Ebenen klar auseinanderzuhalten. Das ist bislang gut gelungen. Der Vorstand als strategisches Führungsorgan traf sich im Berichtsjahr zu vier Sitzungen. Die wichtigsten Themen waren die Arbeit am neuen Leitbild, die Bewilligung neuer Stellen für den

Heimbetrieb und die Risikobeurteilung aufgrund des Ende 2017 verabschiedeten Konzepts über ein internes Kontrollsystem (IKS). Übergeordnetes Ziel war, nach den intensiven Vorjahren die Tätigkeit der Gesellschaft auf ihre Kernaufgabe zu fokussieren und den Heimbetrieb zu konsolidieren bzw. sozusagen in den «courant normal» zu überführen. Dieses Ziel wurde, wie auch dem Jahresbericht des Geschäftsführers des Heims zu entnehmen ist, erreicht.







Überbauung Unterlöchlistrasse 33-55

In ihrem Jahresbericht teilt uns unsere Liegenschaftsverwaltung Arlewo AG mit, dass im Berichtsjahr insgesamt 8 Wohnungsmietverträge gekündigt worden sind. Das entspricht knapp 10%. Die gekündigten Wohnungen konnten nicht durchwegs nahtlos vermietet werden. Am 1. Januar 2019 waren zudem 13 Einstellhallenplätze (von 95) nicht vermietet. Der Leerstandsverlust belief sich bei den Wohnungen auf 9081 Franken (Vorjahr 25400) und bei den Parkplätzen auf 20840 Franken (Vorjahr 21700). Die Mieterinnen und Mieter sind zufrieden mit den Wohnungen und fühlen sich offenbar wohl im Quartier. Nach wie vor muss bei Mieterwechseln mit ziemlich hohen Kosten für Schäden an den Parkettböden gerechnet werden. Da diese nur zweimal abgeschliffen werden können, könnte ein Ersatz bald zum Thema werden.

Dank

Das Alters- und Pflegeheim Unterlöchli geniesst einen ausgezeichneten Ruf. Sichtbares Zeichen dafür ist die hohe Auslastung (Vollauslastung) während des ganzen Jahres. Darauf dürfen wir stolz sein! Die Gründe dafür liegen nebst der modernen Infrastruktur vor allem bei der ausgezeichneten Arbeit und beim grossen Einsatz unserer Mitarbeitenden, der Mitglieder des Leitungsteams und des Geschäftsführers des Heims, Werner Sägesser. Die Zusammenarbeit auf allen Ebenen, untereinander und mit ihnen, läuft bestens. Ihnen allen gebührt daher mein grosser Dank! Dies gilt auch für den Präsidenten unserer Gesellschaft, Urs W. Studer, der stets ein offenes Ohr für unsere Anliegen hat. Aber auch für den Finanzverantwortlichen Markus Aeberhard, der einen grossen Einsatz für unsere Gesellschaft leistet, und für alle Mitglieder des Vorstands. Es ist eine Freude, mit euch allen im Interesse und zum Wohl des Unterlöchli zusammenzuarbeiten. Vielen herzlichen Dank! Mein Start im ersten Jahr als Delegierter des Vorstands unserer Gesellschaft ist, nicht zuletzt auch Dank eurer Unterstützung, geglückt.

Toni Göpfert, Delegierter des Vorstands

BERICHT DES GESCHÄFTSFÜHRERS DES HEIMS WERNER SÄGESSER

EIN JAHR DER KONSOLIDIERUNG



Nach den Umzugs- und Umbaujahren 2015 bis 2017 war 2018 das erste vollständige Kalenderjahr an unserem Standort in Luzern seit 2014. Der Prozess der Anpassung und teilweisen Neujustierung gewisser Abläufe, welcher bereits im letzten Quartal 2017 begonnen hatte, konnte im Frühling 2018 im Wesentlichen vorläufig abgeschlossen werden. Der Schwerpunkt des in jeder Hinsicht erfolgreichen Berichtsjahres lag in der Konsolidierung.

Die gute Arbeit unserer Mitarbeitenden und die schon gewohnt hohe Belegung (Vollauslastung) zeigen sich auch in einem betriebswirtschaftlich erfreulichen Ergebnis, was uns nach den zwar ebenfalls erfolgreichen, aber dennoch natürlich kostenintensiven Vorjahren sehr gut tut. Es besteht eine hohe Dienstleistungsgualität, welche sich nicht nur in entsprechenden Zahlen manifestiert, sondern uns auch von verschiedenen externen Kontrollen bestätigt wurde. Aufgrund der umzugsbedingten Befristung wurde im Sommer 2018 die Betriebsbewilligung unseres Hauses durch die DISG (Dienststelle für Soziales und Gesundheit des Kantons Luzern) überprüft und unbefristet verlängert. Ebenfalls erstmalig erfolgte eine ordentliche Rechnungsrevision durch Balmer-Etienne. Abgerundet wurden diese Überprüfungen durch unser jährliches Audit und die periodische AHV-Arbeitgeberkontrolle (ca. alle fünf Jahre), welche ebenfalls im Berichtsjahr erfolgten. Alle Kontrollinstanzen zeichneten ein gutes und erfreuliches Bild unserer Institution, dokumentiert auch durch ihre schriftlichen Berichte.

