

---

# GENOSSAME INGENBOHL

---



## **Jahresrechnung 2017**

## **Voranschlag 2018**

**Ordentliche Genossengemeinde  
vom Mittwoch, 23. Mai 2018  
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 2017 und zum Voranschlag 2018 .....	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 2017 detailliert mit Budget 2018.....	Seite	20
Bericht des Aufsichtsrates .....	Seite	27
Finanzplan für die Jahre 2019–2023 .....	Seite	28

### Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl

Bilanz per 31. Dezember .....	Seite	29
Erfolgsrechnung .....	Seite	30
Gewinnverwendung .....	Seite	31
Mittelflussrechnung .....	Seite	32
Anhang zur Jahresrechnung .....	Seite	33
Revisorenbericht .....	Seite	35
Bericht des Aufsichtsrates.....	Seite	36

# Einladung

zur ordentlichen Genossengemeinde vom Mittwoch, 23. Mai 2018, 20.00 Uhr  
im Büölsaal des Schulhauses „Büöl“, Ingenbohl

## Traktanden:

### 1. Wahl der Stimmzähler

### 2. Jahresbericht des Präsidenten

### 3. Vorlage der Rechnungen 2017

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

### 4. Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses 2017

### 5. Voranschläge 2018

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

### 6. Wahlen

#### a.) Wahl von 2 Genossenräten auf 4 Jahre

Bisher und zur Wiederwahl

**Genossenrat Erwin Auf der Maur**

Im Austritt und nicht mehr wählbar

**Genossenrat Roman Inderbitzin**

#### b.) Wahl der Finanzverantwortlichen auf 2 Jahre

Bisher und zur Wiederwahl

**Genossenrätin Theres Schmid-Auf der Maur**

#### c.) Wahl des Präsidenten auf 2 Jahre

Bisher und zur Wiederwahl

**Präsident Thomas Betschart**

#### d.) Wahl von 2 Mitgliedern des Aufsichtsrates auf 4 Jahre.

Bisher und zur Wiederwahl

**Aufsichtsrat Armin von Euw**

Im Austritt und nicht mehr wählbar

**Aufsichtsrat Markus Betschart**

#### e.) Wahl von 6 Mitgliedern des Stiftungsrates der Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl auf 2 Jahre

Bisher und zur Wiederwahl

**Stiftungsrätin Theres Schmid-Auf der Maur**

Bisher und zur Wiederwahl

**Stiftungsrat Thomas Betschart**

Bisher und zur Wiederwahl

**Stiftungsrat Erwin Auf der Maur**

Bisher und zur Wiederwahl

**Stiftungsrat Richard Auf der Maur**

Bisher und zur Wiederwahl

**Stiftungsrat Joe Heinzer**

Bisher und zur Wiederwahl

**Stiftungsrat Franz Betschart**

f.) Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für Alterswohnungen der Genossame  
Ingenbohl auf **2 Jahre**  
Bisher und zur Wiederwahl **Präsident Bruno Steiner**

## **7. Verschiedenes**

Die stimmberechtigten Genossenbürgerinnen und Genossenbürger sind freundlich  
eingeladen, sich zahlreich und pünktlich einzufinden.

Brunnen, im April 2018

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 11 ordentlichen und einer ausserordentlichen Sitzung hatte der Genossenrat 93 traktandierte Geschäftsfälle behandelt und grösstenteils erledigt. Seit meinem Amtsantritt war 2017 das Jahr mit den meisten Sitzungen, Begehungen und Besprechungen. Alle Mitglieder des Genossenrats sowie auch der Geschäftsführer spürten dies enorm. Das ganze Arbeitspensum zum Wohle der Genossame konnten wir nur durch ein hervorragend funktionierendes Team (Genossenrat und Geschäftsführer) bewältigen.

Der Bau der Gebäude des Betreuten Wohnens kam anfangs 2017 in die Endphase und der Druck für die komplette Fertigstellung des Neubaus bis zum 31. März 2017 stieg. Der Endspurt der Arbeiten konnte reibungslos erledigt werden, sodass wir, als Dank für die hervorragende Arbeit der mehrheitlich einheimischen Unternehmen, ein Handwerkerfest durchführten. Dieses fand am 23. März 2017, kurz vor der Übergabe der Gebäude an die Gemeinde Ingenbohl, statt. Die rege Teilnahme der Handwerker an diesem Fest zeugte von einer Wertschätzung, über die wir uns sehr freuten, die uns aber auch überraschte. Eine Delegation der Genossame überreichte am 31. März 2017 offiziell den Schlüssel an Reinhold Roten, der für den Betrieb des Betreuten Wohnens die Verantwortung trägt. Ab diesem Zeitpunkt konnten nun die bis dato offiziellen 32 Wohnungsmieter ihre schönen Wohnungen beziehen. Bis zum Abschluss des Baus und der Bauabrechnung fanden 26 offizielle Baukommissionssitzungen statt. Es gab nicht immer einfache Entscheide, die wir fällen mussten, doch schlussendlich fanden wir immer Lösungen, die für die Genossame sowie auch für die Gemeinde zufriedenstellend waren. Erfreulich für die Genossame ist sicherlich, dass man unter Budget abschliessen konnte und dies mehrheitlich mit einheimischen Unternehmen. Wir bevorzugten nicht immer den preiswertesten Anbieter, sondern Unternehmen, die Qualitätsarbeit abliefern und eine Geschäftsphilosophie leben, die wir schätzen.

Der gestalterischen Führung von Janine Vogelsang sowie dem Bauleiter Rolf Züger vom Architekturbüro 720° aus Pfäffikon gebührt sicherlich ein grosser Dank. Sie beide haben, durch die sehr professionelle Zusammenarbeit mit uns, einen erheblichen Teil zum Gelingen des Baus beigetragen, so dass das Betreute Wohnen zu einem wunderschönen Vorzeige-Objekt wurde.

Mit der Zustimmung der Genossenmitglieder an der letztjährigen Genossengemeinde, durfte der Genossenrat den Rückkauf der Parzelle GB 501 mit einer Gesamtfläche von 5'708 m<sup>2</sup> von der RUAG Real Estate AG tätigen. Dank diesem Kauf konnte man, nach intensiven Verhandlungen, einen Baurechtsvertrag mit der Firma UBH Swiss AG über die gesamte Parzelle abschliessen. Der Baurechtsvertrag hat seine Gültigkeit ab Juli 2017 über 40 Jahre mit 2 Verlängerungsoptionen à je 10 Jahre. Das Unternehmen plant einen Gewerbepark, der für einheimische sowie auswärtige Unternehmen zur Verfügung steht.

Mit Gutheissung einer Einsprache gegen die Aufstockung und Sanierung der Mehrfamilienhäuser Wylenstrasse 7/9 durch den Regierungsrat, war der Genossenrat gezwungen, das Projekt zu ändern. Die neue geänderte Baueingabe umfasste eine Komplettsanierung der beiden Häuser ohne Aufstockung. Die Baubewilligung liegt nun vor und die ersten Arbeiten wurden bereits im Dezember ausgeführt. Die Sanierung der Häuser sollte bis August 2018 abgeschlossen sein.

Erneut können wir uns über ein gelungenes abgeschlossenes Projekt freuen. Das Gebäude am Waldstätterquai 2, mit historischem Hintergrund, wurde wieder auf Vordermann gebracht. Die komplexe Sanierung, die in Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz stattfand, brachte manchmal auch unseren hervorragenden Bauleiter Matthias Schmid an seine Grenzen. Das unvorhergesehene Sandstrahlen der Aussenfassade mit den gewaltigen Lärmemissionen und Staubentwicklungen war in den Wohnräumen und in der näheren Nachbarschaft fast unerträglich. Für das entgegengebrachte Verständnis aller Betroffenen möchte ich mich nochmals herzlich bedanken.

Die komplette Dachsanierung mit den vielen Verwinklungen, Vordächern und diversen Lukarnen konnte zum Glück bei guten Wetterverhältnissen und ohne Föhnsturm ausgeführt werden. Die budgetierten Umbaukosten von CHF 1.3 Mio. konnten trotz vielen unvorhergesehenen Arbeiten sogar unterschritten werden.

