
GENOSSAME INGENBOHL



Jahresrechnung 2016

Voranschlag 2017

**Ordentliche Genossengemeinde
vom Mittwoch, 24. Mai 2017
um 20.00 Uhr im Büölsaal des Schulhauses «Büöl» Ingenbohl
6440 Brunnen**

Inhaltsverzeichnis

Genossame Ingenbohl

Einladung / Traktanden	Seite	3
Tätigkeitsbericht des Genossenrates	Seite	5
Erläuterungen der Finanzverantwortlichen zur Jahresrechnung 2016 und zum Voranschlag 2017	Seite	9
Bilanz per 31. Dezember	Seite	13
Erfolgsrechnung	Seite	14
Gewinnverwendung	Seite	15
Mittelflussrechnung	Seite	16
Anhang zur Jahresrechnung	Seite	17
Bericht der Revisionsstelle	Seite	19
Erfolgsrechnung 2016 detailliert mit Budget 2017	Seite	20
Bericht des Aufsichtsrates	Seite	28
Finanzplan für die Jahre 2018–2022	Seite	29

Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl

Bilanz per 31. Dezember	Seite	30
Erfolgsrechnung	Seite	31
Gewinnverwendung	Seite	32
Mittelflussrechnung	Seite	33
Anhang zur Jahresrechnung	Seite	34
Revisorenbericht	Seite	36
Bericht des Aufsichtsrates.....	Seite	37
Erfolgsrechnung 2016 mit Budget 2017.....	Seite	38

Sachgeschäft

Kauf Liegenschaft (Ruag-Halle), Gersauerstrasse 64, Brunnen	Seite	40
Verkauf Liegenschaft (Rollgeleise) an der Muotastrasse in Brunnen	Seite	43
Aussen- und Dachsanierung Waldstätterquai 2	Seite	45

Einladung

zur ordentlichen Genossengemeinde vom Mittwoch, 24. Mai 2017, 20.00 Uhr
im Büölsaal des Schulhauses „Büöl“, Ingenbohl

Traktanden:

1. Wahl der Stimmzähler

2. Jahresbericht des Präsidenten

3. Vorlage der Rechnungen 2016

- der Genossame Ingenbohl
- der Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl
- Bericht des Aufsichtsrates

4. Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses 2016

5. Voranschläge 2017

- der Genossame Ingenbohl
- der Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl

6. Beschlussfassung über den Kauf der Liegenschaft GB 501 (RUAG-Halle) an der Gersauerstrasse 64 in Brunnen zum Kaufpreis von CHF 3'300'000.00.

7. Beschlussfassung über den Verkauf der Liegenschaft GB 1534 (Rollgeleise) an der Muotastrasse in Brunnen zum Preis von CHF 180'000.00.

8. Beschlussfassung über einen Investitionskredit von CHF 1'300'000.00 für die Aussen- und Dachsanierung der Liegenschaft Waldstätterquai 2.

9. Diverses

Alle stimmberechtigten Genossenbürgerinnen und Genossenbürger sind herzlich eingeladen.

Brunnen, im April 2017

Genossame Ingenbohl

Der Präsident: Thomas Betschart
Der Geschäftsführer: Franz Bissig

Tätigkeitsbericht des Genossenrates und der Kommissionen

Genossenpräsident

Thomas Betschart

Sehr geehrte Genossenmitglieder

Ein wiederum ereignisreiches und arbeitsintensives Jahr liegt hinter uns. In 12 ordentlichen Sitzungen hat der Genossenrat 92 traktandierte Geschäftsfälle behandelt und grösstenteils erledigt. Wie üblich kamen diverse Begehungen, Kommissions-Sitzungen und Besprechungen dazu. Das Erarbeiten von Stellungnahmen mit juristischen Abklärungen hat stark zugenommen und den Genossenrat sowie den Geschäftsführer rege beschäftigt.

Seit den letzten Wahlen an der Genossengemeinde 2016 dürfen wir in der Person von Cornelia Wiget-Trütsch eine zweite Genossenrätin im Rate begrüssen. Mit Cornelia Wiget-Trütsch haben wir eine sehr innovative Geschäfts- und Familienfrau in unserer Runde, die mit ihrem Elan und ihren Ideen sicher viel Positives für die Zukunft der Genossame beitragen wird. Sie hat an der konstituierenden Sitzung das Ressort «Bootshaus am Leewasser» übernommen. Gleichzeitig hat Genossenrat Peter Betschart dieses Amt abgegeben und das Ressort «Liegenschaften» übernommen.

Im Fokus der Genossame ist dieses Jahr sicherlich der Neubau «Betreutes Wohnen» gestanden. Mit dem Innenausbau des Gebäudes sind noch einige Detailfragen und Wünsche zum Vorschein gekommen, die wir nicht geplant hatten. Diese Details wurden in den Baukommissionssitzungen rege diskutiert und man konnte sich erfreulicherweise immer auf eine Lösung einigen. Der Genossenrat freute sich sehr darüber, dass er fast alle Bauaufträge an einheimische Unternehmen vergeben konnte. Und dies zu fairen Preisen. Bei den Arbeitsvergaben stand nicht immer nur der Preis im Vordergrund, sondern auch die Qualität, die für uns eine sehr wichtige Rolle spielte. Wir möchten etwas Nachhaltiges aufbauen, an dem wir uns alle noch viele Jahre erfreuen können. Die budgetierten Kosten für das Projekt «Betreutes Wohnen» konnten bis zum Jahresende eingehalten werden. Wenn keine besonderen Vorkommnisse mehr auftreten, kann man die Bauabrechnung gemäss Budget abschliessen. Dies ist dem Genossenrat sehr wichtig, um die Mietzinsen, die natürlich mit den Baukosten in Verbindung stehen, nicht zu gefährden. Der Zeitplan für den Baufortschritt konnte eingehalten werden, sodass das Gebäude am 31. März 2017 an die Gemeinde Ingenbohl übergeben werden kann. Somit kann die Genossame einen erneuten Meilenstein in ihrer Geschichte abschliessen und sich auf bevorstehende Sanierungen und Zukunftspläne konzentrieren.

Das budgetierte und an der letzten Genossengemeinde bewilligte Sachgeschäft, die Sanierung der Mehrfamilienhäuser Wylenstrasse 7 und 9, konnten wir leider wegen einer Einsprache aus der Nachbarschaft nicht ausführen. Die Einsprache wurde von der Gemeinde abgewiesen und wurde mittels Beschwerde bis zum Regierungsrat weitergezogen. Wie lange das Beschwerdeverfahren dauern wird, ist noch unbestimmt. Man kann schon sagen, dass Einsprachen in der Gemeinde Ingenbohl langsam zum Trend werden, wenn man sieht, wie viele Bauvorhaben momentan durch Einsprachen blockiert sind.

In diesem Zusammenhang hat sich der Genossenrat entschieden, die Planung für eine Sanierung des Hauses am Waldstätterquai 2 voranzutreiben. Das Gebäude steht in der Kernzone, wurde vom Architekten Paul Schoeck geplant und steht unter Heimatschutz. Aus diesem Grund haben wir die nötigen Sanierungen mit dem Denkmalpfleger angeschaut und besprochen, um sinnvolle und bewilligungsfähige Lösungen zu finden.

Das Thema Brunnen Nord war auch dieses Jahr immer wieder an Sitzungen und Begehungen präsent. Ein Hauptanliegen der Genossame war sicherlich die benötigte Erschliessung der Parzelle GB 1397 neben der Reismühle. Dabei konnten wir uns mit den Eigentümern der Industriestrasse einigen und den Dienstbarkeitsvertrag für das notwendige Wegrecht in Auftrag geben.

An der Strategiesitzung im Frühjahr 2017 wird sich der Genossenrat Gedanken darüber machen, was im Weiteren mit der Landparzelle in der Zone Brunnen Nord B geschehen soll. Welches Konzept für die Genossame nicht nur momentan, sondern auch für die Zukunft das Beste ist, ist nicht einfach herauszufinden. Die

Planung der Grob-Erschliessung des Areals Brunnen Nord wird nächstes Jahr starten und wird für die Genossame sicherlich auch finanzielle Konsequenzen haben.

Bei Gesprächen mit dem Eigentümer des Areals «Hertiturm» stellte sich heraus, dass dieser Interesse an der Parzelle GB 1534 (543 m², hinter der Reismühle) hat. Da diese ungenutzte Parzelle als Durchfahrt für die Bahn mit vielen Gleisrechten und Grundstückslasten bestückt ist und für die Genossame keine Bedeutung hat, stimmte der Genossenrat einer Veräusserung zu und empfiehlt der Genossengemeinde, dieses Sachgeschäft anzunehmen.

In der Gemeinde Ingenbohl werden momentan unter anderem auch die Themen «Wildtierkorridor» und «Wegrodel» bearbeitet. Auch diese Themen haben uns im vergangenen Jahr beschäftigt und werden uns sicherlich auch in der nächsten Zeit begleiten.

Um das Erscheinungsbild der Genossame Ingenbohl zu optimieren, haben wir unsere Homepage überarbeitet. In einem kleinen Gremium unter der Federführung von Genossenrat Peter Betschart, haben wir in Zusammenarbeit mit dem Brunner Kleinunternehmen «Tells Söhne» die Homepage neu gestaltet und erweitert. Die Geschichte der Genossame Ingenbohl wird ebenso erzählt, wie man einen Einblick darüber erhält, was die Genossame alles verwaltet, pflegt und hegt. Alle Liegenschaften, die Alpen und weitere Besitztümer werden mit schönen Bildern und Zusatzinformationen vorgestellt. Durch die Neugestaltung der Homepage können wir nun einfacher über aktuelle Themen, wie z.Bsp. freie Mietwohnungen, informieren.

Die Genossame ist noch im Besitz von einzelnen Strassen, an welche sie weder anstossende Parzellen noch sonst irgendeinen eigenen Nutzen hat. Um eine korrekte rechtliche Unterhalts-Regelung zu ermöglichen, möchten wir auch beim Gitschenenweg (wie beim Büölmattweg bereits geschehen) eine Strassengenossenschaft gründen. Nach diversen Lösungen alter, noch im Grundbuch eingetragener Rechte von Eigentümern von Liegenschaften, die nicht mehr an den Gitschenenweg angrenzen, sind wir nun zuversichtlich, die Strassengenossenschaft in absehbarer Zeit gründen zu können.

Zu einer fortschrittlichen Genossame gehören auch zukunftsorientierte Gedanken. Um diese umzusetzen gehören Mut, Willen und manchmal auch ein wenig Glück dazu. Für die Zukunft der Genossame und auch der Gemeinde ist der Rückkauf der Parzelle GB 501 der RUAG, die an unsere Ländereien an der Luzernerstrasse angrenzt, sicherlich ein weiterer Meilenstein, den wir hart erarbeiten mussten. Der Genossenrat hofft mit diesem Kauf, dass wir für unsere Genossenmitglieder und die Gemeinde Potenzial für eine Weiterentwicklung schaffen und empfiehlt der Genossengemeinde, dieses Sachgeschäft anzunehmen.