Im Frühling des Berichtsjahres fand in drei Tranchen für alle Mitarbeitenden eine hausinterne Weiterbildung zum Thema des achtsamen Umgangs statt. Die Erfahrung zeigt, dass gerade in arbeitsintensiven Phasen, was auf das Vorjahr 2017 sicher zutrifft, gewisse Feinheiten im Umgang miteinander manchmal auf der Strecke bleiben. Im Zusammenhang mit dem Prozess der Rückkehr zu einem «courant normal» beinhalteten diese Veranstaltungen wertvolle Inputs, welche uns gutgetan haben.



Es ist zwar nicht völlig überraschend, aber dennoch unerfreulich, dass wir im ersten Jahr unserer Rückkehr ins neu sanierte Haus teilweise mit technischen Problemen zu kämpfen hatten. Die Ursachen dieser Probleme wurden identifiziert und Lösungsmassnahmen bereits umgesetzt oder sind zum Zeitpunkt dieses Berichts in der konkreten (Umsetzungs-)Planung.

Im Zusammenhang mit den beschriebenen technischen Problemen konnte ich mich auf eine konstruktive und effiziente Zusammenarbeit mit dem Delegierten des Vorstands, Toni Göpfert, und dem Finanzverwalter (und Vizepräsidenten), Markus Aeberhard, verlassen. Dies gilt ebenso für die Zusammenarbeit mit den Architekten Marijan Jurisic und Manuel Wyss. Die vertrauensvolle und gute Zusammenarbeit mit dem Vorstand und seinen Exponenten zeigte sich auch deutlich, als während des laufenden Berichtsjahres, unbudgetiert wohlgemerkt, zwei zusätzliche Fachstellen im Pflegebereich genehmigt wurden. Die allgemeine Tendenz der Zunahme der Pflegebedürftigkeit der Betagten in einem Alters- und Pflegeheim hat sich auch bei uns deutlich manifestiert. Erfreulicherweise konnten wir jedoch mit diesen Massnahmen (siehe auch nachfolgender Bericht) flexibel und effizient reagieren, damit wir auch weiterhin unser Niveau halten können.

Auch mir persönlich hat das Berichtsjahr gutgetan. Obwohl wir viele Dinge umsetzen konnten und sehr produktiv und erfolgreich waren, war es mir parallel möglich, meine vielen Überstunden abzubauen. Dies gilt auch weitestgehend für mein Leitungsteam, ohne welches das gute 2018 natürlich nicht möglich gewesen wäre. Somit kamen nicht nur das Haus, sondern auch wir etwas zur Ruhe.

Nach den letzten Jahren, in denen es im Zusammenhang mit der umfassenden Sanierung in der Zusammenarbeit mit dem Vorstand verständlicherweise häufig um bauliche und finanzielle Entscheidungen und Themen ging, war 2018 die inhaltliche Zusammenarbeit bei der Leitbildüberarbeitung für mich sehr willkommen.





Die Mitarbeitenden konnten ihre Inputs zum Leitbild mittels schriftlicher Befragung einbringen. Danach wurden entsprechende Auswertungen erstellt und die Folgeveranstaltungen des Vorstands und des Leitungsteams durch Cornelia Nellen, Toni Göpfert und mich vorbereitet. Unter der organisatorischen Federführung von Toni Göpfert und Cornelia Nellen fanden sich der Vorstand und das Leitungsteam zweimal zu einem sehr fruchtbaren und interessanten Austausch zusammen.

Nach entsprechender Bearbeitung durch Cornelia Nellen, Toni Göpfert und mich konnte per Ende Jahr eine finale Version erarbeitet werden. Diese soll nun im Frühling 2019 durch den Vorstand verabschiedet und in Kraft gesetzt werden. Danach erfolgt die Implementierung auf Mitarbeiterebene.