Das Thema Brunnen Nord beschäftigte uns auch im vergangenen Jahr und wird auch in den nächsten Jahren präsent sein. Mit dem „Ja“ der Stimmbürger für den Planungskredit der Erschliessungsstrasse Brunnen Nord, ist man nun einen Schritt weiter. Diese Zusage der Gemeindeglieder forderte den Genossenrat dazu auf, einen Plan für die zukünftig optimale Bebauung unserer Parzelle zu erarbeiten, um möglichst flexibel zu bleiben. Im gleichen Zusammenhang wurde im Auftrag der Gemeinde ein Verteilschlüssel für alle Beteiligten erarbeitet, der die Aufteilung der Planungs- und Baukosten auf die einzelnen Investoren definieren sollte. Die Genossin war mit diesem Kostenverteilungsschlüssel nicht einverstanden, weshalb dieser noch nicht definitiv verabschiedet worden ist. Trotz allem bleibt die Genossin Eigentümerin einer Parzelle im Brunnen-Nord-Perimeter und ist somit verpflichtet, sich an den Erschliessungskosten zu beteiligen. Der Anteil der Genossin Ingenbohl wird sich bis zum Abschluss der ganzen Erschliessung auf ca. 1 Mio. Franken belaufen.

Für die Erhaltung und erleichterte Nutzung unserer Alpen haben wir einen weiteren Meilenstein erreicht. In Zusammenarbeit mit dem Amt für Landwirtschaft konnten wir die Planung für einen Viehtriebweg auf die Alp Färlen abschliessen, um im Jahr 2018 die Baueingabe einreichen zu können. Mit diesem einfachen Viehtriebweg, der auch mit kleinen Geländefahrzeugen passierbar ist, stellen wir nun die Erschliessung der Alp sicher.

An der Genossengemeinde 2018 wird unser Bauverwalter, Roman Inderbitzin, nach hervorragender Arbeit seine 12-jährige Amtszeit beenden. Er wurde am 24. Mai 2006 als Nachfolger von Hans Dettling in den Genossenrat gewählt. In seinem Amt als Bauverwalter war Roman Inderbitzin zuständig für Strassen und Wege und nahm als Bauberater Einsitz in diverse Baukommissionen. Unter anderem konnten wir während seiner Amtszeit folgende grössere Projekte, die seine Handschrift trugen, realisieren: Strassenbau Kirchenrüthi - Goldplangg, Sanierung Büölmattweg, Gründung Strassengenossenschaft Büölmattweg (Mitwirkung als Präsident der Strassengenossenschaft), Mitwirkung Projektauswahl und Realisierung Neubau Betreutes Wohnen.

Mit Roman Inderbitzin tritt ein Mitglied unseres Rates zurück, welches mit seinem Wissen, seiner Erfahrung und seiner ruhigen, schalkigen Art sicherlich vieles zur positiven Weiterentwicklung der Genossin beigetragen hat. Wir danken Roman Inderbitzin für seinen grossen Einsatz und wünschen ihm für die Zukunft gute Gesundheit, alles Gute und viel Erfolg.

Ebenfalls wird Markus Betschart, nach 10-jähriger Amtstätigkeit im Aufsichtsrat, sein Amt niederlegen. Der gewohnte Umgang mit den Finanzen sowie seine korrekte Art war für den Aufsichtsrat sicherlich eine Bereicherung. Sein grosses Interesse an der Genossin und der Wille, Positives beizutragen, widerspiegelte sich immer wieder an Sitzungen und Treffen. Ich danke auch ihm für seine Arbeit und die bereichernden Anregungen im Aufsichtsrat und wünsche ihm gute Gesundheit und alles Gute für die Zukunft.

Im Weiteren verweise ich auf die Berichte der Kommissionspräsidenten.

Ich danke allen meinen Ratskolleginnen und -kollegen 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 leider 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 Erhalt des Bootshauses beigetragen. Wir danken ihm herzlich für seine Arbeit!

### **Bauverwalter**

### **Roman Inderbitzin**

Ein ruhiges Jahr 2017 ist vorbei. Die normalen Unterhaltsarbeiten an unseren Strassen sind ausgeführt worden.

Mit grossem Einsatz hat Franz Schmidig viele Jahre den Winterdienst für die Strassen der Genossame ausgeführt. Besten Dank Franz.

Als Nachfolger wird Marcel Gisler für schneefreie Strassen sorgen.

Für mich geht eine schöne, lehrreiche und interessante Zeit zu Ende. Ich möchte mich bei allen Genossenbürgern für ihr Vertrauen bedanken. Ein besonderer Dank geht an meine Ratskollegen für die angenehme Zusammenarbeit.

### **Alp Klön / Sulzboden**

### **Erwin Auf der Maur**

Der Alpsommer hat für die Familie Grossmann am 10. Juni begonnen.

Der warme und schöne Frühsommer trieb die Schneeschmelze bis auf hohe Lagen stark voran, so dass das Gras auf allen Höhen fast zeitgleich reif war. Dadurch musste auf dem Sulzboden der Weidegang etwas vorangetrieben werden.

Mehrheitlich war es ein sehr guter Alpsommer, ohne grosse Unwetter.

Am 18. September konnte das Vieh wieder gesund und munter ins Tal zurück gebracht werden.

Der Aelplerfamilie besten Dank für ihre Arbeit.

### **Alpen Riemenstalden**

### **Richard Auf der Maur**

Trotz dem späten Schnee Ende April bis in die Niederungen gab es einen frühen Alpauftrieb. Danach folgte ein gefreuter Alpsommer mit genügend Regen zur rechten Zeit. Einzig anfangs September war es des Guten zuviel und es gab einen zeitigen Alpatrieb.

Auf der Färlen konnte die Mauer vom alten Alpstall gesichert werden. Beim Wegräumen der Hinterfüllung für die Sickerleitung zeigte sich, dass die Mauer instabiler war, als

angenommen. Mit einer armierten Vormauerung konnte die Wand befestigt werden. Dies erklärt auch die höheren Kosten.

Herzlichen Dank unseren Älplerfamilien Zwyer und Küttel für den Einsatz um das Wohl der Tiere und die Pflege der Alpen.

## **Liegenschaftsverwalter**

**Peter Betschart**

Das vergangene Berichtsjahr war vollgepackt mit Sanierungen, welche an den Liegenschaften der Genossame Ingenbohl vorgenommen wurden!

Nachdem im Jahr 2016 eine Einsprache gegen die Sanierung und Aufstockung der Liegenschaft Wülenstrasse 7 & 9 eingegangen war, und diese schlussendlich vom Regierungsrat gutgeheissen wurde, verzichtete der Genossenrat auf einen Weiterzug an das Verwaltungsgericht.

In der Folge war aber das Zeitfenster für die Sanierung dieser beiden Gebäude bereits geschlossen. Das Projekt (ohne Aufstockung) musste um ein Jahr verschoben werden. Da die Planung für die Sanierung des Daches und der Aussenfassade des Quai 2 (alte Post) bereits weit fortgeschritten war, entschloss sich der Genossenrat, diese Sanierung vorzuziehen. Am 16. August 2017 konnte nach einigen Sitzungen der Baukommission mit der Sanierung gestartet werden. Da es sich um ein Objekt unter Denkmalschutz handelt, wurde eng mit dem Denkmalpfleger des Kantons Schwyz zusammengearbeitet.

Es versteht sich fast von selbst, dass bei einer Sanierung eines solch alten Hauses immer Unvorhergesehenes zu Tage kommt. Viele zusätzliche Probleme mussten besprochen und gelöst werden. Umso erfreulicher ist das Resultat, welches sich nun präsentiert.

Bereits im Herbst wurde die Planung zur Sanierung der beiden Häuser an der Wülenstrasse 7 & 9 wieder an die Hand genommen. Wie bereits von der Genossengemeinde bewilligt, werden die beiden Bauten innen und aussen saniert und umgebaut.

Der Start für kleinere Aussenarbeiten war bereits vor dem Jahreswechsel. Der eigentliche Umbau findet erst im Jahr 2018 statt.

An den restlichen Liegenschaften wurden die nötigen kleineren und grösseren Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten ausgeführt.

Auch in diesem Jahr hatten wir nur wenige Wohnungswechsel zu verzeichnen, was die Attraktivität unserer Wohnungen und das gute Preis- / Leistungsverhältnis bestätigt. Es zeigt sich aber, dass es nicht mehr ganz so einfach ist, Leerstände neu zu besetzen. Der Wohnungsmarkt in Ingenbohl-Brunnen wird in nächster Zeit mit vielen Wohnungen überschwemmt werden. Die Genossame Ingenbohl tut gut daran, ihre Wohnungen auf einem für die Mieter attraktiven Stand zu halten.

Einen grossen Dank möchte ich den Hauswarten in den entsprechenden Liegenschaften aussprechen. Durch ihre wertvolle Arbeit können wir uns an sehr gepflegten Liegenschaften erfreuen.

Ganz besonders erwähnen möchte ich Othmar Steiner, welcher über 50 Jahre als Hauswart an der Rosengartenstrasse 24 & 26 für Ordnung gesorgt hatte. Nach dieser langen Zeit hat er dieses Jahr sein Amt abgegeben und geniesst nun die gewonnene freie Zeit.

Herzlichen Dank für diese langjährige Loyalität!