Im Weiteren verweise ich auf die Berichte der Kommissionspräsidenten.

Ich danke allen meinen Ratskollegen und unserem Geschäftsführer für die sehr angenehme, kollegiale und kooperative Zusammenarbeit und für die stetige Unterstützung in allen Belangen.

Ich danke auch Ihnen, werte Korporationsmitglieder, für das mir und dem ganzen Genossenrat entgegengebrachte Vertrauen.

Bootshaus am Leewasser

Cornelia Wiget-Trütsch

Die Nachfrage nach Bootsplätzen im Föhnhafen ist nach wie vor gross. Unsere Warteliste ist und bleibt lang. Kündigungen erfolgen nur selten, sodass nur hin und wieder ein Bootsplatz für eine Weitervermietung zur Verfügung steht.

Die frei gewordenen Plätze entsprechen häufig nicht den Abmessungen der heutigen Boote. So müssen sich Personen auf der Warteliste noch weiterhin gedulden.

Bei Wiedervermietungen von frei werdenden Bootsplätzen werden in erster Priorität Genossenbürger berücksichtigt. Falls eine Wiedervermietung an Genossenbürger nicht gelingt, werden auch Nicht-Genossenbürger berücksichtigt.

Wiederum hat unser Bootshausabwart, Herr Josef Inderbitzin, während des ganzen Jahres mit viel persönlichem Einsatz zum guten Unterhalt und Erhalt des Bootshauses beigetragen. Wir danken ihm ganz herzlich für seine Arbeit!

Bauverwalter

Roman Inderbitzin

In den vergangenen Jahren ist sehr viel an unseren Strassen saniert worden. Deswegen besteht im Moment kein dringender Sanierungsbedarf.

Das vergangene Jahr ist sehr ruhig und ohne grössere Ereignisse verlaufen.

Beim Gitschenenweg wird eine Unterhaltsregelung mit den Anstössern gesucht. Die Gründung einer Strassengenossenschaft wird erarbeitet.

Das Projekt «Betreutes Wohnen» ist abgeschlossen.

Alp Klön / Sulzboden

Erwin Auf der Maur

Die Alp Klön / Sulzboden wurde letztes Jahr am 18. Juni bestossen.

Der Alpsommer verlief ohne nennenswerte Zwischenfälle mit einem wüchsigen Sommer. Die Hochdruckpumpe für die Befüllung des oberen Wasserreservoirs auf dem Sulzboden hat sich nun über Jahre bestens bewährt. Auch die sanierten Dächer bewähren sich bestens.

Die Alpzeit endete nach 98 Alptagen am 24. September. Es konnte sämtliches Vieh wieder gesund ins Tal zurückkehren.

Der Familie Grossmann danken wir herzlich und wünschen Glück in Haus und Stall!

Alpen Riemenstalden

Richard Auf der Maur

Dem milden Winter folgte ein nasser, kalter Frühling. Trotzdem konnten die Alpen zu durchschnittlichen Zeiten bestossen werden.

Nach dem nassen Juni folgte ein gefreuter Alpsommer mit genügend Sonnenschein und Regen.

Auf der Alp Goldplangg konnte eine Güllenbucke erstellt werden. So kann jetzt auch dort Gewässerschutzkonform gewirtschaftet werden.

Auch konnte eine Dusche eingebaut werden, was die Aelplerfamilie sehr zu schätzen weiss. Herzlichen Dank unseren Aelplerfamilien Zwyer und Küttel für ihre gute und wertvolle Arbeit.

Liegenschaftsverwalter

Peter Betschart

Im Berichtsjahr war eigentlich die umfassende Sanierung der beiden Wohnhäuser an der Wylenstrasse 7 + 9 vorgesehen. Die Vorarbeiten waren auf gutem Weg, die Mieter wurden alle über das Vorhaben informiert. Alles war bereit für den Start. Leider wurde in letzter Minute eine Einsprache gegen das Projekt eingereicht. Diese Einsprache wurde zwar von der Gemeinde abgewiesen, jedoch vom Einsprecher an die nächsten Instanzen weiter gezogen. Im Moment warten wir auf den Entscheid des Regierungsrates. Ein Start der Sanierung ist im Moment noch nicht absehbar. Falls ein für die Genossenschaft positiver Entscheid vor dem Sommer eintrifft, ist ein Sanierungsbeginn der beiden Wohnhäuser Anfangs 2018 noch möglich.

In der Zwischenzeit wurde die Planung für die Aussensanierung der Liegenschaft am Quai 2 in Angriff genommen. Bei dieser Liegenschaft steht eine Dachsanierung sowie eine sanfte Erneuerung der Aussenhülle an. Alle nötigen Informationen finden Sie in dieser Botschaft.

An den restlichen Liegenschaften wurden die nötigen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten ausgeführt. Auch in diesem Jahr hatten wir wenige Wohnungswechsel zu verzeichnen, was die Attraktivität unserer Wohnungen und das gute Preis-/Leistungsverhältnis bestätigt.

Einen speziellen Dank möchte ich den Hauswarten von unseren Liegenschaften aussprechen. Durch ihre wertvolle Arbeit können wir uns an sehr gepflegten Liegenschaften erfreuen.

Erläuterungen der Finanzverantwortlichen zur Jahresrechnung 2016 und zum Voranschlag 2017

Theres Schmid

Erfolgsrechnung

Der Voranschlag 2016 rechnete mit einem Gewinn von Fr. 379'455.00. Die Jahresrechnung 2016 schliesst nun mit einem Ueberschuss von Fr. 475'867.24 ab. Dies ist Fr. 96'412.00 besser als budgetiert. Sowohl ein Mehrertrag von Fr. 76'507.00 wie auch Minderaufwand von Fr. 19'905.00 trugen zu diesem guten Ergebnis bei.

In der nachfolgenden Zusammenfassung ersehen Sie die Abweichungen zwischen Budget 2016 und Rechnung 2016. Auf den nachfolgenden Seiten werden die wichtigsten Posten kommentiert.

Zusammenfassung aus der Erfolgsrechnung 2016:

4	Aufwand	Rechnung 16	Anteil	Budget 16	Anteil	Abweichung
40	Finanzaufwand	43'346.30	4%	42'730	4%	616
41	Personalaufwand	191'358.90	18%	203'600	19%	-12'241
42	Versicherungen	33'211.20	3%	34'650	3%	-1'439
44	Unterhalt & Sanierungen	295'304.85	28%	297'000	28%	-1'695
45	Betriebskosten	17'000.15	2%	23'000	2%	-6'000
47	Verwaltungsaufwand	75'881.66	7%	77'600	7%	-1'718
48	Steuern	55'645.75	5%	53'200	5%	2'446
49	Abschreibungen / Rückstellungen	341'441.00	32%	341'315	32%	126
	Total Aufwand	1'053'189.81	100%	1'073'095	100%	-19'905
6	Ertrag					
60	Mieterträge	1'458'638.50	95%	1'391'350	96%	67'289
62	Baurechtszinsen / Dienstbarkeiten	62'615.25	4%	58'200	4%	4'415
65	Kapitalgewinne	-	0%	-	0%	-
68	Finanzerträge	2'902.65	0%	3'000	0%	-97
69	Uebrige Erträge	4'900.65	0%	-	0%	4'901
	Total Ertrag	1'529'057.05	100%	1'452'550	100%	76'507
7	Abschluss Gewinn/Verlust					
	Total Ertrag	1'529'057.05		1'452'550		76'507
	Total Aufwand	1'053'189.81		1'073'095		-19'905
	Ergebnis	475'867.24		379'455		96'412

Bemerkungen zur Jahresrechnung 2016

4 Aufwand

40 Finanzaufwand	Der Finanzaufwand ist im Rahmen des Voranschlages. Die günstige Zinssituation hält weiter an und wird auch in Zukunft für moderaten Finanzaufwand sorgen.
41 Personalaufwand	Geringerer übriger Personalaufwand.
42 Versicherungen	Leicht unter Budget dank neuen Abschlüssen.
44 Unterhalt & Sanierungen	Das Unterhaltsbudget schliesst knapp über Budget. Die notwendigen Unterhaltsarbeiten konnten wie geplant ausgeführt werden. Bei den Sanierungen musste die Sanierung der Mauer auf Alp Färten ins folgende Jahr verschoben werden. Die Erstellung der Jauchegrube mitsamt Jaucheleitung auf Alp Goldplangg wurde etwas teurer.
45 Betriebskosten	Leicht unter Budget.
47 Verwaltungsaufwand	Leicht unter Budget.
48 Steuern	Ein höherer Gewinn bedeutet auch höhere Steuern.
49 Abschreibungen/ Rückstellungen	Wir haben die gesetzlich möglichen Abschreibungen vorgenommen. Bei den Rückstellungen für Grossreparaturen handelt es sich (wo möglich) um 1% vom Buchwert der Anlagen. Bei einigen Anlagen ist hier der Plafond von maximal 10% des Buchwertes bereits erreicht.

6 Ertrag

60 Mieterträge	Die budgetierten Mieterträge konnten leicht übertroffen werden. Die Ertragsminderungen durch Wohnungsleerstände betragen 2016 total Fr. 12'916.00. Die Leerstandsquote ist nach wie vor gut. Die Direktzahlungsbeiträge auf den Riemenstaldner-Alpen sind aufgrund von Nachvergütungen von Biodiversitätsbeiträgen (BFF) aus den beiden Vorjahren im 2016 viel höher ausgefallen. Da die BFF ab 2017 wieder anders berechnet werden, werden die Gesamtbeiträge wieder tiefer ausfallen.
62 Baurechtszinsen/ Dienstbarkeiten	Baurechtszinsen einerseits für die Gersauerstrasse 1 (mit der Kantonalbank Schwyz) & andererseits für den Allwetterplatz des FC Brunnen und den Kindergarten am Sportplatzweg (Verträge mit der Gemeinde). Diverse Erträge aus Durchleitungsrechten der AGRO Energie AG, Schwyz und der Quellwasserversorgung Brunnen.
65 Kapitalgewinne	Im Jahr 2016 keine Kapitalgewinne.
69 übrige Erträge	Verrechnete Beträge als Kostenanteile (z.B. Nachschlüssel, Instandstellungskosten, Stromkosten, etc.). Rückvergütungen aus P/V-Anlage Gersauerstrasse 40/42.

Zur Bilanz

Flüssige Mittel

Der Bestand per 31.12.2016 beträgt Fr. 1'450'985.28 (Vorjahr Fr. 826'902.93)

Kurzfristige Forderungen

Verrechnungssteuer	96.25
Heiz- & Nebenkostenguthaben gegenüber Mieter	16'050.95
Diverse Debitoren	45'417.25
Total	61'564.45

Vorräte

Heizölvorrat Hausmattweg 10	300.00
Total	300.00

Finanzanlagen

Beteiligung EG Wärmepumpen-Anlage	105'000.00
11 Aktien Quellwasserversorgung Brunnen AG	5'500.00
Total	110'500.00

Immobilien

Bestand 1.1.2016	15'162'935.00
Aktivierungen	0.00
Ordentliche Abschreibungen	-268'015.00
	14'894'920.00

Die Abschreibungen wurden nach steuerlichen Richtlinien vorgenommen.