Ein Schwerpunkt meiner Arbeit lag im Berichtsjahr in der Vorbereitung von Massnahmen einer anstehenden Optimierung unserer Organisationsstrukturen. Diese Massnahmen werden nun ab 2019 dazu führen, dass die vorhandenen Ressourcen und Kompetenzen unserer Mitarbeitenden noch besser genutzt und die Bereichsleitungen durch bessere Verteilung von Verantwortlichkeiten und Entscheidungskompetenzen

entlastet werden (z.B. mittels Stellvertretungen). Es geht dabei aber auch um die Optimierung von Abläufen (Klarheit, Nachvollziehbarkeit, Kommunikation, Wissenstransfer u.a.) und die Reduzierung von Abhängigkeiten des Betriebes gegenüber einzelnen Personen. Im Rahmen verschiedener Austauschgefässe und Sitzungen des Leitungsteams, nicht zuletzt auch im Rahmen der Organisationsberatung durch Paul Otte, wurden im Verlaufe des Berichtsjahres sukzessive Vorschläge für diese konkreten Massnahmen erarbeitet. Diese Erkenntnisse wurden von mir in Form von Zwischenberichten immer wieder mit Toni Göpfert und Markus Aeberhard geteilt und die finanziellen Konsequenzen an der Lohnbudgetsitzung besprochen. Schliesslich genehmigte der Vorstand an seiner Sitzung vom 24.09.2018 die nachfolgenden wesentlichen Veränderungen:

Im Bereich Pflege wurden 160 neue Stellenprozente im Fachbereich, die Schaffung der neuen Funktion der stellvertretenden Bereichsleitung Pflege (zwei interne Beförderungen), die Teilbeförderung verschiedener Mitarbeitenden zu Tagesverantwortlichen, eine Erhöhung der Ausbildungsplätze und die Schaffung einer neuen Fachverantwortlichen Pflege (60%) bewilligt.



und Werner Sägesser (Geschäftsführer).



Im Bereich Hotellerie wurden zur Entlastung und Entflechtung die Teams Service und Office neu dem Bereich Verpflegung zugeteilt. Zudem wurde die neue Funktion einer stellvertretenden Bereichsleitung Hotellerie (interne Beförderung) geschaffen. Wegen entsprechender Vorbildung übernimmt dieser Mitarbeiter auch neu die Funktion des Sicherheitsbeauftragten SIBE.

Im Bereich Verpflegung wurde, als Entlastung für die Bereichsleitung, die neue Funktion der Teamleitung Service bewilligt. Das Team vergrössert sich wie erwähnt durch die Teams Office und Service. Ebenfalls wurde eine neue Stelle (50%) im Bereich Hilfskoch/KüchenmitarbeiterIn bewilligt. Dies erfolgte mit dem Ziel, das Office zu entlasten und vermehrt fachliche Ressourcen der Köche auf den Mittag zu konzentrieren.

Dank grossem Einsatz, Herzblut und viel Veränderungsbereitschaft auf allen Ebenen konnten diese wegweisenden strukturellen Verbesserungen für 2019 aufgegleist werden. Die Mitarbeitenden wurden an einer Informationsveranstaltung im Oktober durch mich umfassend mündlich und schriftlich über die Veränderungen informiert. Die Reaktionen waren grossmehrheitlich positiv.

Auch 2018 durften wir wieder mit verschiedenen langjährigen Mitarbeitenden auf ihr Dienstjubiläum anstossen. Im Einzelnen bedankte ich mich sehr herzlich für ihre Betriebstreue bei:

15 Jahre

- Ruth Kaspar (Aktivierung)
- Helen Schiesser (Pflege «Terra»)
- Thayaharan Vasuki (Pflege «Terra»)

10 Jahre

- Arina Sommerhalder (Pflege «Terra»)
- Si Dewa (Pflege «Terra»)

Bereits vor rund vier Jahren haben wir an den nationalen Pflegestudien SHURP der Universität Basel und Respons der Fachhochschule Bern teilgenommen. 2018–2019 erfolgen nun ihre Nachfolgestudien. SHURP befasst sich mit den Mitarbeitenden und den Qualitäten des Arbeitsplatzes, dies wiederum in Form von anonymen, schriftlichen Befragungen. Diesmal umfasste die Studie alle Berufsgruppen und Mitarbeitenden. Die SHURP-Befragung erfolgte im Oktober 2018, erste Resultate erwarte ich für den Frühling 2019. Die Schwesterstudie Respons befasst sich mit der Befindlichkeit der BewohnerInnen und ihrer



Aufenthalts- und Lebensqualität. Die mündliche Befragung der BewohnerInnen mit externen Interviewern aus Bern findet im Herbst 2019 statt, dies natürlich nur mit BewohnerInnen, welche sich dazu bereit erklärt haben. Erste Auswertungen dürfen wir dann für 2020 erwarten. Unsere (kostenpflichtige) Teilnahme an diesen Studien übertrifft sicherlich qualitativ die sonst übliche periodische Befragung von wichtigen Anspruchsgruppen. Ich gewichte die Qualität der Befragung höher als eine möglichst hohe Kadenz von Umfragen.