# Erläuterungen der Finanzverantwortlichen zur Jahresrechnung 2017 und zum Voranschlag 2018

Theres Schmid

## Erfolgsrechnung

Der Voranschlag 2017 rechnete mit einem Gewinn von Fr. 80'131.00. Die Jahresrechnung 2017 schliesst nun mit einem Ueberschuss von Fr. 126'247.97 ab. Darin enthalten ist ein Kapitalgewinn von Fr. 160'133.00 aus dem Verkauf des Rollgeleises an der Muotastrasse (GB 1534). Ohne diesen Verkauf wäre ein operativer Verlust von Fr. 33'885.03 erzielt worden.

In der nachfolgenden Zusammenfassung ersehen Sie die Abweichungen zwischen Budget 2017 und Rechnung 2017. Die wichtigsten Posten werden darin ausgewiesen und erläutert.

### Zusammenfassung aus der Erfolgsrechnung 2017:

4	Aufwand	Rechnung 17	Anteil	Budget 17	Anteil	Abweichung
40	Finanzaufwand	47'548.40	2%	47'680	2%	-132
41	Personalaufwand	195'856.95	7%	203'600	7%	-7'743
42	Versicherungen	33'283.55	1%	33'400	1%	-116
44	Unterhalt & Sanierungen	1'782'056.37	62%	1'861'000	62%	-78'944
45	Betriebskosten	15'856.20	1%	23'000	1%	-7'144
47	Verwaltungsaufwand	66'600.65	2%	77'600	3%	-10'999
48	Steuern	40'389.00	1%	62'200	2%	-21'811
49	Abschreibungen / Rückstellungen	699'840.10	24%	697'525	23%	2'315
	Total Aufwand	2'881'431.22	100%	3'006'005	100%	-124'574
<b>6</b>	<b>Ertrag</b>					
60	Mieterträge	1'665'884.75	55%	1'663'400	54%	2'485
62	Baurechtszinsen / Dienstbarkeiten	110'829.00	4%	98'000	3%	12'829
65	Kapitalgewinne	160'133.00	5%	159'000	5%	1'133
68	Finanzerträge	2'902.73	0%	3'000	0%	-97
69	Uebrige Erträge	1'067'929.71	36%	1'162'736	38%	-94'806
	Total Ertrag	3'007'679.19	100%	3'086'136	100%	-78'457
<b>7</b>	<b>Abschluss Gewinn/Verlust</b>					
	Total Ertrag	3'007'679.19		3'086'136		-78'457
	Total Aufwand	2'881'431.22		3'006'005		-124'574
	Ergebnis	<b>126'247.97</b>		<b>80'131</b>		<b>46'117</b>

## Bemerkungen zur Jahresrechnung 2017

### 4 Aufwand

<b>40 Finanzaufwand</b>	Der Finanzaufwand ist im Rahmen des Voranschlages. Die günstige Zinssituation hält weiter an und wird auch in Zukunft für moderaten Finanzaufwand sorgen.
<b>41 Personalaufwand</b>	Geringerer übriger Personalaufwand.

<b>42 Versicherungen</b>	Im Rahmen des Voranschlages.
<b>44 Unterhalt &amp; Sanierungen</b>	Das Unterhaltsbudget wurde dieses Jahr stärker belastet und schliesst höher als angenommen. Am Kirchenriedweg 20 wurde zu den zwei geplanten zusätzlich noch eine dritte Wohnung mit neuen Bädern und Küchen ausgestattet. Bei den Sanierungen wurde die Mauer auf Alp Färlen etwas teurer. Hingegen konnte die Bauabrechnung Waldstätterquai 2 deutlich unter Budget abgeschlossen werden.
<b>45 Betriebskosten</b>	Leicht unter Budget.
<b>47 Verwaltungsaufwand</b>	Deutlich unter Budget.
<b>48 Steuern</b>	Der Budgetbetrag für das Jahr 2017 war zu hoch angesetzt.
<b>49 Abschreibungen/ Rückstellungen</b>	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. Neu hinzugekommen sind Abschreibungen/Rückstellungen für das Betreute Wohnen.

## 6 Ertrag

<b>60 Mieterträge</b>	Die budgetierten Mieterträge konnten beinahe erreicht werden. Die Ertragsminderungen durch Wohnungsleerstände betragen 2017 total Fr. 18'497.00. Die Leerstandsquote ist nach wie vor gut. Die Direktzahlungsbeiträge auf den Riemenstaldner-Alpen pendeln sich nach dem Wechsel des Berechnungsmodus langsam ein. Beiträge in dieser Höhe sind auch in den Folgejahren zu erwarten.
<b>62 Baurechtszinsen/ Dienstbarkeiten</b>	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). Neu hinzugekommen sind die Baurechtszinsen für das ehemalige RUAG-Gelände an der Gersauerstrasse 64.
<b>65 Kapitalgewinne</b>	Im Jahr 2017 konnte die Parzelle „Rollgeleise“ GB 1534 an der Muotastrasse verkauft werden. Dies ergab nach Abzug der Steuern einen einmaligen Ertrag von Fr. 160'133.00.
<b>69 übrige Erträge</b>	Rückvergütungen aus P/V-Anlagen und div. Kleinerträge ca. Fr. 5'000.00. Aktivierung der Sanierungskosten Waldstätterquai 2 von Fr. 1'000'000.00 sowie Auflösung einer Rückstellung für Grossreparaturen über Fr. 62'736.00.

## Zur Bilanz

### Flüssige Mittel

Der Bestand per 31.12.2017 beträgt Fr. 284'646.19 (Vorjahr Fr. 1'450'985.28)

### Kurzfristige Forderungen

Verrechnungssteuer	192.50
Guthaben gegenüber Mieter	43'030.80
Diverse Debitoren	161'314.95
Total	204'538.25

### Aktive Rechnungsabgrenzung

Bereits bezahlte Serviceverträge für Waschmaschinen	1'074.25
Guthaben aus noch nicht abgerechneten Versicherungsfällen	20'106.90
Total	21'181.15

### Finanzanlagen

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

### Immobilien

Bestand 01.01.2017	14'894'920.00
Aktivierungen auf bestehende Immobilien	1'000'000.00
Aktivierung Betreutes Wohnen	14'264'195.10
Kauf RUAG-Gelände inkl. Teil-Aktivierung Abbrucharbeiten	3'400'381.05
Ordentliche Abschreibungen	-495'495.10
Total	33'064'001.05

Die Abschreibungen wurden nach steuerlichen Richtlinien vorgenommen.

### Kurzfristige Verbindlichkeiten

Diverse Kreditoren	785'377.10
Mietervorauszahlungen + Guthaben aus Heiz- & Nebenkostenabrechnungen	67'827.00
Mieterdepots	3'100.00
Total	856'304.10

### Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Darlehen Schwyzer Kantonalbank	9'600'000.00
Darlehen Gemeinde Ingenbohl - Betreutes Wohnen	14'000'000.00
Total	23'600'000.00

### Passive Rechnungsabgrenzungen

Abgrenzung der Steuern für das Jahr 2017	7'731.00
Abgrenzungen Betreutes Wohnen (Garantieabnahme, Gebäudeaufnahmen)	26'415.20
Abgrenzungen aus Sanierung Waldstätterquai 2 (Arbeiten 2018)	23'752.70
Abgrenzung Entschädigungen Planung VBS-Areal	30'000.00
Uebrige Abgrenzungen	553.60
Total	88'452.50

### Rückstellungen

Bestand 01.01.2017	1'144'404.00
Bildung Rückstellung für Grossreparaturen per 31.12.2017	204'345.00
Auflösung Rückstellung für Grossrep. Waldstätterquai 2	- 62'736.00
Total	1'286'013.00

## Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelte sich wie folgt:

Bestand 01.01.2017	8'515'207.02
Zuweisung aus Jahreserfolg an Kapital	- 33'885.03
Zuweisung aus Veräusserungsgewinn an Kapital	160'133.00
Nutzenauszahlung 2017	- 186'200.00
Zuweisung aus Jahresgewinn an Nutzenauszahlungsreserve	0.00
Bestand per 31.12.2017	8'455'254.99

## Zum Voranschlag 2018

### 40 Finanzaufwand

Das günstige Zinsumfeld hält die Kapitalkosten weiterhin auf tiefem Niveau. Die Sanierung der Mehrfamilienhäuser an der Wylenstrasse 7/9 ist im Budget 2018 berücksichtigt. Das Darlehen der Gemeinde Ingenbohl wurde gemäss Vertrag zinslos gewährt.

### 41 Personalaufwand

Leicht höher budgetiert als im Vorjahr.