Baukonti

Baukonto Wylenstrasse 7 / 9	139'231.80
Baukonto Betreutes Wohnen	10'737'089.64
	10'876'321.44

Kurzfristige Verbindlichkeiten

Diverse Kreditoren	541'151.75
Mietervorauszahlungen + Guthaben aus Heiz- & Nebenkostenabrechnungen	74'425.40
Mieterdepots	3'100.00
Total	618'676.15

Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Darlehen Schwyzer Kantonalbank	6'100'000.00
Darlehen Gemeinde Ingenbohl - Betreutes Wohnen	11'000'000.00
	17'100'000.00

Passive Rechnungsabgrenzungen

Abgrenzung der Steuern für das Jahr 2016	13'903.00
Uebrige Abgrenzungen	2'400.00
Total	16'303.00

Rückstellungen

Bestand 1.1.2016	1'071'338.10
Bildung Rückstellung für Grossreparaturen per 31.12.2016	73'426.00
Auflösung Rückstellung für Wärmepumpenrevision	- 360.10
Total	1'144'404.00

Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelte sich wie folgt:

Bestand 1.1.2016	8'127'689.78
Zuweisung aus Jahresgewinn an Kapital (Ausgleich Jahresverlust 2015)	205'291.45
Nutzensauszahlung 2016	- 88'350.00
Zuweisung aus Jahresgewinn an Nutzensauszahlungsreserve	270'575.79
Bestand per 31.12.2016	8'515'207.02

Zum Voranschlag 2017

40 Finanzaufwand

Das günstige Zinsumfeld hält die Kapitalkosten weiterhin auf tiefem Niveau. Der geplante Kauf des RUAG-Areals GB 501 ist im Budget 2017 bereits berücksichtigt. Das Darlehen der Gemeinde Ingenbohl wurde gemäss Vertrag zinslos gewährt.

41 Personalaufwand

Im Rahmen des Vorjahres.

44 Unterhalt & Sanierungen

Der gesamte laufende Unterhalt ist im Budget 2017 mit Fr. 350'000.00 als Gesamtposition ausgewiesen. Darin enthalten sind Fr. 50'000.00 als Planungskosten im Rahmen der Arealentwicklung Brunnen Nord und Fr. 50'000.00 für einen Projektwettbewerb VBS-Areal, sowie Fr. 100'000.00 für die Erneuerung von einigen Küchen und Bädern am Kirchenriedweg 20.

Zu den Sanierungen:

Das 32-jährige Flachdach am Kirchenriedweg 20 muss erneuert werden. Kosten ca. Fr. 60'000.00.

Die im letzten Jahr nicht ausgeführte Sanierung der Stützmauer auf der Alp Färlen (Muotathal) wird im Jahre 2017 nachgeholt. Kosten ca. Fr. 17'000.00.

Sicherung des Fahrwegrechts auf der Industriestrasse (Brunnen Nord). Kosten ca. Fr. 134'000.00.

Sanierung Waldstätterquai 2 (siehe Botschaft) im Umfang von Fr. 1'300'000.00.

49 Abschreibungen/Rückstellungen

Wir sehen auch 2017 vor, die grösstmöglichen Abschreibungen und Rückstellungen für Grossreparaturen vorzunehmen. Neu wird dabei auch die Liegenschaft Heideweg 8 (Betreutes Wohnen) berücksichtigt.

60 Mieterträge

Die Mieterträge 2017 wurden auf der Basis der Erträge 2016 budgetiert. Neu hinzu kommen die Erträge aus Vermietung Betreutes Wohnen an die Gemeinde Ingenbohl.

70 Abschluss

Der Voranschlag 2017 rechnet mit einem Jahresgewinn von Fr. 80'131.00.

Für den Genossenrat

Thomas Betschart
Präsident

Theres Schmid-Auf der Maur
Finanzverantwortliche

Franz Bissig
Geschäftsführer

Genossame Ingenbohl, Postfach 407, 6440 Brunnen

Bilanz per 31. Dezember

		2016		2015	
		CHF		CHF	
Aktiven	Flüssige Mittel	1'450'985.28		826'902.93	
	Forderungen aus Lief. + Leistungen	61'468.20		54'251.80	
	übrige kurzfristige Forderungen	96.25		400.65	
	Vorräte	300.00		0.00	
	Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00		0.00	
	Umlaufvermögen	1'512'849.73	5.52%	881'555.38	4.42%
	Aktien Quellwasserversorgung	5'500.00		5'500.00	
	Beteiligung Wärmepumpe	105'000.00		105'000.00	
	Finanzanlagen	110'500.00	0.40%	110'500.00	0.55%
	Wohnliegenschaften Ingenbohl	13'994'445.00		14'211'850.00	
	Liegenschaft VBS Ingenbohl	521'085.00		560'305.00	
	Landteil Rubisacher Brunnen	17'000.00		17'000.00	
	Bootshaus Brunnen	14'540.00		15'635.00	
	Landwirtschaft Ingenbohl	1'000.00		1'000.00	
	Landwirtschaft Schwyz	14'000.00		14'000.00	
	Alpen Muotathal	300'850.00		310'155.00	
	Alp Riemenstalden	32'000.00		32'990.00	
	Wylenstrasse 7/9 (Baukonto)	139'231.80		16'200.00	
	Betreutes Wohnen (Baukonto)	10'737'089.64		3'793'914.00	
	Immobilie Sachanlagen	25'771'241.44	94.07%	18'973'049.00	95.03%
	Anlagevermögen	25'881'741.44	94.48%	19'083'549.00	95.58%
Total Aktiven		27'394'591.17	100.00%	19'965'104.38	100.00%
Passiven	Verbindlichkeiten aus Lief. + Leistungen	615'577.15		158'032.60	
	übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3'100.00		3'100.00	
	Passive Rechnungsabgrenzungen	16'303.00		4'943.90	
	Kurzfristiges Fremdkapital	634'980.15	2.32%	166'076.50	0.83%
	langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	6'100'000.00		6'600'000.00	
	übrige langfristige Verbindlichkeiten	11'000'000.00		4'000'000.00	
	Rückstellungen für Grossreparaturen	1'144'404.00		1'071'338.10	
	Langfristiges Fremdkapital	18'244'404.00	66.60%	11'671'338.10	58.46%
	Eigenkapital	7'987'000.00		7'781'235.55	
	Nutzenauszahlungsreserve	528'207.02		346'454.23	
	Eigenkapital	8'515'207.02	31.08%	8'127'689.78	40.71%
Total Passiven		27'394'591.17	100.00%	19'965'104.38	100.00%

Genossame Ingenbohl, Postfach 407, 6440 Brunnen

Erfolgsrechnung vom 01. Januar - 31. Dezember

		2016		2015	
		CHF		CHF	
Erlös	Mieterträge	1'384'544.00		1'390'684.35	
	Erlösminderungen Leerstände	-12'916.00		-34'337.85	
	Debitorenverluste	0.00		0.00	
	Baurechtszinsen	58'329.00		58'329.00	
	Erlöse Dienstbarkeiten	4'286.25		10'804.05	
	Viehauflagen/Direktzahlungen	87'010.50		49'029.40	
	Holzerlöse	0.00		6'972.80	
	Beiträge Dritter	0.00		0.00	
	übrige Erlöse	4'900.65		3'509.30	
	Total Erträge	1'526'154.40	100.00%	1'484'991.05	100.00%
Aufwand	Liegenschaftsunterhalt	-225'150.10		-350'496.70	
	Liegenschaftsunterhalt (Sanierungen)	-70'154.75		-576'441.45	
	Bildung Rückstellungen Grossreparaturen	-73'426.00		-141'440.00	
	Auflösung Rückstellungen Grossreparaturen	0.00		44'419.00	
	Betriebskosten Liegenschaften	-15'143.05		-27'025.10	
	Gebäudeversicherungsprämien	-33'211.20		-34'207.85	
	Direkter Aufwand	-417'085.10	-27.33%	-1'085'192.10	-73.08%
	Bruttoerfolg	1'109'069.30	72.67%	399'798.95	26.92%
	Personalaufwand	-191'358.90		-193'165.25	
	Raumaufwand	-9'000.00		-9'000.00	
	URE Geschäftsräume	-2'393.50		-4'243.15	
	übrige Versicherungen	-3'588.30		-4'023.25	
	Verwaltungsaufwand	-49'741.96		-42'127.00	
	Informatikaufwand	-18'425.90		-2'849.70	
	Beiträge	-1'010.00		-1'010.00	
	verrechnete Kosten	5'410.90		5'321.75	
	Personal- und übriger Betriebsaufwand	-270'107.66	-17.70%	-251'096.60	-16.91%
	Betriebserfolg I	838'961.64	54.97%	148'702.35	10.01%
	Abschreibungen	-268'015.00	-17.56%	-274'775.00	-18.50%
	Finanzertrag	2'902.65	0.19%	2'918.70	0.20%
	Finanzaufwand	-43'346.30	-2.84%	-41'143.30	-2.77%
	Betriebserfolg II	530'502.99	34.76%	-164'297.25	-11.06%
	Veräusserungsgewinne Immobilien	0.00		0.00	
	Grundstückgewinnsteuer	0.00		0.00	
	DBSt a/Veräusserungsgewinne	0.00		0.00	
	Veräusserungserfolg Immobilien	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	direkte Steuern	-54'635.75	-3.58%	-40'994.20	-2.76%
	Jahreserfolg	475'867.24	31.18%	-205'291.45	-13.82%

Genossame Ingenbohl, Postfach 407, 6440 Brunnen

Gewinnverwendung

	2016	2015
Verwendung Jahreserfolg	CHF	CHF
Zuweisung Veräusserungsgewinne an Kapital	0.00	0.00
Zuweisung an Nutzensauszahlungsreserve	270'575.79	0.00
Zuweisung an Kapital	205'291.45	-205'291.45
Jahreserfolg	475'867.24	-205'291.45

	2016	2015
Verwendung Nutzensauszahlungsreserve	CHF	CHF
Bestand Vorjahr	346'454.23	431'779.23
Nutzensauszahlung	-88'350.00	-85'325.00
Zuweisung aus Jahreserfolg	270'575.79	0.00
ausserordentliche Zuweisung an Kapital	-473.00	0.00
Zur Auszahlung zur Verfügung stehend	528'207.02	346'454.23

	2016	2015
Entwicklung Kapital	CHF	CHF
Bestand am 1. Januar	7'781'235.55	7'986'527.00
Zuweisung aus Jahreserfolg	205'291.45	-205'291.45
Zuweisung aus Veräusserungsgewinn	0.00	0.00
ausserordentliche Zuweisung aus Nutzensauszahlungsreserve	473.00	0.00
Kapital am 31. Dezember	7'987'000.00	7'781'235.55

	2016	2015
Entwicklung Eigenkapital	CHF	CHF
Bestand Nutzensauszahlungsreserve nach Erfolgszuweisung	528'207.02	346'454.23
Bestand Kapital nach Erfolgszuweisung	7'987'000.00	7'781'235.55
Eigenkapital am 31. Dezember	8'515'207.02	8'127'689.78