Das APH Landgut Unterlöchli hat in den letzten Jahren auf verschiedenen Ebenen sehr viel investiert. Wir konnten verschiedentlich wichtige personelle Ressourcen binden oder für unser Haus gewinnen. Trotz teilweise gewaltiger Herausforderungen konnten Dienstleistungs-, Aufenthalts- und Arbeitsplatzqualität ihr hohes Niveau halten. Das Unterlöchli besticht durch seine Aufenthaltsqualität, ein faires Preis-Leistungs-Verhältnis und eine unterstützende und angenehme Betriebskultur. Es zeichnet sich aber auch aus durch einen wertschätzenden Umgang miteinander, auf allen Ebenen. Mit effizienten Strukturen und kurzen Entscheidungswegen gelingt uns ausserdem auch, auf aktuelle Probleme oder Erfordernisse gut und rasch reagieren zu können. Als operativer Leiter schätze ich die konstruktive Zusammenarbeit mit dem Kontrollgremium Vorstand sehr. Es fällt mir somit leicht, mich ausdrücklich und sehr gerne beim Delegierten des Vorstands, Toni Göpfert, und den Damen und Herren des Vorstands herzlich für die vertrauensvolle Zusammenarbeit zu bedanken. Dies gilt in gleichem Masse für unser Leitungsteam und alle Mitarbeitenden, welche im Endeffekt das Landgut Unterlöchli zu dem machen, was es ist. Ich bin auch sehr dankbar für viele herzerwärmende und bereichernde Gespräche und Begegnungen mit BewohnerInnen und Angehörigen.

Wir haben 2018 den anspruchsvollen Spagat geschafft, zur Normalität zu finden und etwas zur Ruhe zu kommen. Andererseits haben wir uns offen für eine wesentliche Weiterentwicklung und weiterhin interessiert an Neuem gezeigt. Erwähnt sei hier beispielhaft eine Öffnung nach aussen, indem wir seit Anfang 2018 unser Sturzpräventionsprogramm auch für Externe anbieten, was erfreulicherweise auch rege genutzt wird. Mit allen Bemühungen der vergangenen Jahre haben wir es geschafft, dass unser Haus nicht nur aktuell, sondern voraussichtlich auch perspektivisch eine sehr gute Stellung am «Markt» innehaben wird. Damit dies so bleibt, müssen wir weiterhin neugierig und bereit sein, Erarbeitetes auch mal zu hinterfragen. Gerade der gemeinsame Leitbildprozess von strategischer und operativer Leitungsebene hat verdeutlicht, dass hier ein breiter Konsens besteht, was mich darum optimistisch stimmt.

Im Jahr 2019 soll grundsätzlich der eingeschlagene und erfolgreiche Weg der Konsolidierung fortgesetzt werden. Dennoch gibt es natürlich immer noch Verbesserungspotenzial und Entwicklungsfelder. Die Stärken sollen bewahrt und an den Schwächen gearbeitet werden. Es gilt ausserdem die getroffenen Entscheidungen der strukturellen Veränderungen im Praxisalltag umzusetzen und auf breiter Ebene im Bewusstsein zu implementieren.

Unsere tollen Mitarbeitenden lassen mich optimistisch sein, dass es uns auch weiterhin gemeinsam gelingen wird, mit einer engagierten Arbeitsweise für einen hohen Wohlfühlfaktor für unsere BewohnerInnen besorgt zu sein. Die Voraussetzung dafür sind bestmögliche Arbeitsbedingungen für unsere Mitarbeitenden — dies obliegt uns allen, welche im Landgut Unterlöchli arbeiten. Es liegt jedoch in der Verantwortung des Vorstands, unseres Leitungsteams und vor allem von mir als Geschäftsführer dieses traditionsreichen und schönen Hauses, dass uns dies auch weiterhin gelingt. Ich werde mich weiterhin mit all meiner Kraft dafür einsetzen und hoffe, auch in einem Jahr wiederum ein positives Resümee ziehen zu können.

Werner Sägesser, Geschäftsführer Heim

LANDGUT UNTERLÖCHLI STATISTIK

Statistik 2015-2018

	2018	2017	2016	2015
Aufenthaltstage BewohnerInnen	23750	23346	23 139	21293
Eintritte BewohnerInnen	19	27	31	20
Austritte BewohnerInnen	18	26	30	16
Durchschnittsalter per 31.12. (Jahre)	87,6	87,0	85,6	87,0
Total BewohnerInnen im Kalenderjahr	81	92	94	79
davon Frauen	60	69	60	53
davon Männer	21	23	34	26
MA angestellt per 31.12. inkl. Praktika & MA i. A.	92	90	87	79
davon Frauen	75	75	70	66
davon Männer	17	15	17	13
Vollzeitstellen im Jahresmittel inkl. Praktika, Zivis & MA i. A.	59,7	55,4	52,2	47,9



Durchschnittsalter BewohnerInnen per 31.12.