### 44 Unterhalt & Sanierungen

Der gesamte laufende Unterhalt ist im Budget 2018 mit Fr. 305'000.00 als Gesamtposition ausgewiesen. Darin enthalten sind Fr. 75'000.00 als Planungskosten im Rahmen der Arealentwicklung Brunnen Nord und Fr. 100'000.00 für die Erneuerung von einigen Küchen und Bädern am Kirchenriedweg 20.

#### Zu den Sanierungen:

Auf der Alp Färlen (Muotathal) ist im Jahr 2018 die Erstellung eines Viehtriebweges geplant. Der grösste Teil der Kosten wird aus Beiträgen von Bund/Kanton/Bezirk getragen. Die Restkosten für die Genossame Ingenbohl betragen ca. Fr. 46'500.00.

Sanierung der Mehrfamilienhäuser an der Wylenstrasse 7 und 9 im Umfang von Fr. 3'400'000.00. Dieses Geschäft wurde von der Genossengemeinde am 25. Mai 2016 genehmigt.

### 49 Abschreibungen/Rückstellungen

Wir sehen auch 2018 vor, die grösstmöglichen Abschreibungen und Rückstellungen für Grossreparaturen vorzunehmen.

### 60 Mieterträge

Die Mieterträge 2018 wurden auf der Basis der Erträge 2017 budgetiert. Neu hinzu kommt der Ertrag aus Vermietung Betreutes Wohnen an die Gemeinde Ingenbohl für ein ganzes Jahr (Vorjahr 9 Monate).

### 70 Abschluss

Der Voranschlag 2018 rechnet mit einem Jahresgewinn von Fr. 304'585.00.

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

		2017		2016	
		CHF		CHF	
<b>Aktiven</b>	Flüssige Mittel	284'646.19		1'450'985.28	
	Forderungen aus Lief. + Leistungen	204'345.75		61'468.20	
	übrige kurzfristige Forderungen	192.50		96.25	
	Vorräte	0.00		300.00	
	Aktive Rechnungsabgrenzung	21'181.15		0.00	
	<b>Umlaufvermögen</b>	<b>510'365.59</b>	<b>1.49%</b>	<b>1'512'849.73</b>	<b>5.52%</b>
	Aktien Quellwasserversorgung	5'500.00		5'500.00	
	Beteiligung Wärmepumpe	105'000.00		105'000.00	
	<b>Finanzanlagen</b>	<b>110'500.00</b>	<b>0.32%</b>	<b>110'500.00</b>	<b>0.40%</b>
	Wohnliegenschaften Ingenbohl	14'760'400.00		13'994'445.00	
	Liegenschaft VBS Ingenbohl	484'610.00		521'085.00	
	Landteil Rubisacher Brunnen	17'000.00		17'000.00	
	Bootshaus Brunnen	13'520.00		14'540.00	
	Landwirtschaft Ingenbohl	1'000.00		1'000.00	
	Landwirtschaft Schwyz	14'000.00		14'000.00	
	Alpen Muotathal	291'825.00		300'850.00	
	Alp Riemenstalden	31'040.00		32'000.00	
	Betreutes Wohnen	14'050'225.00		0.00	
	RUAG-Gelände (Land)	3'400'381.05		0.00	
	Wylenstrasse 7/9 (Baukonto)	601'157.95		139'231.80	
	Betreutes Wohnen (Baukonto)	0.00		10'737'089.64	
	<b>Immobilie Sachanlagen</b>	<b>33'665'159.00</b>	<b>98.19%</b>	<b>25'771'241.44</b>	<b>94.07%</b>
	<b>Anlagevermögen</b>	<b>33'775'659.00</b>	<b>98.51%</b>	<b>25'881'741.44</b>	<b>94.48%</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>34'286'024.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>27'394'591.17</b>	<b>100.00%</b>
<b>Passiven</b>	Verbindlichkeiten aus Lief. + Leistungen	853'204.10		615'577.15	
	übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3'100.00		3'100.00	
	Passive Rechnungsabgrenzungen	88'452.50		16'303.00	
	<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>944'756.60</b>	<b>2.76%</b>	<b>634'980.15</b>	<b>2.32%</b>
	langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	9'600'000.00		6'100'000.00	
	übrige langfristige Verbindlichkeiten	14'000'000.00		11'000'000.00	
	Rückstellungen für Grossreparaturen	1'286'013.00		1'144'404.00	
	<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>24'886'013.00</b>	<b>72.58%</b>	<b>18'244'404.00</b>	<b>66.60%</b>
	Eigenkapital	8'113'247.97		7'987'000.00	
	Nutzensauszahlungsreserve	342'007.02		528'207.02	
	<b>Eigenkapital</b>	<b>8'455'254.99</b>	<b>24.66%</b>	<b>8'515'207.02</b>	<b>31.08%</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>34'286'024.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>27'394'591.17</b>	<b>100.00%</b>

# Genossame Ingenbohl, Postfach 407, 6440 Brunnen

## Erfolgsrechnung vom 01. Januar - 31. Dezember

		2017		2016	
		CHF		CHF	
<b>Erlös</b>	Mieterträge	1'625'979.30		1'384'544.00	
	Erlösminderungen Leerstände	-18'497.00		-12'916.00	
	Debitorenverluste	0.00		0.00	
	Baurechtszinsen	110'829.00		58'329.00	
	Erlöse Dienstbarkeiten	0.00		4'286.25	
	Viehaufgaben/Direktzahlungen	58'402.45		87'010.50	
	Holzerlöse	0.00		0.00	
	Beiträge Dritter	0.00		0.00	
	übrige Erlöse	5'193.71		4'900.65	
	<b>Total Erträge</b>	<b>1'781'907.46</b>	<b>100.00%</b>	<b>1'526'154.40</b>	<b>100.00%</b>
<b>Aufwand</b>	Liegenschaftsunterhalt	-408'373.67		-225'150.10	
	Liegenschaftsunterhalt (Sanierungen)	-1'373'682.70		-70'154.75	
	Aktivierungen	1'000'000.00		0.00	
	Bildung Rückstellungen Grossreparaturen	-204'345.00		-73'426.00	
	Auflösung Rückstellungen Grossreparaturen	62'736.00		0.00	
	Betriebskosten Liegenschaften	-14'447.80		-15'143.05	
	Gebäudeversicherungsprämien	-33'283.55		-33'211.20	
	<b>Direkter Aufwand</b>	<b>-971'396.72</b>	<b>-54.51%</b>	<b>-417'085.10</b>	<b>-27.33%</b>
	<b>Bruttoerfolg</b>	<b>810'510.74</b>	<b>45.49%</b>	<b>1'109'069.30</b>	<b>72.67%</b>
	Personalaufwand	-195'856.95		-191'358.90	
	Raumaufwand	-9'000.00		-9'000.00	
	URE Geschäftsräume	-2'173.40		-2'393.50	
	übrige Versicherungen	-3'678.40		-3'588.30	
	Verwaltungsaufwand	-55'975.45		-49'741.96	
	Informatikaufwand	-2'688.30		-18'425.90	
	Beiträge	-980.00		-1'010.00	
	verrechnete Kosten	5'506.50		5'410.90	
	<b>Personal- und übriger Betriebsaufwand</b>	<b>-264'846.00</b>	<b>-14.86%</b>	<b>-270'107.66</b>	<b>-17.70%</b>
	<b>Betriebserfolg I</b>	<b>545'664.74</b>	<b>30.62%</b>	<b>838'961.64</b>	<b>54.97%</b>
	Abschreibungen	-495'495.10	-27.81%	-268'015.00	-17.56%
	Finanzertrag	2'902.73	0.16%	2'902.65	0.19%
	Finanzaufwand	-47'548.40	-2.67%	-43'346.30	-2.84%
	<b>Betriebserfolg II</b>	<b>5'523.97</b>	<b>0.31%</b>	<b>530'502.99</b>	<b>34.76%</b>
	Veräusserungsgewinne Immobilien	180'000.00		0.00	
	Grundstückgewinnsteuer	-14'493.00		0.00	
	DBSt a/Veräusserungsgewinne	-5'374.00		0.00	
	<b>Veräusserungserfolg Immobilien</b>	<b>160'133.00</b>	<b>8.99%</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>
	direkte Steuern	-39'409.00	-2.21%	-54'635.75	-3.58%
	<b>Jahreserfolg</b>	<b>126'247.97</b>	<b>7.08%</b>	<b>475'867.24</b>	<b>31.18%</b>

## Genossame Ingenbohl, Postfach 407, 6440 Brunnen

### Gewinnverwendung

	2017	2016
<b>Verwendung Jahreserfolg</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Zuweisung Veräusserungsgewinne an Kapital	160'133.00	0.00
Zuweisung an Nutzensauszahlungsreserve	0.00	270'575.79
Zuweisung an Kapital	-33'885.03	205'291.45
<b>Jahreserfolg</b>	<b>126'247.97</b>	<b>475'867.24</b>