Genossame Ingenbohl, Postfach 407, 6440 Brunnen

Mittelflussrechnung

	2016 CHF	2015 CHF
Jahreserfolg (ohne Veräusserungsgewinne)	475'867.24	-205'291.45
Veräusserungsgewinne	0.00	0.00
Abschreibungen	268'015.00	274'775.00
Bildung Rückstellungen	73'426.00	91'821.00
Auflösung Rückstellung Wärmepumpenrevison (über Unterhalt)	-360.10	0.00
Cash Flow	816'948.14	161'304.55
Nutzensauszahlung	-88'350.00	-85'325.00
Investitionen Immobilien	-7'066'207.44	-4'918'795.30
Desinvestitionen Immobilien	0.00	65'647.85
Netto-Aufnahme/Rückzahlung langfristiges Fremdkapital	6'500'000.00	5'100'000.00
Veränderung Nettoumlaufvermögen	162'390.70	322'832.10
davon:		
Veränderung Umlaufvermögen	631'294.35	342'158.65
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	-468'903.65	-19'326.55
Kontrolltotal	162'390.70	322'832.10

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2016

1. Grundlagen zur Organisation / Bewertungsgrundsätze

Sitz, Rechtsform

Genossame Ingenbohl (öffentlich rechtliche Körperschaft)
Postfach 407
6440 Brunnen

Erklärung zum Personalbestand

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt

aktuelles Jahr

<10

Vorjahr

<10

Bewertungsgrundsätze

Die für die vorliegende Jahresrechnung angewendeten Grundsätze zur Rechnungslegung erfüllen die Anforderungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts. Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert:

Forderung aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendigen Einzelwertberichtigungen.

Finanzanlagevermögen

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungswerten bilanziert, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendige Einzelwertberichtigungen.

Anlagevermögen

Die Sachanlagen werden degressiv nach den steuerlich zulässigen Abschreibungssätzen abgeschrieben.

2. Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

Rückstellungen

Es handelt sich hauptsächlich um Rückstellungen für Grossreparaturen der Immobilien.

3. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

Eventualforderungen und -verpflichtungen

Solidarhaftung aus Beteiligung Einfache Gesellschaft Wärmepumpe

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven

	aktuelles Jahr	Vorjahr
Immobilien (Buchwerte)	25'771'241	18'973'049
Grundpfandrechte		
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	keine	keine
- Beanspruchte Kredite	17'100'000	10'600'000

Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven / Wesentliche Auflösung stiller Reserven

2016 = CHF 0.00 (Vorjahr CHF 1'256'000)

4. Weitere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben

-

**Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision**
an Genossengemeinde der
Genossame Ingenbohl
Brunnen

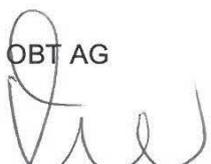
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Gewinnverwendung, Mittelflussrechnung und Anhang) der Genossame Ingenbohl für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Genossenrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen. Mitarbeiter unserer Gesellschaft haben in der Berichtsperiode bei der Abschlusserstellung mitgewirkt. An der eingeschränkten Revision waren sie nicht beteiligt.

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.

Ferner bestätigen wir, dass die Weisungen für die Verstärkung der Finanzaufsicht des Regierungsrates über die Schwyzer Korporationen und Genossamen eingehalten sind.

OBT AG

Linus Furrer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor


David Rusch
zugelassener Revisionsexperte

Schwyz, 22. März 2017

- Jahresrechnung 2016

ERFOLGSRECHNUNG
01.01.2016 – 31.12.2016

Genossame Ingenbohl
1 GENOSSAME INGENBOHL

20

Beträge in CHF		2016		Budget 16		Budget 17	
		Soll	Haben	Soll	Haben	Soll	Haben
AUFWAND							
4 Aufwand							
40 Finanzaufwand							
40000 Zinsaufwand & Spesen KK & Pc		657.10	657.10	650.00	650.00	650.00	650.00
99 Genossame Ingenbohl							
40100 Zinsaufwand Darlehen		42'689.20	42'689.20	42'080.00	42'080.00	47'030.00	47'030.00
99 Genossame Ingenbohl							
Total Finanzaufwand		43'346.30	43'346.30	42'730.00	42'730.00	47'680.00	47'680.00
41 Personalkosten							
41000 Löhne		119'000.20	119'000.20	119'000.00	119'000.00	119'000.00	119'000.00
11 Bootsplätze		1'500.00	1'500.00	1'500.00	1'500.00	1'500.00	1'500.00
99 Genossame Ingenbohl							
41100 Sitzungsgelder & Taggelder		12'490.00	12'490.00	15'700.00	15'700.00	15'700.00	15'700.00
99 Genossame Ingenbohl							
41110 Löhne Äpler		32'400.00	32'400.00	32'400.00	32'400.00	32'400.00	32'400.00
16 Alpen							
41200 Sozialleistungen		27'039.30	27'039.30	28'000.00	28'000.00	28'000.00	28'000.00
16 Alpen		4'840.20	4'840.20	5'000.00	5'000.00	5'000.00	5'000.00
99 Genossame Ingenbohl							
41300 Unfallversicherung		4'762.70	4'762.70	5'500.00	5'500.00	5'500.00	5'500.00
16 Alpen		1'920.00	1'920.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00
99 Genossame Ingenbohl							
41800 Übriger Personalaufwand		7'666.70	7'666.70	15'000.00	15'000.00	15'000.00	15'000.00
99 Genossame Ingenbohl							
41810 Verrech. Personalkosten		-12'000.00	-12'000.00	-12'000.00	-12'000.00	-12'000.00	-12'000.00
99 Genossame Ingenbohl							
Total Personalkosten		191'358.90	191'358.90	203'600.00	203'600.00	203'600.00	203'600.00
42 Versicherungen							
42000 Versicherungen		33'211.20	33'211.20	34'650.00	34'650.00	33'400.00	33'400.00
1 Waldstätterquai 2		4'952.40	4'952.40	4'950.00	4'950.00	4'950.00	4'950.00
2 Kirchenriedweg 20		4'997.50	4'997.50	5'500.00	5'500.00	5'000.00	5'000.00
3 Gersauerstrasse 40/42		3'578.70	3'578.70	3'600.00	3'600.00	3'600.00	3'600.00
4 Rosengartenstrasse 24		1'708.80	1'708.80	1'750.00	1'750.00	1'700.00	1'700.00

ERFOLGSRECHNUNG
01.01.2016 – 31.12.2016

Genossame Ingenbohl
1 GENOSSAME INGENBOHL

Beträge in CHF		2016		Budget 16		Budget 17	
	5 Rosengartenstrasse 26	1'571.50	1'550.00	1'550.00	1'550.00		
	6 Wylenstrasse 7	1'579.40	1'600.00	1'600.00	1'600.00		
	7 Wylenstrasse 9	1'579.40	1'600.00	1'600.00	1'600.00		
	8 Wylenstrasse 7a	2'762.25	2'750.00	2'750.00	2'750.00		
	9 Wylenstrasse 9a	2'762.25	2'750.00	2'750.00	2'750.00		
	10 Hausmattweg 10	1'118.50	1'100.00	1'100.00	1'100.00		
	11 Bootsplätze	600.00	600.00	600.00	600.00		
	14 Güntern	1'160.30	1'300.00	1'300.00	1'200.00		
	15 Klön, Sulzboden	1'207.95	1'500.00	1'500.00	1'300.00		
	16 Alpen	3'266.65	3'700.00	3'700.00	3'300.00		
	20 Rosengartenstr./VBS	365.60	400.00	400.00	400.00		
Total	Versicherungen	33'211.20	34'650.00	34'650.00	33'400.00		
44	Unterhalt & Sanierungen						
44000	Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	225'150.10	220'000.00	220'000.00	350'000.00		
	1 Waldstätterquai 2	37'418.65	0.00	0.00	0.00		
	2 Kirchenriedweg 20	54'481.80	0.00	0.00	0.00		
	3 Gersauerstrasse 40/42	3'748.45	0.00	0.00	0.00		
	4 Rosengartenstrasse 24	3'360.50	0.00	0.00	0.00		
	5 Rosengartenstrasse 26	14'190.10	0.00	0.00	0.00		
	6 Wylenstrasse 7	4'065.85	0.00	0.00	0.00		
	7 Wylenstrasse 9	2'059.95	0.00	0.00	0.00		
	8 Wylenstrasse 7a	6'063.95	0.00	0.00	0.00		
	9 Wylenstrasse 9a	9'798.05	0.00	0.00	0.00		
	10 Hausmattweg 10	30'193.75	0.00	0.00	0.00		
	11 Bootsplätze	2'747.60	0.00	0.00	0.00		
	12 Landwirtschaft Ingenbohl	2'242.30	0.00	0.00	0.00		
	15 Klön, Sulzboden	2'690.00	0.00	0.00	0.00		
	16 Alpen	23'949.20	0.00	0.00	0.00		
	19 Strassen, diverse	11'621.65	0.00	0.00	0.00		
	20 Rosengartenstr./VBS	1'886.20	0.00	0.00	0.00		
	50 Planungskredit	14'632.10	0.00	0.00	100'000.00		
	99 Genossame Ingenbohl	0.00	220'000.00	220'000.00	250'000.00		
44100	Sanierungen	70'154.75	77'000.00	77'000.00	1'511'000.00		
	1 Waldstätterquai 2	0.00	0.00	0.00	1'300'000.00		
	2 Kirchenriedweg 20	0.00	0.00	0.00	60'000.00		
	16 Alpen	70'154.75	77'000.00	77'000.00	17'000.00		
	19 Strassen, diverse	0.00	0.00	0.00	134'000.00		