Herkunftsgemeinden BewohnerInnen im Kalenderjahr

Luzern		60
Emmen		7
Adligenswil		4
Reinach BL	ACTION OF THE PROPERTY OF THE	2
Udligenswil		2
Kriens		1
Malters		1
Ebikon		1
Horw		1
Kanton Tessin		1

BESA-Verteilung in Minuten

BESA-Stufe	1	<u> </u>	2883	(1,52%)
BESA-Stufe	2		10819	(5,71%)
BESA-Stufe	3		9461	(4,99%)
BESA-Stufe	4		10327	(5,45%)
BESA-Stufe	5		16244	(8,57%)
BESA-Stufe	6		19902	(10,50%)
BESA-Stufe	7		23622	(12,46%)
BESA-Stufe	8	\$\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	37169	(19,60%)
BESA-Stufe	9		0	(0%)
BESA-Stufe 1	10		19662	(10,37%)
BESA-Stufe 1	11		39 525	(20,84%)
BESA-Stufe 1	12		0	(0%)

Austritte BewohnerInnen



18 Total	18 verstorben

BERICHT DES FINANZVERWALTERS MARKUS AEBERHARD

FINANZBERICHT DER GESELLSCHAFT ALTERSHEIM UNTERLÖCHLI FÜR DAS JAHR 2018



Ergebnis Heim

Das Betriebsergebnis der Heimrechnung weist im Berichtsjahr einen Überschuss von 452 438 Franken aus. Das erste vollständige Kalenderjahr im neuen Heim hat damit alle Erwartungen übertroffen.

Dieses ausserordentliche Ergebnis ist einerseits auf eine erneute Zunahme des Betriebsertrages zurückzuführen. Mit rund 7,4 Mio. Franken wurde ein absoluter Rekordwert erzielt. Das ist eine Steigerung gegenüber dem Jahr 2017 um rund 640 000 Franken oder fast 10%. Die wiederum volle Auslastung des Heims über das ganze Berichtsjahr hat wesentlich dazu beigetragen.

Andererseits wurden auf der Aufwandseite Einsparungen erzielt. Der Aufwand für Personal und Betrieb belief sich insgesamt auf rund 6,9 Mio. Franken, was eine Abnahme um 0,3 Mio. Franken gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Dies vor allem darum, weil im Berichtsjahr 2018 der ausserordentliche Aufwand im Zusammenhang mit dem Umzug wegfiel.

Der Heimrechnung wurde ein Mietzins von 1450000 Franken belastet.

In der nachfolgenden Übersicht sind die Heimrechnungen der Jahre 2015 bis 2018 abgebildet.

Ergebnis Gesellschaft

Das Ergebnis der Gesellschaft schliesst mit einem Minus von 140469 Franken um rund 350000 Franken besser ab als im Vorjahr. Einsparungen beim Personalaufwand und der Wegfall der Miete Herdschwand sind die Gründe dafür.

Liegenschaftsergebnis

Aus der Liegenschaftsrechnung resultiert ein Überschuss von 1982266 Franken. Dabei entfallen 0,8 Mio. Franken auf die Liegenschaft des Heims und 1,2 Mio. Franken auf die Überbauung Unterlöchlistrasse 33–55. Auf den Liegenschaften wurden die maximal zulässigen Abschreibungen von rund 1,2 Mio. Franken vorgenommen.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis beinhaltet einerseits das Ergebnis der Finanzanlagen und andererseits den Zinsaufwand für die Hypotheken. Mit einem Minus von 1017093 Franken ist das Finanzergebnis um 745000 Franken deutlich schlechter ausgefallen als im Vorjahr. Dies vor allem wegen der Finanzanlagen. Wurden im Jahr 2017 noch Kursgewinne von 440000 Franken erzielt, stehen im Berichtsjahr 2018 Kursverluste von 325000 Franken zu Buche. Damit hat das turbulente Börsenjahr 2018 deutliche Spuren hinterlassen. Dabei handelt es sich allerdings überwiegend um nicht realisierte Verluste, um sogenannte Buchverluste.

Um- und Ausbau des Heims

Dieser ist abgeschlossen. Die Bauabrechnung wurde an der letzten Generalversammlung genehmigt.