	2017	2016
<b>Verwendung Nutzensauszahlungsreserve</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Bestand Vorjahr	528'207.02	346'454.23
Nutzensauszahlung	-186'200.00	-88'350.00
Zuweisung aus Jahreserfolg	0.00	270'575.79
ausserordentliche Zuweisung an Kapital	0.00	-473.00
<b>Zur Auszahlung zur Verfügung stehend</b>	<b>342'007.02</b>	<b>528'207.02</b>

	2017	2016
<b>Entwicklung Kapital</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Bestand am 1. Januar	7'987'000.00	7'781'235.55
Zuweisung aus Jahreserfolg	-33'885.03	205'291.45
Zuweisung aus Veräusserungsgewinn	160'133.00	0.00
ausserordentliche Zuweisung aus Nutzensauszahlungsreserve	0.00	473.00
<b>Kapital am 31. Dezember</b>	<b>8'113'247.97</b>	<b>7'987'000.00</b>

	2017	2016
<b>Entwicklung Eigenkapital</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Bestand Nutzensauszahlungsreserve nach Erfolgszuweisung	342'007.02	528'207.02
Bestand Kapital nach Erfolgszuweisung	8'113'247.97	7'987'000.00
<b>Eigenkapital am 31. Dezember</b>	<b>8'455'254.99</b>	<b>8'515'207.02</b>

## Genossame Ingenbohl, Postfach 407, 6440 Brunnen

### Mittelflussrechnung

	2017	2016
	CHF	CHF
Jahreserfolg (ohne Veräusserungsgewinne)	-33'885.03	475'867.24
Veräusserungsgewinne	160'133.00	0.00
Abschreibungen	495'495.10	268'015.00
Bildung Rückstellungen	204'345.00	73'426.00
Auflösung Rückstellungen	-62'736.00	0.00
Auflösung Rückstellung Wärmepumpenrevison (über Unterhalt)	0.00	-360.10
<b>Cash Flow</b>	<b>763'352.07</b>	<b>816'948.14</b>
Nutzensauszahlung	-186'200.00	-88'350.00
Investitionen Immobilien	-8'389'412.66	-7'066'207.44
Desinvestitionen Immobilien	0.00	0.00
Netto-Aufnahme/Rückzahlung langfristiges Fremdkapital	6'500'000.00	6'500'000.00
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>-1'312'260.59</b>	<b>162'390.70</b>
davon:		
Veränderung Umlaufvermögen	-1'002'484.14	631'294.35
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	-309'776.45	-468'903.65
<b>Kontrolltotal</b>	<b>-1'312'260.59</b>	<b>162'390.70</b>

**Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2017**

---

**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)	33'665'159	25'771'241
Grundpfandrechte		
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	keine	keine
- Beanspruchte Kredite	23'600'000	17'100'000

#### Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven / Wesentliche Auflösung stiller Reserven

Im Berichtsjahr wurden in der Höhe des Nettoveräußerungserfolgs Immobilien und in der Höhe der Aktivierungen aus Sanierung / Liegenschaftsunterhalt stille Reserven aufgelöst.

---

### 4. Weitere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben

---

-

**Bericht der Revisionsstelle  
zur eingeschränkten Revision**  
an die 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 2017 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.

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, 19. März 2018

- Jahresrechnung 2017

**ERFOLGSRECHNUNG**  
01.01.2017 – 31.12.2017

Genossame Ingenbohl  
1 GENOSSAME INGENBOHL

20

Beträge in CHF		2017		Budget 17		Budget 18	
		Soll	Haben	Soll	Haben	Soll	Haben
<b>AUFWAND</b>							
<b>4 Aufwand</b>							
<b>40 Finanzaufwand</b>							
40000 Zinsaufwand & Spesen KK & Pc		650.85	650.85	650.00	650.00	750.00	750.00
99 Genossame Ingenbohl							
40100 Zinsaufwand Darlehen		46'897.55	46'897.55	47'030.00	47'030.00	72'130.00	72'130.00
99 Genossame Ingenbohl							
<b>Total</b>		<b>47'548.40</b>	<b>47'548.40</b>	<b>47'680.00</b>	<b>47'680.00</b>	<b>72'880.00</b>	<b>72'880.00</b>
<b>41 Personalkosten</b>							
41000 Löhne		119'000.20	119'000.20	119'000.00	119'000.00	121'400.00	121'400.00
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		117'500.20	117'500.20	117'500.00	117'500.00	119'900.00	119'900.00
99 Genossame Ingenbohl							
41110 Löhne Äpler		16'130.00	16'130.00	15'700.00	15'700.00	15'700.00	15'700.00
16 Alpen		32'400.00	32'400.00	32'400.00	32'400.00	32'400.00	32'400.00
Sozialleistungen		27'075.65	27'075.65	28'000.00	28'000.00	28'000.00	28'000.00
16 Alpen		4'619.75	4'619.75	5'000.00	5'000.00	5'000.00	5'000.00
99 Genossame Ingenbohl		22'455.90	22'455.90	23'000.00	23'000.00	23'000.00	23'000.00
41300 Unfallversicherung		5'378.80	5'378.80	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		3'458.80	3'458.80	3'500.00	3'500.00	3'500.00	3'500.00
41800 Übriger Personalaufwand		7'872.30	7'872.30	15'000.00	15'000.00	18'000.00	18'000.00
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							
<b>Total</b>		<b>195'856.95</b>	<b>195'856.95</b>	<b>203'600.00</b>	<b>203'600.00</b>	<b>209'000.00</b>	<b>209'000.00</b>
<b>42 Versicherungen</b>							
42000 Versicherungen		33'283.55	33'283.55	33'400.00	33'400.00	33'400.00	33'400.00
1 Waldstätterquai 2		4'910.10	4'910.10	4'950.00	4'950.00	4'950.00	4'950.00
2 Kirchenriedweg 20		4'952.10	4'952.10	5'000.00	5'000.00	5'000.00	5'000.00
3 Gersauerstrasse 40/42		3'505.20	3'505.20	3'600.00	3'600.00	3'600.00	3'600.00
4 Rosengartenstrasse 24		1'699.10	1'699.10	1'700.00	1'700.00	1'700.00	1'700.00

**ERFOLGSRECHNUNG**  
01.01.2017 – 31.12.2017

Genossame Ingenbohl  
1 GENOSSAME INGENBOHL

Beträge in CHF		2017	Budget 17	Budget 18
5	Rosengartenstrasse 26	1'555.20	1'550.00	1'550.00
6	Wylenstrasse 7	1'565.30	1'600.00	1'600.00
7	Wylenstrasse 9	1'565.30	1'600.00	1'600.00
8	Wylenstrasse 7a	2'733.40	2'750.00	2'750.00
9	Wylenstrasse 9a	2'733.40	2'750.00	2'750.00
10	Hausmattweg 10	1'109.60	1'100.00	1'100.00
11	Bootsplätze	620.00	600.00	600.00
14	Güntern	1'150.80	1'200.00	1'200.00
15	Klön, Sulzboden	1'238.35	1'300.00	1'300.00
16	Alpen	3'580.10	3'300.00	3'300.00
20	Rosengartenstr./VBS	365.60	400.00	400.00
<b>Total</b>	<b>Versicherungen</b>	<b>33'283.55</b>	<b>33'400.00</b>	<b>33'400.00</b>
<b>44</b>	<b>Unterhalt &amp; Sanierungen</b>			
44000	Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	408'373.67	350'000.00	305'000.00
	1 Waldstätterquai 2	4'552.75	0.00	0.00
	2 Kirchenriedweg 20	181'458.25	0.00	0.00
	3 Gersauerstrasse 40/42	3'719.90	0.00	0.00
	4 Rosengartenstrasse 24	3'846.35	0.00	0.00
	5 Rosengartenstrasse 26	19'539.10	0.00	0.00
	6 Wylenstrasse 7	10'274.25	0.00	0.00
	7 Wylenstrasse 9	14'127.70	0.00	0.00
	8 Wylenstrasse 7a	16'156.75	0.00	0.00
	9 Wylenstrasse 9a	47'002.30	0.00	0.00
	10 Hausmattweg 10	4'026.40	0.00	0.00
	11 Bootsplätze	520.95	0.00	0.00
	12 Landwirtschaft Ingenbohl	2'055.75	0.00	0.00
	14 Güntern	4'904.85	0.00	0.00
	16 Alpen	9'002.20	0.00	0.00
	18 Waldwirtschaft	90.00	0.00	0.00
	19 Strassen, diverse	4'446.75	0.00	0.00
	20 Rosengartenstr./VBS	1'065.30	0.00	0.00
	22 RUAG-Gersauerstrasse 64	1'258.00	0.00	0.00
	50 Planungskredit	80'326.12	100'000.00	75'000.00
	99 Genossame Ingenbohl	0.00	250'000.00	230'000.00
44100	Sanierungen	1'373'682.70	1'511'000.00	3'446'500.00
	1 Waldstätterquai 2	1'160'371.30	1'300'000.00	0.00
	2 Kirchenriedweg 20	52'427.80	60'000.00	0.00