ERFOLGSRECHNUNG
01.01.2016 – 31.12.2016

Genossame Ingenbohl
1 GENOSSAME INGENBOHL

22

Beträge in CHF		2016	Budget 16	Budget 17
Total	Unterhalt & Sanierungen	295'304.85	297'000.00	1'861'000.00
45	Betriebskosten			
45000	übrige Liegenschaftskosten	16'048.30	20'500.00	20'500.00
	1 Waldstätterquai 2	0.00	500.00	500.00
	2 Kirchenriedweg 20	6'334.00	7'000.00	7'000.00
	3 Gersauerstrasse 40/42	0.00	400.00	400.00
	4 Rosengartenstrasse 24	0.00	400.00	400.00
	5 Rosengartenstrasse 26	279.40	400.00	400.00
	6 Wylenstrasse 7	750.00	1'500.00	1'500.00
	7 Wylenstrasse 9	882.85	1'500.00	1'500.00
	8 Wylenstrasse 7a	1'269.55	2'000.00	2'000.00
	9 Wylenstrasse 9a	1'466.00	2'000.00	2'000.00
	10 Hausmattweg 10	129.30	300.00	300.00
	11 Bootsplätze	691.05	800.00	800.00
	12 Landwirtschaft Ingenbohl	0.00	400.00	400.00
	15 Klön, Sulzboden	95.00	0.00	0.00
	16 Alpen	1'698.25	1'500.00	1'500.00
	20 Rosengartenstr./VBS	595.80	1'000.00	1'000.00
	99 Genossame Ingenbohl	1'857.10	800.00	800.00
45500	Nebenkosten der Leerstände	1'096.45	2'500.00	2'500.00
	3 Gersauerstrasse 40/42	75.30	0.00	0.00
	5 Rosengartenstrasse 26	355.35	0.00	0.00
	7 Wylenstrasse 9	507.63	0.00	0.00
	8 Wylenstrasse 7a	158.17	0.00	0.00
	99 Genossame Ingenbohl	0.00	2'500.00	2'500.00
45600	Nebenkosten Waldstätterquai 2	14'242.60	14'400.00	14'400.00
	1 Waldstätterquai 2	14'242.60	14'400.00	14'400.00
45650	Verrechnung Nebenkosten Waldstätterquai 2	-14'269.80	-14'400.00	-14'400.00
	1 Waldstätterquai 2	-14'269.80	-14'400.00	-14'400.00
45700	Nebenkosten Hausmattweg 10	4'722.60	5'000.00	5'000.00
	10 Hausmattweg 10	4'722.60	5'000.00	5'000.00
45750	Verrechnung Nebenkosten Hausmattweg 10	-4'840.00	-5'000.00	-5'000.00
	10 Hausmattweg 10	-4'840.00	-5'000.00	-5'000.00
Total	Betriebskosten	17'000.15	23'000.00	23'000.00
47	Verwaltungsaufwand			

ERFOLGSRECHNUNG
01.01.2016 – 31.12.2016

Genossame Ingenbohl
1 GENOSSAME INGENBOHL

Beträge in CHF	2016		Budget 16		Budget 17	
47000 Mieten		9'000.00	9'000.00	9'000.00	9'000.00	9'000.00
99 Genossame Ingenbohl	9'000.00		9'000.00		9'000.00	
47010 Unterhalt, Reparaturen Ersatz		536.40	4'000.00	4'000.00	4'000.00	4'000.00
99 Genossame Ingenbohl	536.40		4'000.00		4'000.00	
47020 Versicherungen		3'588.30	4'000.00	4'000.00	4'000.00	4'000.00
99 Genossame Ingenbohl	3'588.30		4'000.00		4'000.00	
47100 Büromaterial, Drucksachen		2'284.85	5'100.00	5'100.00	5'100.00	5'100.00
99 Genossame Ingenbohl	2'284.85		5'100.00		5'100.00	
47200 Telefon, Porti		3'563.80	4'700.00	4'700.00	4'700.00	4'700.00
16 Alpen	52.90		200.00		200.00	
99 Genossame Ingenbohl	3'510.90		4'500.00		4'500.00	
47300 Revision, Beratung		25'597.15	20'000.00	20'000.00	30'000.00	30'000.00
99 Genossame Ingenbohl	25'597.15		20'000.00		30'000.00	
47400 Druck Jahresrechnung, Statuten, Briefpapier		3'985.20	5'000.00	5'000.00	5'000.00	5'000.00
99 Genossame Ingenbohl	3'985.20		5'000.00		5'000.00	
47500 Informatikaufwand		18'425.90	15'000.00	15'000.00	5'000.00	5'000.00
99 Genossame Ingenbohl	18'425.90		15'000.00		5'000.00	
47900 Übriger Verwaltungsaufwand		14'310.96	16'000.00	16'000.00	16'000.00	16'000.00
99 Genossame Ingenbohl	14'310.96		16'000.00		16'000.00	
47910 verrechnete Verwaltungskosten		-5'410.90	-5'200.00	-5'200.00	-5'200.00	-5'200.00
99 Genossame Ingenbohl	-5'410.90		-5'200.00		-5'200.00	
Total Verwaltungsaufwand		75'881.66	77'600.00	77'600.00	77'600.00	77'600.00
48 Steuern						
48000 Steuern		54'635.75	48'000.00	48'000.00	57'000.00	57'000.00
99 Genossame Ingenbohl	54'635.75		48'000.00		57'000.00	
48700 Beiträge		1'010.00	5'200.00	5'200.00	5'200.00	5'200.00
18 Waldwirtschaft	0.00		200.00		200.00	
99 Genossame Ingenbohl	1'010.00		5'000.00		5'000.00	
Total Steuern		55'645.75	53'200.00	53'200.00	62'200.00	62'200.00
49 Abschreibungen/Rückstellungen						
49000 Abschreibungen		268'015.00	268'015.00	268'015.00	493'525.00	493'525.00
1 Waldstätterquai 2	12'805.00		0.00		0.00	0.00
2 Kirchenriedweg 20	41'900.00		0.00		0.00	0.00
3 Gersauerstrasse 40/42	32'140.00		0.00		0.00	0.00
4 Rosengartenstrasse 24	7'560.00		0.00		0.00	0.00

ERFOLGSRECHNUNG
01.01.2016 – 31.12.2016

Genossame Ingenbohl
1 GENOSSAME INGENBOHL

Beträge in CHF		2016	Budget 16	Budget 17
5	Rosengartenstrasse 26	7'570.00	0.00	0.00
6	Wylenstrasse 7	17'550.00	0.00	0.00
7	Wylenstrasse 9	17'550.00	0.00	0.00
8	Wylenstrasse 7a	39'140.00	0.00	0.00
9	Wylenstrasse 9a	39'140.00	0.00	0.00
10	Hausmattweg 10	2'050.00	0.00	0.00
11	Bootsplätze	1'095.00	0.00	0.00
14	Güntern	1'575.00	0.00	0.00
15	Klön, Sulzboden	7'730.00	0.00	0.00
16	Alpen	990.00	0.00	0.00
20	Rosengartenstr./VBS	39'220.00	0.00	0.00
99	Genossame Ingenbohl	0.00	268'015.00	493'525.00
49100	Bildung Rückstellungen für Grossreparaturen	73'426.00	73'300.00	204'000.00
1	Waldstätterquai 2	2'014.00	0.00	0.00
2	Kirchenriedweg 20	27'515.00	0.00	0.00
3	Gersauerstrasse 40/42	21'105.00	0.00	0.00
4	Rosengartenstrasse 24	1'336.00	0.00	0.00
5	Rosengartenstrasse 26	1'354.00	0.00	0.00
6	Wylenstrasse 7	3'111.00	0.00	0.00
7	Wylenstrasse 9	3'111.00	0.00	0.00
8	Wylenstrasse 7a	6'940.00	0.00	0.00
9	Wylenstrasse 9a	6'940.00	0.00	0.00
99	Genossame Ingenbohl	0.00	73'300.00	204'000.00
Total	Abschreibungen/Rückstellungen	341'441.00	341'315.00	697'525.00
Total	Aufwand	1'053'189.81	1'073'095.00	3'006'005.00
GEWINN		475'867.24	379'455.00	80'131.00
GESAMT-TOTAL AUFWAND		1'529'057.05	1'452'550.00	3'086'136.00
ERTRAG				
6	Ertrag			
60	Mieterträge			

Haben

Haben

Haben

Haben

ERFOLGSRECHNUNG
01.01.2016 – 31.12.2016

Genossame Ingenbohl
1 GENOSSAME INGENBOHL

Beträge in CHF	2016	Budget 16	Budget 17
60000 Miet- & Pachtentlöse	1'384'544.00	1'358'350.00	1'630'400.00
1 Waldstätterquai 2	135'048.00	124'950.00	135'000.00
2 Kirchenriedweg 20	283'056.00	274'000.00	285'000.00
3 Gersauerstrasse 40/42	134'160.00	133'800.00	133'800.00
4 Rosengartenstrasse 24	76'476.00	75'000.00	76'000.00
5 Rosengartenstrasse 26	80'284.00	79'300.00	80'000.00
6 Wylenstrasse 7	79'584.00	79'000.00	79'500.00
7 Wylenstrasse 9	85'589.00	85'900.00	84'000.00
8 Wylenstrasse 7a	177'645.00	176'000.00	178'000.00
9 Wylenstrasse 9a	163'244.00	165'000.00	165'000.00
10 Hausmattweg 10	29'756.00	29'000.00	31'000.00
11 Bootsplätze	51'300.00	51'700.00	52'800.00
12 Landwirtschaft Ingenbohl	26'602.00	22'900.00	26'600.00
14 Güntern	6'500.00	6'500.00	6'500.00
15 Klön, Sulzboden	1'500.00	1'500.00	1'500.00
16 Alpen	3'700.00	3'700.00	3'700.00
20 Rosengartenstr./VBS	50'100.00	50'100.00	47'000.00
21 Betreutes Wohnen - Heideweg 8	0.00	0.00	245'000.00
60200 Viehauflagen & Subventionen	87'010.50	45'000.00	45'000.00
16 Alpen	87'010.50	45'000.00	45'000.00
60900 Ertragsminderung durch Leerstände	-12'916.00	-12'000.00	-12'000.00
4 Rosengartenstrasse 24	-988.00	0.00	0.00
5 Rosengartenstrasse 26	-1'328.00	0.00	0.00
7 Wylenstrasse 9	-4'493.00	0.00	0.00
8 Wylenstrasse 7a	-807.00	0.00	0.00
9 Wylenstrasse 9a	-840.00	0.00	0.00
10 Hausmattweg 10	-3'960.00	0.00	0.00
11 Bootsplätze	-500.00	0.00	0.00
99 Genossame Ingenbohl	0.00	-12'000.00	-12'000.00
Total Mieterträge	1'458'638.50	1'391'350.00	1'663'400.00
62 Baurechtszinsen/Dienstbarkeiten			
62000 Baurechtszinsen	58'329.00	58'200.00	98'000.00
12 Landwirtschaft Ingenbohl	20'056.00	20'000.00	20'000.00
99 Genossame Ingenbohl	38'273.00	38'200.00	78'000.00
62100 Dienstbarkeiten	4'286.25	0.00	0.00
99 Genossame Ingenbohl	4'286.25	0.00	0.00

Beträge in CHF		2016		Budget 16		Budget 17	
Total	Baurechtszinsen/Dienstbarkeite	62'615.25		58'200.00		98'000.00	
65	Kapitalgewinne						
65000	Kapitalgewinn Immobilien	0.00	0.00	0.00	180'000.00	180'000.00	
	99 Genossame Ingenbohl						
65030	Grundstückgewinnsteuer	0.00	0.00	0.00	-16'000.00	-16'000.00	
	99 Genossame Ingenbohl						
65040	dBst ar/Kapitalgewinne	0.00	0.00	0.00	-5'000.00	-5'000.00	
	99 Genossame Ingenbohl						
Total	Kapitalgewinne	0.00	0.00	0.00	159'000.00	159'000.00	
68	Finanzerträge						
68000	Zinsertrag KK, Pc	2.65	2.65	100.00	100.00	100.00	
	99 Genossame Ingenbohl						
68100	Erträge Finanzvermögen	2'900.00	2'900.00	2'900.00	2'900.00	2'900.00	
	99 Genossame Ingenbohl						
Total	Finanzerträge	2'902.65	2'902.65	3'000.00	3'000.00	3'000.00	
69	Übrige Erträge						
69000	Übriger Ertrag	4'900.65	4'900.65	0.00	0.00	0.00	
	99 Genossame Ingenbohl						
69100	Auflösung Rückstellungen/Aktivierungen	0.00	0.00	0.00	1'162'736.00	1'162'736.00	
	1 Waldstätterquai 2						
Total	Übrige Erträge	4'900.65	4'900.65	0.00	1'162'736.00	1'162'736.00	
Total	Ertrag	1'529'057.05	1'529'057.05	1'452'550.00	3'086'136.00	3'086'136.00	
GESAMT-TOTAL ERTRAG		1'529'057.05	1'529'057.05	1'452'550.00	3'086'136.00	3'086'136.00	