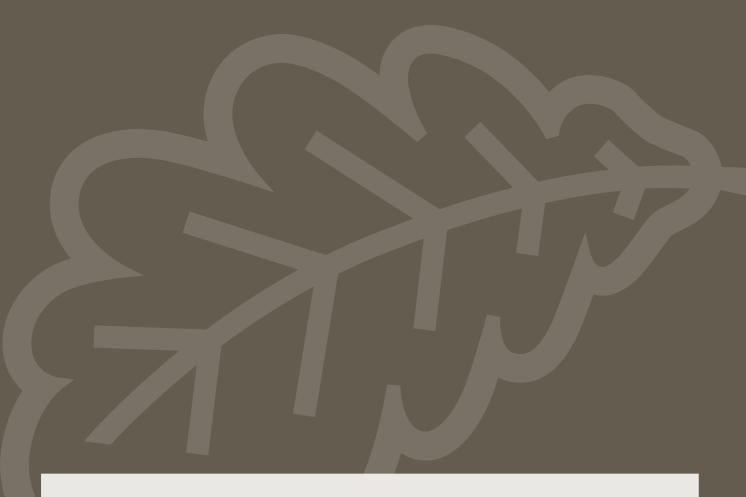
Für den Um- und Ausbau des Heims mussten Hypotheken von insgesamt 3 Mio. Franken aufgenommen werden. Davon konnten im Berichtsjahr aufgrund des guten Geschäftsgangs bereits 1,9 Mio. Franken amortisiert werden.

Gesamtergebnis

Im Berichtsjahr 2018 wurde vor Veränderung des Organisationskapitals ein Überschuss von insgesamt 1277 142 Franken erzielt. Die Veränderungen des Organisationskapitals betreffen einerseits die Entnahme aus der Schwankungsreserve von 93 640 Franken zufolge tieferer Kurswerte der Finanzanlagen und andererseits eine Zuweisung an den Fonds Heimbetrieb von 400 000 Franken aufgrund des guten Ergebnisses der Heimrechnung.

In der Jahresrechnung 2018 resultiert damit unter dem Strich ein Überschuss von 970782 Franken. Dieser wird dem Organisationskapital zugeschlagen. Es beträgt per 31.12.2018 20367664 Franken.

Markus Aeberhard, Finanzverwalter



Landgut Unterlöchli

Heimrechnungen 2015-2018	2018		2017		2016		2015	
Aufwand	6 927 830	100.0	7 236 028	100.0	6 311 239	100.0	6 048 889	100.0
Personalaufwand	4 388 450	63.3	4 469 226	61.8	3 971 357	62.9	3 836 895	63.4
Medizinischer Aufwand	99 152	1.4	85 746	1.2	80 399	1.3	69 146	1.1
Lebensmittel und Haushalt	359 796	5.2	509 113	7.0	363 286	5.7	364 655	6
Unterhalt und Reparaturen	175 545	2.5	56 929	0.8	77 018	1.2	89 464	1.5
Mietzins	1 450 000	20.9	1 250 000	17.3	1 350 000	21.4	900 000	14.9
Herdschwand, Umzug, Abschreibungen	153 943	2.2	451 829	6.2	94 750	1.5	474 026	7.9
Energie	92 986	1.3	170 796	2.4	225 901	3.6	159 795	2.6
Verwaltungsaufwand	107 640	1.6	185 169	2.6	86 681	1.4	88 599	1.5
Übriger Aufwand	100 318	1.4	57 220	0.8	61 847	1.0	66 309	1.1
Ertrag	7 380 268	100.0	6 740 396	100.0	6 437 767	100.0	5 888 905	100.0
Pensionstaxen	4 212 669	57.1	3 892 318	57.7	3 739 480	58.1	3 493 093	58.8
Pflegebeitrag Heimbewohner	474 602	6.4	463 119	6.9	469 176	7.3	400 110	6.7
Pflegetaxen Krankenkassen	1 161 243	15.7	1 036 935	15.4	944 163	14.7	860 094	14.5
Pflegetaxen Restfinanzierer	1 308 078	17.7	1 161 853	17.2	1 048 274	16.3	946 803	15.9
Medizinische Nebenleistungen	64 691	0.9	17 599	0.3	60 270	0.9	55 091	0.9
Übrige Erträge	56 279	0.8	64 755	1.0	106 369	1.6	56 078	1.7
Cafeteria und Verpflegung	102 706	1.4	103 817	1.5	70 035	1.1	77 636	1.5
Betriebsergebnis	452 438	6.1	-495 632	-7.4	126 528	2.0	-159 984	-1.8
Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag	-400 000		520 000				51 180	
Jahresergebnis	52 438	0.7	24 368	0.4	126 528	2.0	-108 804	-1.8