**ERFOLGSRECHNUNG**  
01.01.2017 – 31.12.2017

Genossame Ingenbohl  
1 GENOSSAME INGENBOHL

22

Beträge in CHF		2017	Budget 17	Budget 18
	6 Wylenstrasse 7	0.00	0.00	1'700'000.00
	7 Wylenstrasse 9	0.00	0.00	1'700'000.00
	16 Alpen	27'183.60	17'000.00	46'500.00
	19 Strassen, diverse	133'700.00	134'000.00	0.00
<b>Total</b>	<b>Unterhalt &amp; Sanierungen</b>	<b>1'782'056.37</b>	<b>1'861'000.00</b>	<b>3'751'500.00</b>
<b>45</b>	<b>Betriebskosten</b>			
45000	übrige Liegenschaftskosten	15'873.65	20'500.00	18'000.00
	1 Waldstätterquai 2	600.00	500.00	500.00
	2 Kirchenriedweg 20	6'762.70	7'000.00	7'000.00
	3 Gersauerstrasse 40/42	0.00	400.00	200.00
	4 Rosengartenstrasse 24	0.00	400.00	200.00
	5 Rosengartenstrasse 26	0.00	400.00	200.00
	6 Wylenstrasse 7	793.45	1'500.00	1'000.00
	7 Wylenstrasse 9	750.00	1'500.00	1'000.00
	8 Wylenstrasse 7a	1'300.65	2'000.00	1'500.00
	9 Wylenstrasse 9a	1'620.00	2'000.00	1'500.00
	10 Hausmattweg 10	0.00	300.00	200.00
	11 Bootsplätze	647.25	800.00	800.00
	12 Landwirtschaft Ingenbohl	0.00	400.00	200.00
	15 Klön, Sulzboden	95.00	0.00	0.00
	16 Alpen	1'043.75	1'500.00	1'200.00
	20 Rosengartenstr./VBS	852.45	1'000.00	1'000.00
	99 Genossame Ingenbohl	1'408.40	800.00	1'500.00
45500	Nebenkosten der Leerstände	2'047.20	2'500.00	5'500.00
	2 Kirchenriedweg 20	384.05	0.00	0.00
	4 Rosengartenstrasse 24	0.15	0.00	0.00
	5 Rosengartenstrasse 26	-0.05	0.00	0.00
	6 Wylenstrasse 7	822.87	0.00	0.00
	7 Wylenstrasse 9	0.03	0.00	0.00
	8 Wylenstrasse 7a	452.34	0.00	0.00
	9 Wylenstrasse 9a	387.81	0.00	0.00
	99 Genossame Ingenbohl	0.00	2'500.00	5'500.00
45600	Nebenkosten Waldstätterquai 2	11'941.45	14'400.00	14'400.00
	1 Waldstätterquai 2	11'941.45	14'400.00	14'400.00
45650	Verrechnung Nebenkosten Waldstätterquai 2	-13'942.05	-14'400.00	-14'400.00
	1 Waldstätterquai 2	-13'942.05	-14'400.00	-14'400.00
45700	Nebenkosten Hausmattweg 10	5'935.95	5'000.00	6'000.00

Beträge in CHF		2017	Budget 17	Budget 18
45750	10 Hausmattweg 10 Verrechnung Nebenkosten Hausmattweg 10 10 Hausmattweg 10	5'935.95 -6'000.00 -6'000.00	5'000.00 -5'000.00 -5'000.00	6'000.00 -6'000.00 -6'000.00
<b>Total</b>	<b>Betriebskosten</b>	<b>15'856.20</b>	<b>23'000.00</b>	<b>23'500.00</b>
<b>47</b>	<b>Verwaltungsaufwand</b>			
47000	Mieten	9'000.00	9'000.00	9'000.00
47010	99 Genossame Ingenbohl Unterhalt, Reparaturen Ersatz	765.00	4'000.00	2'000.00
47020	99 Genossame Ingenbohl Versicherungen	3'678.40	4'000.00	3'700.00
47100	99 Genossame Ingenbohl Büromaterial, Drucksachen	2'995.60	5'100.00	4'100.00
47200	99 Genossame Ingenbohl Telefon, Porti	3'934.35	4'700.00	4'000.00
	16 Alpen	120.95	200.00	100.00
47300	99 Genossame Ingenbohl Revision, Beratung	3'813.40	4'500.00	3'900.00
47400	99 Genossame Ingenbohl Druck Jahresrechnung, Statuten, Briefpapier	21'377.00	30'000.00	25'000.00
47500	99 Genossame Ingenbohl Informatikaufwand	4'596.50	5'000.00	5'000.00
47900	99 Genossame Ingenbohl Übriger Verwaltungsaufwand	2'688.30	5'000.00	10'000.00
47910	99 Genossame Ingenbohl verrechnete Verwaltungskosten	23'072.00	16'000.00	16'000.00
	99 Genossame Ingenbohl	-5'506.50	-5'200.00	-5'400.00
<b>Total</b>	<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>66'600.65</b>	<b>77'600.00</b>	<b>73'400.00</b>
<b>48</b>	<b>Steuern</b>			
48000	Steuern	39'409.00	57'000.00	55'000.00
48700	Beiträge	980.00	5'200.00	5'200.00
	18 Waldwirtschaft	0.00	200.00	200.00
	99 Genossame Ingenbohl	980.00	5'000.00	5'000.00
<b>Total</b>	<b>Steuern</b>	<b>40'389.00</b>	<b>62'200.00</b>	<b>60'200.00</b>

Beträge in CHF		2017	Budget 17	Budget 18
<b>49</b>	<b>Abschreibungen/Rückstellungen</b>			
49000	Abschreibungen	495'495.10	493'525.00	589'960.00
	1 Waldstätterquai 2	32'545.00	0.00	0.00
	2 Kirchenriedweg 20	41'270.00	0.00	0.00
	3 Gersauerstrasse 40/42	31'660.00	0.00	0.00
	4 Rosengartenstrasse 24	7'450.00	0.00	0.00
	5 Rosengartenstrasse 26	7'450.00	0.00	0.00
	6 Wylenstrasse 7	17'290.00	0.00	0.00
	7 Wylenstrasse 9	17'290.00	0.00	0.00
	8 Wylenstrasse 7a	38'550.00	0.00	0.00
	9 Wylenstrasse 9a	38'550.00	0.00	0.00
	10 Hausmattweg 10	1'990.00	0.00	0.00
	11 Bootsplätze	1'020.00	0.00	0.00
	14 Güntern	1'525.00	0.00	0.00
	15 Klön, Sulzboden	7'500.00	0.00	0.00
	16 Alpen	960.00	0.00	0.00
	20 Rosengartenstr./VBS	36'475.00	0.00	0.00
	21 Betreutes Wohnen - Heideweg 8	213'970.10	0.00	0.00
	99 Genossame Ingenbohl	0.00	493'525.00	589'960.00
49100	Bildung Rückstellungen für Grossreparaturen	204'345.00	204'000.00	245'925.00
	1 Waldstätterquai 2	15'950.00	0.00	0.00
	2 Kirchenriedweg 20	27'100.00	0.00	0.00
	3 Gersauerstrasse 40/42	20'790.00	0.00	0.00
	21 Betreutes Wohnen - Heideweg 8	140'505.00	0.00	0.00
	99 Genossame Ingenbohl	0.00	204'000.00	245'925.00
<b>Total</b>	<b>Abschreibungen/Rückstellungen</b>	<b>699'840.10</b>	<b>697'525.00</b>	<b>835'885.00</b>
<b>Total</b>	<b>Aufwand</b>	<b>2'881'431.22</b>	<b>3'006'005.00</b>	<b>5'059'765.00</b>
<b>GEWINN</b>		<b>126'247.97</b>	<b>80'131.00</b>	<b>304'585.00</b>
<b>GESAMT-TOTAL AUFWAND</b>		<b>3'007'679.19</b>	<b>3'086'136.00</b>	<b>5'364'350.00</b>
<b>ERTRAG</b>		Haben	Haben	Haben
<b>6</b>	<b>Ertrag</b>			