Beträge in CHF	2016		Budget 16		Budget 17	
	Soll	Haben	Soll	Haben	Soll	Haben
AUFWAND						
4 Aufwand						
40 Finanzaufwand						
40000 Zinsaufwand & Spesen KK & Pc		657.10		650.00		650.00
99 Genossame Ingenbohl	657.10		650.00		650.00	
40100 Zinsaufwand Darlehen		42'689.20		42'080.00		47'030.00
99 Genossame Ingenbohl	42'689.20		42'080.00		47'030.00	
Total		43'346.30		42'730.00		47'680.00
41 Personalkosten						
41000 Löhne		119'000.20		119'000.00		119'000.00
11 Bootsplätze	1'500.00		1'500.00		1'500.00	
99 Genossame Ingenbohl	117'500.20		117'500.00		117'500.00	
41100 Sitzungsgelder & Taggelder		12'490.00		15'700.00		15'700.00
99 Genossame Ingenbohl	12'490.00		15'700.00		15'700.00	
41110 Löhne Äpler		32'400.00		32'400.00		32'400.00
16 Alpen	32'400.00		32'400.00		32'400.00	
41200 Sozialleistungen		27'039.30		28'000.00		28'000.00
16 Alpen	4'840.20		5'000.00		5'000.00	
99 Genossame Ingenbohl	22'199.10		23'000.00		23'000.00	
41300 Unfallversicherung		4'762.70		5'500.00		5'500.00
16 Alpen	1'920.00		2'000.00		2'000.00	
99 Genossame Ingenbohl	2'842.70		3'500.00		3'500.00	
41800 Übriger Personalaufwand		7'666.70		15'000.00		15'000.00
99 Genossame Ingenbohl	7'666.70		15'000.00		15'000.00	
41810 Verrech. Personalkosten		-12'000.00		-12'000.00		-12'000.00
99 Genossame Ingenbohl	-12'000.00		-12'000.00		-12'000.00	
Total		191'358.90		203'600.00		203'600.00
42 Versicherungen						
42000 Versicherungen		33'211.20		34'650.00		33'400.00
1 Waldstätterquai 2	4'952.40		4'950.00		4'950.00	
2 Kirchenriedweg 20	4'997.50		5'500.00		5'000.00	
3 Gersauerstrasse 40/42	3'578.70		3'600.00		3'600.00	
4 Rosengartenstrasse 24	1'708.80		1'750.00		1'700.00	

Bericht des Aufsichtsrates

zuhanden der Genossengemeinde vom 24. Mai 2017 über die Geschäftsführung 2016 der Genossame Ingenbohl

Sehr geehrte Genossenbürgerinnen und Genossenbürger

In Ihrem Auftrag haben wir die Geschäftsführung der Genossame Ingenbohl nach Zweckmässigkeit und Rechtmässigkeit überprüft.

1. Geschäftsführung

Gemäss unserer Beurteilung und aufgrund der Kontrollen können wir feststellen, dass

1.1 Die Vorschriften der Statuten eingehalten wurden.

1.2 Die Geschäfte zweck- und rechtmässig geführt und abgewickelt wurden.

2. Jahresrechnung 2016

Die OBT AG, Treuhand und Unternehmensberatung Schwyz, prüfte als fachlich befähigte Revisionsstelle die umfangreiche Jahresrechnung 2016.

Der Aufsichtsrat wurde zur Jahresrechnung 2016 anlässlich der ordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 4. April 2017 vom Genossenrat wie auch von der OBT AG im Detail orientiert. Wir prüften die Positionen und Angaben zur Genossenrechnung mittels Analysen und Befragungen.

Die OBT AG empfiehlt, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen. Der Aufsichtsrat schliesst sich dieser Empfehlung an.

3. Verwendung des Jahresergebnisses

Wir befürworten die vom Genossenrat vorgeschlagene Verwendung des Jahresgewinns 2016 von Fr. 475'867.24:

3.1 Zuweisung netto an die Nutzensauszahlungsreserve Fr. 270'102.79

3.2 Zuweisung netto an das Eigenkapital Fr. 205'764.45

4. Budget 2017

Über das Budget 2017 wurden wir anlässlich der Aufsichtsratssitzung vom 4. April 2017 informiert. Dem Voranschlag 2017 können wir ohne Einwände zustimmen. Mit der Genehmigung wird der Genossame Ingenbohl ermöglicht, die geplanten Investitionen zu tätigen und die Nutzensauszahlung von Fr. 100.00 vorzunehmen.

5. Anträge

Der Aufsichtsrat beantragt der Genossengemeinde:

5.1 Die Jahresrechnung 2016 sei zu genehmigen.

5.2 Der vorgeschlagenen Verwendung des Jahresgewinns 2016 sei zuzustimmen.

5.3 Der Voranschlag 2017 sei zu genehmigen.

6. Dank

An dieser Stelle danken wir dem Genossenrat sowie dem Geschäftsführer für die sehr gute Arbeit.

Brunnen, 4. April 2017

Der Aufsichtsrat

Markus Betschart
Armin von Euw
Philipp Auf der Maur

Finanzplan für die Jahre 2018 - 2022

Erfolgsrechnung	Rechnung 2016	Budget 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022
Betriebsertrag	1'529'057	1'923'400	1'921'800	1'975'000	1'968'500	1'962'500	1'956'000
Aktivierungen	0	1'100'000	4'300'000	0	0	0	0
./. Betriebsaufwand	-373'098	-399'800	-403'000	-403'500	-404'000	-415'500	-416'500
./. Unterhalt	-225'150	-350'000	-250'000	-250'000	-250'000	-250'000	-250'000
./. Sanierungen	-70'155	-1'511'000	-4'650'000	-100'000	-200'000	0	0
./. Zinsaufwand	-43'346	-47'680	-80'000	-80'000	-75'000	-70'000	-65'000
./. Abschreibungen	-268'015	-493'525	-575'800	-560'000	-540'000	-520'000	-500'000
./. Rückstellungen	-73'426	-141'264	40'000	-252'500	-245'000	-237'500	-230'000
Betriebsgewinn	475'867	80'131	303'000	329'000	254'500	469'500	494'500

Bilanz	Rechnung 2015	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022
Umlaufvermögen	1'512'850	801'452	360'252	421'752	381'252	528'252	572'752
Anlagevermögen	25'881'741	32'888'216	36'612'416	36'052'416	35'512'416	34'992'416	34'492'416
TOTAL AKTIVEN	27'394'591	33'689'668	36'972'668	36'474'168	35'893'668	35'520'668	35'065'168
Kurzfristiges Fremdkapital	634'981	325'926	325'926	325'926	325'926	325'926	325'926
Langfristiges Fremdkapital	18'244'404	24'948'404	28'108'404	27'460'904	26'805'904	26'143'404	25'373'404
Eigenkapital	8'515'207	8'415'338	8'538'338	8'687'338	8'761'838	9'051'338	9'365'838
TOTAL PASSIVEN	27'394'592	33'689'668	36'972'668	36'474'168	35'893'668	35'520'668	35'065'168

Finanzierung (Geldfluss)	Rechnung 2015	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022
Finanzierungsfehlbetrag	3'532'400	6'902'344	3'341'200	0	0	0	0
Finanzierungsüberschuss	0	0	0	961'500	859'500	1'047'000	1'044'500
Abnahme Flüssige Mittel		402'344	441'200	0	40'500	147'000	44'500
Zunahme Flüssige Mittel	-132'400	0	0	61'500	0	0	0
Aufnahme Fremdkapital	3'400'000	6'500'000	2'900'000	0	0	0	0
Rückzahlung Fremdkapital	0	0	0	900'000	900'000	900'000	1'000'000

Bilanz per 31. Dezember

		2016		2015	
		CHF		CHF	
Aktiven	Flüssige Mittel	202'371.93		96'370.64	
	Forderungen aus Lief. + Leistungen	0.00		768.00	
	übrige kurzfristige Forderungen	0.00		45.90	
	Vorräte	6'934.55		7'410.55	
	Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00		0.00	
	Umlaufvermögen	209'306.48	3.80%	104'595.09	1.88%
	Beteiligung Wärmepumpe	105'000.00		105'000.00	
	Finanzanlagen	105'000.00	1.90%	105'000.00	1.88%
	Liegenschaft "Heidehof" GB 703 (Gebäude)	4'676'000.00		4'843'000.00	
	Liegenschaft "Heidehof" GB 703 (Land)	525'000.00		525'000.00	
Immobilien Sachanlagen	5'201'000.00	94.30%	5'368'000.00	96.24%	
Anlagevermögen	5'306'000.00	96.20%	5'473'000.00	98.12%	
Total Aktiven		5'515'306.48	100.00%	5'577'595.09	100.00%
Passiven	Verbindlichkeiten aus Lief. + Leistungen	41'109.70		38'196.15	
	Passive Rechnungsabgrenzungen	0.00		9'061.20	
	Kurzfristiges Fremdkapital	41'109.70	0.75%	47'257.35	0.85%
	langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3'800'000.00		3'900'000.00	
	Langfristiges Fremdkapital	3'800'000.00	68.90%	3'900'000.00	69.92%
	Stiftungskapital	875'000.00		875'000.00	
	freies Stiftungskapital	799'196.78		755'337.74	
Organisationskapital	1'674'196.78	30.36%	1'630'337.74	29.23%	
Total Passiven		5'515'306.48	100.00%	5'577'595.09	100.00%

Erfolgsrechnung vom 01. Januar - 31. Dezember

		2016		2015	
		CHF		CHF	
Erlös	Mieterträge	305'777.00		302'040.00	
	Pauschale Nebenkosten	70'748.00		70'896.00	
	Erlösminderungen Leerstände	-610.00		-5'104.80	
	übrige Erlöse	4'222.90		30'736.60	
	Total Erträge	380'137.90	100.00%	398'567.80	100.00%
Aufwand	Liegenschaftsunterhalt	-19'320.75		-30'104.80	
	Heiz- und Nebenkosten	-65'399.35		-66'351.80	
	Gebäudeversicherungsprämien	-8'443.10		-8'765.30	
	Direkter Aufwand	-93'163.20	-24.51%	-105'221.90	-26.40%
	Bruttoerfolg	286'974.70	75.49%	293'345.90	73.60%
	Personalaufwand	-19'589.45		-19'099.90	
	Verwaltungsaufwand	-17'668.01		-17'103.10	
	übriger Betriebsaufwand	-1'346.05		-3'370.25	
	Personal- und übriger Betriebsaufwand	-38'603.51	-10.16%	-39'573.25	-9.93%
	Betriebserfolg	248'371.19	65.34%	253'772.65	63.67%
	Abschreibungen	-167'000.00	-43.93%	-167'000.00	-41.90%
	Finanzertrag	2'625.00	0.69%	2'630.30	0.66%
	Finanzaufwand	-40'137.15	-10.56%	-40'810.45	-10.24%
	Jahreserfolg	43'859.04	11.54%	48'592.50	12.19%