GESELLSCHAFT ALTERSHEIM UNTERLÖCHLI, LUZERN BILANZ

Aktiven							
	Anhang	31.12.	2018	Vorjahr			
		CHF	%	CHF	%		
Flüssige Mittel	3.1	1 288 414	2.4	659 660	1.2		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.2	725 584	1.3	789 034	1.4		
Übrige kurzfristige Forderungen	3.3	140 475	0.3	121 667	0.2		
Vorräte	3.4	70 032	0.1	67 561	0.1		
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3.5	121 853	0.2	114 632	0.2		
Umlaufvermögen		2 346 358	4.3	1 752 554	3.1		
Anlagevermögen							
Finanzanlagen	3.6	2 812 537	5.1	3 124 671	5.6		
Sachanlagen	2.0	49 753 957	90.6	51 065 513	91.3		
Anlagevermögen		52 566 494	95.7	54 190 184	96.9		
		32 300 17 1	75.7	31170101	70.7		
Aktiven		54 912 852	100.0	55 942 738	100.0		
Passiven							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.7	76 538	0.1	1 564 729	2.8		
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.8	5 473 585	10.0	4 347 339	7.8		
Passive Rechnungsabgrenzungen	3.9	275 549	0.5	262 632	0.5		
Kurzfristiges Fremdkapital		5 825 672	10.6	6 174 700	11.1		
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	3.10	28 000 000	51.0	30 000 000	53.6		
Rückstellungen		212 000	0.4	170 000	0.3		
Langfristiges Fremdkapital		28 212 000	51.4	30 170 000	53.9		
- Langinistiges i remakapitat		20 212 000	31.4	30 170 000	33.7		
Fremdkapital		34 037 672	62.0	36 344 700	65.0		
Fondskapital		507 516	0.9	507 516	0.9		
Organisationskapital							
Vereinskapital		16 506 456	30.1	15 535 674	27.8		
Gebundenes Kapital		3 861 208	7.0	3 554 848	6.4		
Organisationskapital		20 367 664	37.1	19 090 522	34.1		
Passiven		54 912 852	100.0	55 942 738	100.0		

GESELLSCHAFT ALTERSHEIM UNTERLÖCHLI, LUZERN BETRIEBSRECHNUNG

Betriebsrechnung							
	Anhang	1,1,2018-	31.12.2018	Vorjahr			
		CHF	%	CHF	%		
Ertrag aus Aufenthalts- und Pflegetaxen	3.11	7 221 283		6 571 824			
Andere betriebliche Erträge	3.12	158 985		168 572			
Betriebsertrag		7 380 268	100.0	6 740 396	100.0		
Personalaufwand		-4 378 037		-4 462 856			
Honorar und Leistungen Dritter		-10 413		-6 370			
Personalaufwand		-4 388 450	-59.5	-4 469 226	-66.3		
Medizinischer Aufwand		-99 152		-85 746			
Lebensmittel und Haushalt		-359 796		-509 113			
Anlagennutzung		-1 603 943		-1 701 829			
Unterhalt und Reparaturen		-175 545		-56 929			
Energie- und Entsorgungsaufwand		-92 986		-170 796			
Verwaltungsaufwand		-107 640		-185 169			
Übriger Betriebsaufwand		-100 317		-57 220			
Betriebsaufwand		-2 539 380	-34.4	-2 766 802	-41.0		
Betriebsergebnis Heim		452 438	6.1	-495 632	-7.3		
Ergebnis Gesellschaft	3.13	-140 469		-491 451			
Ligebins desenschaft	3.13	140 407		471 431			
Betriebsergebnis vor Zinsen und							
Abschreibungen (EBITDA)		311 969	4.2	-987 083	-14.6		
Liegenschaftsergebnis	3.14	1 982 266		-1 229 328			
Finanzergebnis	3.14	-1 017 093		-271 464			
Ausserordentliches Ergebnis	3.13	-1 017 093		-271 404			
Ausseror defictiones Ligebris							
Ergebnis							
(vor Veränderung des Fondskapitals)		1 277 142	17.3	-2 487 875	-36.9		
(vor veranderang des rondshapitats)		12// 112	17.3	2 107 073	30.7		
Zuweisung zweckgebundene Fonds		0		0			
Entnahme zweckgebundene Fonds		0		0			
Jahresergebnis							
(vor Zuweisung an Organisationskapital)		1 277 142	17.3	-2 487 875	-36.9		
(.,,,,	2 .3, 0, 3	30.7		
Zuweisungen/Verwendung Schwankungsreserve		93 640		-125 811			
Zuweisungen/Verwendung gebundenes Kapital		-400 000		3 726 023			
labrosorgobnis		070 703	42.2	4 442 227	47.5		
Jahresergebnis		970 782	13.2	1 112 337	16.5		



Bericht der Revisionsstelle

an die Vereinsversammlung der

Balmer-Etienne AG Kauffmannweg 4 6003 Luzern Telefon +41 41 228 11 11

info@balmer-etienne.ch balmer-etienne.ch

Gesellschaft Altersheim Unterlöchli, Luzern

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Gesellschaft Altersheim Unterlöchli bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. In Übereinstimmung mit Swiss GAP FER 21 unterliegen die Angaben im Leistungsbericht keiner Prüfungspflicht der Revisionsstelle.