**ERFOLGSRECHNUNG**  
01.01.2017 – 31.12.2017

Genossame Ingenbohl  
1 GENOSSAME INGENBOHL

Beträge in CHF		2017	Budget 17	Budget 18
<b>60</b>	<b>Mieterträge</b>			
60000	Miet- & Pachtentgelte	1'625'979.30	1'630'400.00	1'707'450.00
	1 Waldstätterquai 2	135'048.00	135'000.00	135'000.00
	2 Kirchenriedweg 20	281'900.00	285'000.00	283'000.00
	3 Gersauerstrasse 40/42	133'530.00	133'800.00	133'500.00
	4 Rosengartenstrasse 24	75'666.00	76'000.00	76'000.00
	5 Rosengartenstrasse 26	81'195.00	80'000.00	80'000.00
	6 Wylenstrasse 7	79'576.00	79'500.00	86'000.00
	7 Wylenstrasse 9	82'070.00	84'000.00	92'000.00
	8 Wylenstrasse 7a	177'212.00	178'000.00	178'000.00
	9 Wylenstrasse 9a	161'954.00	165'000.00	163'000.00
	10 Hausmattweg 10	32'985.00	31'000.00	32'500.00
	11 Bootplätze	51'250.00	52'800.00	51'250.00
	12 Landwirtschaft Ingenbohl	24'332.05	26'600.00	25'500.00
	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	51'100.00	47'000.00	35'000.00
	21 Betreutes Wohnen - Heideweg 8	246'461.25	245'000.00	325'000.00
60200	Viehaufgaben / Sömmerungsbeiträge	58'402.45	45'000.00	58'000.00
	16 Alpen	58'402.45	45'000.00	58'000.00
60900	Ertragsminderung durch Leerstände	-18'497.00	-12'000.00	-47'000.00
	2 Kirchenriedweg 20	-2'766.00	0.00	0.00
	4 Rosengartenstrasse 24	-360.00	0.00	0.00
	6 Wylenstrasse 7	-7'744.00	0.00	0.00
	7 Wylenstrasse 9	-320.00	0.00	0.00
	8 Wylenstrasse 7a	-5'074.00	0.00	0.00
	9 Wylenstrasse 9a	-2'233.00	0.00	0.00
	99 Genossame Ingenbohl	0.00	-12'000.00	-47'000.00
<b>Total</b>	<b>Mieterträge</b>	<b>1'665'884.75</b>	<b>1'663'400.00</b>	<b>1'718'450.00</b>
<b>62</b>	<b>Baurechtszinsen/Dienstbarkeiten</b>			
62000	Baurechtszinsen	110'829.00	98'000.00	163'000.00
	12 Landwirtschaft Ingenbohl	20'056.00	20'000.00	20'000.00
	22 RUAG-Gersauerstrasse 64	52'500.00	0.00	105'000.00
	99 Genossame Ingenbohl	38'273.00	78'000.00	38'000.00

Beträge in CHF		2017	Budget 17	Budget 18
<b>Total</b>	<b>Baurechtszinsen/Dienstbarkeite</b>	<b>110'829.00</b>	<b>98'000.00</b>	<b>163'000.00</b>
<b>65</b>	<b>Kapitalgewinne</b>			
65000	Kapitalgewinn Immobilien	180'000.00	180'000.00	0.00
	99 Genossame Ingenbohl			0.00
65030	Grundstückgewinnsteuer	-14'493.00	-16'000.00	0.00
	99 Genossame Ingenbohl			0.00
65040	dBst a/Kapitalgewinne	-5'374.00	-5'000.00	0.00
	99 Genossame Ingenbohl			0.00
<b>Total</b>	<b>Kapitalgewinne</b>	<b>160'133.00</b>	<b>159'000.00</b>	<b>0.00</b>
<b>68</b>	<b>Finanzerträge</b>			
68000	Zinsertrag KK, Pc	2.73	100.00	0.00
	99 Genossame Ingenbohl			0.00
68100	Erträge Finanzvermögen	2'900.00	2'900.00	2'900.00
	99 Genossame Ingenbohl			2'900.00
<b>Total</b>	<b>Finanzerträge</b>	<b>2'902.73</b>	<b>3'000.00</b>	<b>2'900.00</b>
<b>69</b>	<b>Übrige Erträge</b>			
69000	Übriger Ertrag	5'193.71	0.00	0.00
	99 Genossame Ingenbohl			0.00
69100	Auflösung Rückstellungen/Aktivierungen	1'062'736.00	1'162'736.00	3'480'000.00
	1 Waldstätterquai 2			0.00
	6 Wylenstrasse 7			1'740'000.00
	7 Wylenstrasse 9			1'740'000.00
<b>Total</b>	<b>Übrige Erträge</b>	<b>1'067'929.71</b>	<b>1'162'736.00</b>	<b>3'480'000.00</b>
<b>Total</b>	<b>Ertrag</b>	<b>3'007'679.19</b>	<b>3'086'136.00</b>	<b>5'364'350.00</b>
<b>GESAMT-TOTAL ERTRAG</b>		<b>3'007'679.19</b>	<b>3'086'136.00</b>	<b>5'364'350.00</b>

# **Bericht des Aufsichtsrates**

## **zuhanden der Genossengemeinde vom 23. Mai 2018 über die Geschäftsführung 2017 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 2017**

Die OBT AG, Treuhand und Unternehmensberatung Schwyz, prüfte als fachlich befähigte Revisionsstelle die umfangreiche Jahresrechnung 2017. Sie hat in ihrem Bericht weder Einschränkungen noch Hinweise angebracht. Der Aufsichtsrat wurde anlässlich der ordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 4. April 2018 vom Genossenrat und vom Vertreter der mit der Analyse der finanziellen Lage betrauten Truvag Treuhand AG im Detail zur Jahresrechnung 2017 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 Jahreserfolgs 2017 von Fr. 126'247.97:

- 3.1 Zuweisung Veräusserungsgewinn an Kapital Fr. 160'133.00
- 3.2 Belastung Eigenkapital Fr. 33'885.03

### **4. Budget 2018**

Über das Budget 2018 wurden wir anlässlich der Aufsichtsratssitzung vom 4. April 2018 informiert. Dem Voranschlag 2018 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 2017 sei zu genehmigen.
- 5.2 Der vorgeschlagenen Verwendung des Jahresgewinns 2017 sei zuzustimmen.
- 5.3 Der Voranschlag 2018 sei zu genehmigen.

### **6. Dank**

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

Brunnen, 4. April 2018

Der Aufsichtsrat

Markus Betschart  
Armin von Euw  
Philipp Auf der Maur

## Finanzplan für die Jahre 2019 - 2023

Erfolgsrechnung	Rechnung	Budget	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	2017		2018	2019	2020	2021	2022
Betriebsertrag	1'944'943	1'884'350	1'953'350	1'953'350	1'953'350	1'953'350	1'993'350
Aktivierungen	1'000'000	3'250'000	0	0	0	3'200'000	0
./. Betriebsaufwand	-351'986	-399'500	-404'200	-405'200	-410'000	-407'000	-415'000
./. Unterhalt	-408'374	-305'000	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000
./. Sanierungen	-1'373'683	-3'446'500	0	-100'000	0	-3'400'000	0
./. Zinsaufwand	-47'548	-72'880	-70'000	-65'000	-60'000	-75'000	-70'000
./. Abschreibungen	-495'495	-589'960	-575'000	-560'000	-544'000	-590'000	-570'000
./. Rückstellungen	-141'609	-15'925	-240'030	-232'530	-225'030	-152'000	-244'500
<b>Betriebsgewinn</b>	<b>126'248</b>	<b>304'585</b>	<b>364'120</b>	<b>290'620</b>	<b>414'320</b>	<b>229'350</b>	<b>393'850</b>

Bilanz	Rechnung	Budget	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	2017		2018	2019	2020	2021	2022
Umlaufvermögen	510'366	1'170'239	1'159'389	1'052'539	945'889	927'239	745'589
Anlagevermögen	33'775'659	35'834'541	35'259'541	34'699'541	34'155'541	36'865'541	36'295'541
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>34'286'025</b>	<b>37'004'780</b>	<b>36'418'930</b>	<b>35'752'080</b>	<b>35'101'430</b>	<b>37'792'780</b>	<b>37'041'130</b>
Kurzfristiges Fremdkapital	944'757	369'003	369'003	369'003	369'003	269'003	269'003
Langfristiges Fremdkapital	24'886'013	28'065'938	27'305'968	26'538'498	25'763'528	28'615'528	27'760'028
Eigenkapital	8'455'254	8'569'839	8'743'959	8'844'579	8'968'899	8'908'249	9'012'099
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>34'286'024</b>	<b>37'004'780</b>	<b>36'418'930</b>	<b>35'752'080</b>	<b>35'101'430</b>	<b>37'792'780</b>	<b>37'041'130</b>