Gewinnverwendung

	2016	2015
	CHF	CHF
Verwendung Jahreserfolg		
Zuweisung an freies Stiftungsvermögen	43'859.04	48'592.50
Jahreserfolg	43'859.04	48'592.50

	2016	2015
	CHF	CHF
Verwendung freies Stiftungsvermögen		
Bestand Vorjahr	755'337.74	706'745.24
Zuweisung aus Jahreserfolg	43'859.04	48'592.50
Zur Auszahlung zur Verfügung stehend	799'196.78	755'337.74

	2015	2015
	CHF	CHF
Entwicklung Organisationskapital		
Stiftungskapital	875'000.00	875'000.00
freies Stiftungsvermögen 01. Januar	755'337.74	706'745.24
Zuweisung aus Jahreserfolg	43'859.04	48'592.50
Organisationskapital am 31. Dezember	1'674'196.78	1'630'337.74

Mittelflussrechnung

	2016	2015
	CHF	CHF
Jahreserfolg	43'859.04	48'592.50
Abschreibungen	167'000.00	167'000.00
Rückstellungen	0.00	0.00
Cash Flow	210'859.04	215'592.50
Investitionen Immobilien	0.00	0.00
Desinvestitionen Immobilien	0.00	0.00
Netto-Aufnahme/Rückzahlung langfristiges Fremdkapital	-100'000.00	-300'000.00
Veränderung Nettoumlaufvermögen	110'859.04	-84'407.50
davon:		
Veränderung Umlaufvermögen	104'711.39	-92'541.25
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	6'147.65	8'133.75
Kontrolltotal	110'859.04	-84'407.50

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2016

1. Grundlagen zur Organisation / Bewertungsgrundsätze

Sitz, Rechtsform, Zweck, Statuten

Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl
bei Genossame Ingenbohl
Kirchenriedweg 20
Postfach 407
6440 Brunnen

Die Stiftung bezweckt die Erstellung von preisgünstigen Alterswohnungen. Sie kann sich auch am Bau und am Betrieb von Alterssiedlungen durch Beiträge und Zuschüsse beteiligen.

Gemäss Stiftungsurkunde wurde die Stiftung am 25. Januar 1974 errichtet. (HR-Eintrag 05.03.1974)

Oberstes Organ der Stiftung ist der Stiftungsrat, der aus 4-10 Mitgliedern besteht. Die Mehrheit des Stiftungsrates wird aus Mitgliedern des Genossenrates der Genossame Ingenbohl gewählt. Der Stiftungsrat wird von der Genossengemeinde gewählt.

Gemäss Stiftungsurkunde wurde die Stiftung nach OR Art. 80ff. errichtet.
Aufsichtsbehörde ist die Gemeinde Ingenbohl.

Erklärung zum Personalbestand

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt

aktuelles Jahr

<10

Vorjahr

<10

Bewertungsgrundsätze

Die für die vorliegende Jahresrechnung angewendeten Grundsätze zur Rechnungslegung erfüllen die Anforderungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts. Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert:

Forderung aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendigen Einzelwertberichtigungen.

Vorräte

Die Heizölvorräte werden zu Einstandspreisen bilanziert.

Finanzanlagevermögen

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungswerten bilanziert, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendige Einzelwertberichtigungen.

Anlagevermögen

Die Liegenschaft (nur Gebäude) wird linear mit 3.33% vom Anschaffungswert abgeschrieben.

2. Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Es sind Pflichtamortisationen von CHF 100'000.00 innerhalb der nächsten 12 Monate zu leisten.

3. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

Eventualforderungen und -verpflichtungen

Solidarhaftung aus Beteiligung Einfache Gesellschaft Wärmepumpe

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven

	aktuelles Jahr	Vorjahr
Immobilien (Buchwerte)	5'201'000	5'368'000
Grundpfandrechte		
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	keine	keine
- Beanspruchte Kredite	3'800'000	3'900'000

4. Weitere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben

-

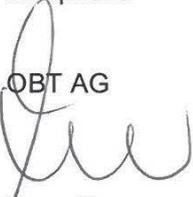
**Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision**
an den Stiftungsrat der
Stiftung für Alterswohnungen der
Genossame Ingenbohl
Brunnen

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Gewinnverwendung, Mittelflussrechnung und Anhang) der Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat 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 dem Gesetz, Reglement und der Stiftungsurkunde entspricht.

OBT AG

Linus Furrer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor


David Rüschi
zugelassener Revisionsexperte

Schwyz, 22. März 2017

- Jahresrechnung 2016

Bericht des Aufsichtsrates
über die Geschäftsführung 2016 der
Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl, Brunnen
zuhanden des Stiftungsrats
und informativ zuhanden der Genossengemeinde vom 24. Mai 2017

Sehr geehrte Damen und Herren Stiftungsräte
Sehr geehrte Genossenbürgerinnen und Genossenbürger

Unsere Aufgabe ist die Überprüfung der Geschäftstätigkeit der Stiftung in Bezug auf Zweckmässigkeit und Rechtmässigkeit. Anlässlich der Geschäftsprüfungssitzung vom 4. April 2017 sind wir vom Stiftungspräsidenten und vom Geschäftsführer im Detail informiert worden.

1. Geschäftsführung

Gemäss unserer Beurteilung und aufgrund der Kontrollen können wir feststellen, dass

- 1.1. Die aus der Stiftungsurkunde hervorgehenden Vorschriften eingehalten wurden.
- 1.2. Die Geschäfte zweck- und rechtmässig geführt und abgewickelt wurden.

2. Jahresrechnung 2016

Die OBT AG, Treuhand und Unternehmensberatung Schwyz, prüfte als fachlich befähigte Revisionsstelle die Jahresrechnung 2016.

Die Rechnung schliesst mit einem erfreulichen Mehrertrag von Fr. 43'859.04. Dieser soll vollumfänglich dem Freien Stiftungsvermögen zugewiesen werden. Somit beträgt das Organisationskapital (Eigenkapital) per Ende 2016 neu Fr. 1'674'196.78 (Vorjahr Fr. 1'630'337.74).

Die OBT AG empfiehlt, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

3. Budget 2017

Über das Budget 2017 wurden wir an der Geschäftsprüfungssitzung vom 4. April 2017 informiert. Dem Voranschlag 2017 können wir ohne Einwände zustimmen.

4. Antrag

Der Aufsichtsrat der Genossame Ingenbohl beantragt dem Stiftungsrat der Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl, die Jahresrechnung 2016 sowie das Budget 2017 zu genehmigen und Entlastung zu erteilen.

5. Dank

Wir danken dem neuen Stiftungspräsidenten sowie dem Geschäftsführer für die sehr gute Arbeit.

Brunnen, 4. April 2017

Der Aufsichtsrat

Markus Betschart
Armin von Euw
Philipp Auf der Maur

Beträge in CHF		2016	Budget 16	Budget 17
		Soll	Soll	Soll
AUFWAND				
4	Aufwand			
40	Finanzaufwand			
40000	Zinsaufwand & Spesen	37.95	100.00	100.00
40100	Kapitalzinsen	40'099.20	40'500.00	40'000.00
Total	Finanzaufwand	40'137.15	40'600.00	40'100.00
41	Personalkosten			
41000	Hauswart-Entschädigung	15'508.00	15'500.00	15'500.00
41100	Sitzungsgelder	700.00	1'300.00	800.00
41200	Sozial-Leistungen	2'812.45	2'450.00	2'450.00
41300	Unfallversicherung	569.00	550.00	550.00
Total	Personalkosten	19'589.45	19'800.00	19'300.00
42	Versicherungen			
42000	Versicherungen	8'443.10	8'500.00	8'500.00
Total	Versicherungen	8'443.10	8'500.00	8'500.00
44	Unterhalt			
44000	Unterhalt, Reparatur, Ersatz	19'320.75	30'000.00	30'000.00
Total	Unterhalt	19'320.75	30'000.00	30'000.00
46	Betriebskosten			
46010	Elektrizität	16'345.15	22'000.00	18'000.00
46020	Wärmebezug WP/HEIZUNG	29'244.90	32'000.00	32'000.00
46030	Wasser	2'808.70	2'900.00	2'900.00
46040	Liftunterhalt	4'228.00	4'200.00	4'200.00
46050	Abgaben/Gebühren (Kehricht/TV/Fw/Abwasser)	12'772.60	13'000.00	13'000.00
Total	Betriebskosten	65'399.35	74'100.00	70'100.00
47	Verwaltungskosten			
47050	Verwaltungskosten	17'668.01	18'000.00	18'000.00
47060	Spezielle Aufwendungen Heidehof	1'346.05	3'000.00	3'000.00
Total	Verwaltungskosten	19'014.06	21'000.00	21'000.00
49	Abschreibung			
49000	Abschreibung	167'000.00	167'000.00	167'000.00
Total	Abschreibung	167'000.00	167'000.00	167'000.00
Total	Aufwand	338'903.86	361'000.00	356'000.00
7	Abschluss			
70	Abschluss			
70000	Einlage Freies Stiftungsvermögen	43'859.04	0.00	0.00
Total	Abschluss	43'859.04	0.00	0.00
Total	Abschluss	43'859.04	0.00	0.00
GEWINN			16'100.00	25'100.00

Beträge in CHF	<u>2016</u>	<u>Budget 16</u>	<u>Budget 17</u>
GESAMT-TOTAL AUFWAND	382'762.90	377'100.00	381'100.00
ERTRAG	Haben	Haben	Haben
6 Ertrag			
60000 Mietzinsen von Mietern	305'777.00	300'000.00	305'000.00
60010 Pauschale Nebenkosten	70'748.00	72'000.00	71'000.00
60020 Div. Erträge	4'222.90	2'500.00	2'500.00
60210 Ertragsminderung durch Leerstände	-610.00	0.00	0.00
67000 Aktiv-Zinsen	0.00	100.00	100.00
68000 Aktiv-Zinsen aus Bankguthaben & Kapitalanlagen	2'625.00	2'500.00	2'500.00
Total Ertrag	382'762.90	377'100.00	381'100.00
GESAMT-TOTAL ERTRAG	382'762.90	377'100.00	381'100.00

Traktandum 6

Beschlussfassung über den Kauf der Liegenschaft GB 501 (RUAG-Halle) an der Gersauerstrasse 64 in Brunnen zum Kaufpreis von CHF 3'300'000.00.