Verantwortung des Vorstandes

Der Vorstand ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Vorstand für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwort-

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden. Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung exis-

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmi-

Luzern, 1. April 2019

Balmer-Etienne AG

Alois Köchli Zugelassener Revisionsexperte (leitender Revisor)

ppa. David Lichtsteiner Zugelassener Revisionsexperte







GESELLSCHAFT ALTERSHEIM UNTERLÖCHLI, LUZERN ORGANE

Vorstand Gesellschaft Altersheim Unterlöchli



Gesellschaft Altersheim Unterlöchli

Ehrenpräsident Franz W. Kurzmeyer

Ehrenmitglieder Hans Gisler und Hans Lustenberger

Vorstand

Präsident Urs W. Studer
Vizepräsident Markus Aeberhard
Finanzverwalter Markus Aeberhard
Aktuar Urs Hangartner
Archivar Niklaus Zeier
Personelles André Hobi
Christina Ineichen

Cornelia Nellen Werner Schnieper

Delegierter des Vorstands Toni Göpfert

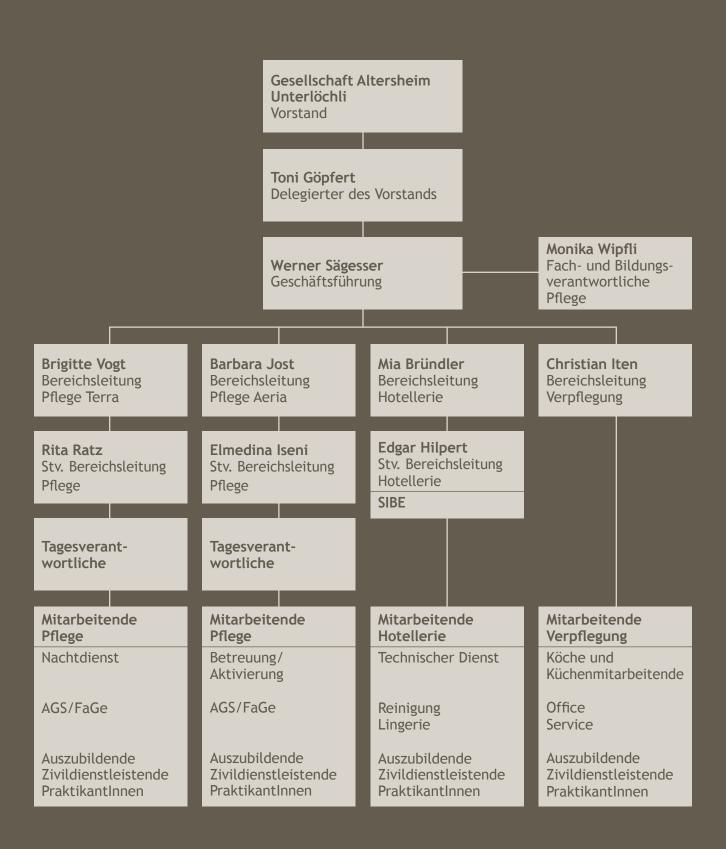
Revisionsstelle Balmer-Etienne AG, Luzern

Projektleiterinnen Kultur im Landgut Isolde Bühlmann Antoinette Gnos

Vertreter Hausbank Orlando Marchesi

Verwaltung Liegenschaften Unterlöchli Arlewo AG

ALTERS- UND PFLEGEHEIM LANDGUT UNTERLÖCHLI





IMPRESSUM UND KONTAKTE

ALTERS- UND PFLEGEHEIM LANDGUT UNTERLÖCHLI

Landgut Unterlöchli

Alters- und Pflegeheim Adligenswilerstrasse 85 6006 Luzern

Kontaktperson:

Werner Sägesser, Geschäftsführer werner.saegesser@unterloechli.ch

Telefon 041 429 63 63 Fax 041 429 63 01

E-Mail info@unterloechli.ch Web www.unterloechli.ch

Druck:

Brunner Medien AG, Kriens www.bag.ch Auflage: 800

Fotos:

Dany Schulthess www.fotos.ch

Gestaltung:

1000herz, Luzern Franco Gritti www.1000herz.com Für noch mehr Informationen besuchen Sie uns auf unserer Website:

www.unterloechli.ch