Finanzierung (Geldfluss)	Rechnung	Budget	Plan	Plan	Plan	Plan	
	2017		2018	2019	2020	2021	2022
Finanzierungsfehlbetrag	7'666'339	2'529'530	0	0	0	2'618'650	0
Finanzierungsüberschuss	0	0	989'150	893'150	893'350	0	918'350
Abnahme Flüssige Mittel	1'166'339	634'470	10'850	106'850	106'650	18'650	181'650
Zunahme Flüssige Mittel	0	0	0	0	0	0	0
Aufnahme Fremdkapital	6'500'000	3'164'000	0	0	0	2'600'000	0
Rückzahlung Fremdkapital	0	0	1'000'000	1'000'000	1'000'000	0	1'100'000

Bilanz per 31. Dezember

		2017		2016	
		CHF		CHF	
<b>Aktiven</b>	Flüssige Mittel	118'851.73		202'371.93	
	Forderungen aus Lief. + Leistungen	0.00		0.00	
	übrige kurzfristige Forderungen	0.00		0.00	
	Vorräte	6'934.55		6'934.55	
	Aktive Rechnungsabgrenzung	424.95		0.00	
	<b>Umlaufvermögen</b>	<b>126'211.23</b>	<b>2.40%</b>	<b>209'306.48</b>	<b>3.80%</b>
	Beteiligung Wärmepumpe	105'000.00		105'000.00	
	<b>Finanzanlagen</b>	<b>105'000.00</b>	<b>1.99%</b>	<b>105'000.00</b>	<b>1.90%</b>
	Liegenschaft "Heidehof" GB 703 (Gebäude)	4'509'000.00		4'676'000.00	
	Liegenschaft "Heidehof" GB 703 (Land)	525'000.00		525'000.00	
	<b>Immobilie Sachanlagen</b>	<b>5'034'000.00</b>	<b>95.61%</b>	<b>5'201'000.00</b>	<b>94.30%</b>
	<b>Anlagevermögen</b>	<b>5'139'000.00</b>	<b>97.60%</b>	<b>5'306'000.00</b>	<b>96.20%</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>5'265'211.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>5'515'306.48</b>	<b>100.00%</b>
<b>Passiven</b>	Verbindlichkeiten aus Lief. + Leistungen	38'322.70		41'109.70	
	Passive Rechnungsabgrenzungen	0.00		0.00	
	<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>38'322.70</b>	<b>0.73%</b>	<b>41'109.70</b>	<b>0.75%</b>
	langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3'500'000.00		3'800'000.00	
	<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>3'500'000.00</b>	<b>66.47%</b>	<b>3'800'000.00</b>	<b>68.90%</b>
	Stiftungskapital	875'000.00		875'000.00	
	freies Stiftungskapital	851'888.53		799'196.78	
	<b>Organisationskapital</b>	<b>1'726'888.53</b>	<b>32.80%</b>	<b>1'674'196.78</b>	<b>30.36%</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>5'265'211.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>5'515'306.48</b>	<b>100.00%</b>

Erfolgsrechnung vom 01. Januar - 31. Dezember

		2017		2016	
		CHF		CHF	
<b>Erlös</b>	Mieterträge	306'510.00		305'777.00	
	Pauschale Nebenkosten	70'896.00		70'748.00	
	Erlösminderungen Leerstände	0.00		-610.00	
	übrige Erlöse	3'449.65		4'222.90	
<b>Total Erträge</b>		<b>380'855.65</b>	<b>100.00%</b>	<b>380'137.90</b>	<b>100.00%</b>
<b>Aufwand</b>	Liegenschaftsunterhalt	-16'941.00		-19'320.75	
	Heiz- und Nebenkosten	-62'603.95		-65'399.35	
	Gebäudeversicherungsprämien	-7'981.50		-8'443.10	
	<b>Direkter Aufwand</b>	<b>-87'526.45</b>	<b>-22.98%</b>	<b>-93'163.20</b>	<b>-24.51%</b>
<b>Bruttoerfolg</b>		<b>293'329.20</b>	<b>77.02%</b>	<b>286'974.70</b>	<b>75.49%</b>
	Personalaufwand	-19'006.00		-19'589.45	
	Verwaltungsaufwand	-16'700.30		-17'668.01	
	übriger Betriebsaufwand	-2'160.55		-1'346.05	
	<b>Personal- und übriger Betriebsaufwand</b>	<b>-37'866.85</b>	<b>-9.94%</b>	<b>-38'603.51</b>	<b>-10.16%</b>
<b>Betriebserfolg</b>		<b>255'462.35</b>	<b>67.08%</b>	<b>248'371.19</b>	<b>65.34%</b>
	Abschreibungen	-167'000.00	-43.85%	-167'000.00	-43.93%
	Finanzertrag	2'625.00	0.69%	2'625.00	0.69%
	Finanzaufwand	-38'395.60	-10.08%	-40'137.15	-10.56%
<b>Jahreserfolg</b>		<b>52'691.75</b>	<b>13.84%</b>	<b>43'859.04</b>	<b>11.54%</b>

## Gewinnverwendung

	2017	2016
<b>Verwendung Jahreserfolg</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Zuweisung an freies Stiftungsvermögen	52'691.75	43'859.04
<b>Jahreserfolg</b>	<b>52'691.75</b>	<b>43'859.04</b>

	2017	2016
<b>Verwendung freies Stiftungsvermögen</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Bestand Vorjahr	799'196.78	755'337.74
Zuweisung aus Jahreserfolg	52'691.75	43'859.04
<b>Zur Auszahlung zur Verfügung stehend</b>	<b>851'888.53</b>	<b>799'196.78</b>

	2017	2016
<b>Entwicklung Organisationskapital</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Stiftungskapital	875'000.00	875'000.00
freies Stiftungsvermögen 01. Januar	799'196.78	755'337.74
Zuweisung aus Jahreserfolg	52'691.75	43'859.04
<b>Organisationskapital am 31. Dezember</b>	<b>1'726'888.53</b>	<b>1'674'196.78</b>

## Mittelflussrechnung

	2017	2016
	CHF	CHF
Jahreserfolg	52'691.75	43'859.04
Abschreibungen	167'000.00	167'000.00
Rückstellungen	0.00	0.00
<b>Cash Flow</b>	<b>219'691.75</b>	<b>210'859.04</b>
Investitionen Immobilien	0.00	0.00
Desinvestitionen Immobilien	0.00	0.00
Netto-Aufnahme/Rückzahlung langfristiges Fremdkapital	-300'000.00	-100'000.00
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>-80'308.25</b>	<b>110'859.04</b>
davon:		
Veränderung Umlaufvermögen	-83'095.25	104'711.39
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	2'787.00	6'147.65
<b>Kontrolltotal</b>	<b>-80'308.25</b>	<b>110'859.04</b>

## Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2017

---

### 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)	5'034'000	5'201'000
Grundpfandrechte		
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	keine	keine
- Beanspruchte Kredite	3'500'000	3'800'000

---

## 4. Weitere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben

---

-

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

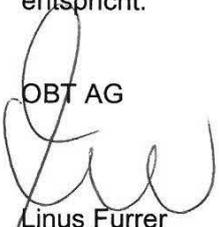
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Gewinnverwendung, Mittelflussrechnung und Anhang) der Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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 Rusch  
zugelassener Revisionsexperte

Schwyz, 19. März 2018

- Jahresrechnung 2017

**Bericht des Aufsichtsrates**  
**über die Geschäftsführung 2017 der**  
**Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl, Brunnen**  
**zuhanden des Stiftungsrats**  
**und informativ zuhanden der Genossengemeinde vom 23. Mai 2018**

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 2018 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 2017**

Die OBT AG, Treuhand und Unternehmensberatung Schwyz, prüfte als fachlich befähigte Revisionsstelle die Jahresrechnung 2017.

Die Rechnung schliesst mit einem erfreulichen Mehrertrag von Fr. 52'691.75. Dieser soll vollumfänglich dem Freien Stiftungsvermögen zugewiesen werden. Somit beträgt das Organisationskapital (Eigenkapital) per Ende 2017 neu Fr. 1'726'888.53 (Vorjahr Fr. 1'674'196.78).

Die OBT AG empfiehlt, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

**3. Budget 2018**

Über das Budget 2018 wurden wir an der Geschäftsprüfungssitzung vom 4. April 2018 informiert. Dem Voranschlag 2018 können wir ohne Einwände zustimmen.

**4. Antrag**

Der Aufsichtsrat der Genossame Ingenbohl beantragt dem Stiftungsrat der Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl, die Jahresrechnung 2017 sowie das Budget 2018 zu genehmigen und Entlastung zu erteilen.

**5. Dank**

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

Brunnen, 4. April 2018

Der Aufsichtsrat

Markus Betschart  
Armin von Euw  
Philipp Auf der Maur







**P.P.**  
**6440 Brunnen**  
Post CH AG