1. Ausgangslage

Die ehemalige FLAB in Brunnen war lange Zeit eine feste Grösse im Brunner Wirtschaftsleben. Mit über 100 Arbeitsplätzen war sie früher einer der grössten Arbeitgeber der Region. Wie Sie wissen, hat die RUAG als Nachfolgeunternehmen beschlossen, den Betrieb in Brunnen per 30. Juni 2017 einzustellen. Damit verschwinden wichtige Arbeitsplätze. Was bleibt sind die Grundstücke, die nun einer neuen Nutzung zugeführt werden können.

Eines dieser Grundstücke ist die Parzelle GB 501 an der Gersauerstrasse 64, vis-à-vis des Stammbetriebes. Auf diesem Grundstück befinden sich eine grosse Einstellhalle sowie ein Holzschopf.

Grundstückbeschreibung Parzelle GB 501

Gesamtfläche		5708 m ²
Halle	Gebäude Nr. 483	699 m ²
Garage	Gebäude Nr. 457	201 m ²
Übrige Fläche		4808 m ²

2. Kaufinteresse der Genossame

Mit der öffentlichen Bekanntgabe der Schliessung des RUAG-Betriebes in Brunnen per 30. Juni 2017 hat die Genossame Ingenbohl sofort reagiert und bereits am 15. Mai 2015 mit einem Schreiben ihr Kaufinteresse an dieser Liegenschaft angemeldet.

Nach längeren Verhandlungen konkretisierte sich im Herbst 2016 dann die Verhandlungssituation. In mehreren Treffen und in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ingenbohl und der Kantonalen Wirtschaftsförderung konnte schliesslich mit der RUAG Real Estate AG eine Einigung über den Verkauf der Liegenschaft gefunden werden.



3. Zielsetzungen der Genossame Ingenbohl / Künftige Nutzung

Mit dem Erwerb dieser Liegenschaft GB 501 kann ein Grundstück zurückgekauft werden, welches ursprünglich einmal im Besitz der Genossame Ingenbohl war.

Den beteiligten Akteuren ist es ein Anliegen, dass in der Gemeinde Ingenbohl wieder Arbeitsplätze angesiedelt werden können, die den Wegfall der RUAG kompensieren.

Dies ist auch voll im Sinne der Genossame Ingenbohl. Sie will diese Liegenschaft käuflich erwerben und anschliessend einem Investor im Baurecht abgeben. Dieser Investor plant, das Areal schrittweise neu zu bebauen und Arbeitsplätze anzusiedeln. Diese Ansiedlungen erfolgen in enger Zusammenarbeit mit der Kantonalen Wirtschaftsförderung und der Gemeinde Ingenbohl.

Das Baurecht soll auf 40 Jahre mit 2 Verlängerungsoptionen à 10 Jahren erteilt werden.

4. Kaufpreis

Verkäuferin der Liegenschaft GB 501 ist die RUAG Real Estate AG.

Der Kaufpreis für die gesamte Parzelle inkl. Gebäuden beträgt **CHF 3'300'000.00.**

Die Parzelle ist nicht im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet.

Der geplante Kauf ist im aktuellen Finanzplan der Genossame Ingenbohl enthalten.

5. Termine

Zur Abwicklung des Kaufs sind folgende Termine vorgesehen:

- Unterzeichnung des Kaufvertrages mit der RUAG Real Estate AG am 06. März 2017. Im Kaufvertrag ist ein Vorbehalt der Genehmigung durch die Genossengemeinde vom 24. Mai 2017 enthalten.
- Genehmigung durch die Genossengemeinde am 24. Mai 2017
- Besitzesantritt durch die Genossame Ingenbohl am 01. Juli 2017
- Beginn der Abbrucharbeiten der bestehenden Gebäude im Anschluss
- Baurechtsvertrag mit den Investoren (vorgesehen ab 01. Juli 2017)

6. Stellungnahme des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat erachtet die Investition als tragbar und die geplante Nutzung als realistisch. Wir empfehlen Ihnen, dem Antrag des Genossenrates zuzustimmen.

7. Antrag des Genossenrates

Dem Kauf der Liegenschaft GB 501 von der RUAG Real Estate AG zum Kaufpreis von CHF 3'300'000.00 sei zuzustimmen.

Traktandum 7

Beschlussfassung über den Verkauf der Liegenschaft GB 1534 (Rollgeleise) an der Muotastrasse in Brunnen zum Preis von CHF 180'000.00.



1. Ausgangslage

Im Gebiet Herti in Brunnen besitzt die Genossame Ingenbohl das Grundstück GB 1534. Es liegt im Bereich des Kantonalen Nutzungsplanes Brunnen Nord. Diese Liegenschaft liegt isoliert und eingeklemmt zwischen den Hallen der Hertiturm AG und der Reismühle AG mit Erschliessung und Zufahrt über die Muotastrasse. Die Parzelle GB 1534 ist mit diversen Durchfahrtsrechten (Gleisrechte) belastet. Sie grenzt auf keiner Seite an ein bestehendes Grundstück der Genossame Ingenbohl. Der Genossenrat hat daher beschlossen, diese Parzelle zu verkaufen.

Grundstückbeschreibung Parzelle GB 1534

Gesamtfläche 543 m²

2. Verkauf

Der geplante Verkauf wurde nicht öffentlich ausgeschrieben. Die Besitzer der Nachbarliegenschaften sind vom Genossenrat mit der Verkaufsabsicht direkt kontaktiert worden.

Als Käufer konnte die MMV Holding AG, Franzosenstrasse, 6423 Seewen, vertreten durch Herrn Markus Vökle, gefunden werden.



3. Verkaufspreis

Der Verkaufspreis für die Parzelle GB 1534 beträgt **CHF 180'000.00.**

4. Stellungnahme des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat empfiehlt Ihnen, den Antrag des Genossenrates gutzuheissen.

5. Antrag des Genossenrates

Dem Verkauf der Liegenschaft GB 1534 an die MMV Holding AG zum Verkaufspreis von CHF 180'000.00 sei zuzustimmen.

Traktandum 8

Beschlussfassung über einen Investitionskredit von CHF 1'300'000 für die Aussen- und Dachsanierung der Liegenschaft Waldstätterquai 2.



1. Ausgangslage

Wer kennt es nicht, das Gebäude der "alten Post" direkt am See bei der Schiffstation. Ein Haus, das vom bekannten Brunner Architekten Paul Schoeck anfangs des 20. Jahrhunderts erbaut worden ist. Eine Liegenschaft an einmaliger Lage mit traumhaftem Ausblick über den Urnersee.

Käuflich erworben wurde die Liegenschaft von der Genossame im Jahr 1963. Damals war im Erdgeschoss noch die Poststelle eingemietet. Im oberen Bereich befanden sich die Büros der Gemeindeverwaltung und weiter oben waren Wohnungen.

Heute befinden sich im Erdgeschoss das bekannte Restaurant Quai 2 und das Reisebüro Travelpoint. In den oberen Stockwerken sind insgesamt 5 Wohnungen, die alle vermietet sind. Das Gebäude ist etwas in die Jahre gekommen. Insbesondere das stark verwinkelte Dach bereitet schon seit längerer Zeit Sorgen. Ausserdem ist es nicht isoliert.

2. Sanierungsziele

Es ist das Ziel der Genossame Ingenbohl, die Bausubstanz dieses einzigartigen Gebäudes im Dorfkern zu erhalten.

Baulich werden durch die Neuerstellung von Dach, Unterdach und Flachdach die Hauptschwachpunkte des 1906 erbauten Gebäudes behoben. Durch den Ersatz der nicht mehr den Normen entsprechenden Liftanlage und dem zu tief liegenden Gelände auf dem Flachdach, wird den heutigen Sicherheitsanforderungen Rechnung getragen. Mit dem Denkmalpfleger wurde das geschützte Objekt KIGBO- Nr. 03.008 bereits vorbesprochen. Ebenso haben mit dem Bauamt bereits Vorgespräche stattgefunden. Der Anbau des Reisebüros Travelpoint wird aussen zusätzlich isoliert und mit mittelgrossen anthrazitfarbigen Eternitplatten hinterlüftet und verkleidet. Der U-Wert an dieser Aussenwand verbessert sich dadurch auf gute 0.162. Durch den Einbau von elektrisch angetriebenen Lamellenstoren an der Nordseite verbessert sich hier der sommerliche Wärmeschutz markant.

3. Sanierungsbeschreibung

Die wichtigsten Sanierungselemente im Ueberblick:

- Komplette Dacherneuerung mit Isolierung des Unterdaches und neuen, den alten ähnelnden Tonziegeln.
- Abbruch von nicht mehr benötigten Kaminen auf dem Dach.
- Am Anbau wird die Dachterrasse neu abgedichtet und mit zusätzlichem Wärmeschutz für die darunterliegenden Büros versehen.
- Der Anbau wird aussen neu isoliert und damit der Wärme- und Kälteschutz massiv verbessert.
- Die historischen Fassaden werden gereinigt, danach mit Mineralfarbe gestrichen.
- Die Schäden an den Sandsteinwänden werden durch einen Steinmetz fachgerecht behoben.
- Die einfach verglasten Fenster im Treppenhaus bleiben auf Wunsch des Denkmalpflegers bestehen. Um die Wärmedämmung zu verbessern, wird aussen an den bestehenden Fensterflügeln ein Holzrahmen mit einem 4 mm Einfachglas mit Wärmeschutzbeschichtung aufgedoppelt. Die Aufdoppelungen sind hinterlüftet und die Profilierungen müssen den bestehenden Fensterflügeln angepasst werden; inklusive Holzwetterschenkel und Schlagleisten.
- Aufgesetzte Sprossen geben den Fenstern in moderner Fassung wieder den alten Ortsbildcharakter zurück. Pro Raum ist ein Kippfenster vorgesehen.
- Die in die Jahre gekommene Liftanlage wird inkl. Antrieb und Steuerung komplett ersetzt.
- Die rückseitige Treppenhautüre wird komplett aufgefrischt. Die alte Posteingangstüre wird verstärkt und wie die Wohnungseingangstüren aufgefrischt.
- Die Rollläden an den Restaurantfenstern werden durch ein wetterstabiles, dem historischen Charakter nachempfundenen Modell ersetzt.

4. Kosten

Die Gesamtkosten für die vorgängig beschriebenen Sanierungsarbeiten belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag (KV) auf **CHF 1'300'000.00**.

Das geplante Vorhaben ist im Budget und im Finanzplan der Genossame Ingenbohl enthalten.

5. Termine

Die vorgängig beschriebenen Sanierungsarbeiten dauern etwa 4 Monate. Alle Anstösler werden über die umfangreichen Bauarbeiten mit den zu erwartenden Immissionen vorinformiert. Während der Bauzeit wird zudem laufend schriftlich über den Bauablauf informiert.

Aus heutiger Sicht ist ein Baustart im Sommer / Herbst 2017 geplant.

6. Stellungnahme des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat erachtet die geplanten Sanierungsarbeiten als zweckmässig und finanziell tragbar. Wir empfehlen Ihnen, dem Antrag des Genossenrates zuzustimmen.

7. Antrag des Genossenrates

Genehmigung der vorgängig beschriebenen Sanierungsarbeiten und Einräumung eines Investitionskredites von CHF 1'300'000.00.

P.P.
6440 Brunnen
Post CH AG