

---

# GENOSSAME INGENBOHL

---



## **Jahresrechnung 2023**

## **Voranschlag 2024**

**Ordentliche Genossengemeinde**  
**vom Mittwoch, 22. Mai 2024, um 20.00 Uhr**  
**im Büölsaal des Schulhauses Büöl, Ingenbohl**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Genossame Ingenbohl**

Einladung/Traktanden.....	Seite	3
Tätigkeitsbericht des Genossenrates.....	Seite	5
Erläuterungen des Finanzverantwortlichen zur Jahresrechnung 2023 und zum Voranschlag 2024.....	Seite	8
Bilanz per 31. Dezember.....	Seite	11
Erfolgsrechnung.....	Seite	12
Gewinnverwendung.....	Seite	13
Mittelflussrechnung.....	Seite	14
Anhang zur Jahresrechnung.....	Seite	15
Bericht der Revisionsstelle.....	Seite	16
Budget/Voranschlag 2024.....	Seite	17
Bericht des Aufsichtsrates.....	Seite	18
Finanzplan für die Jahre 2025–2029.....	Seite	19

### **Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl**

Bilanz per 31. Dezember.....	Seite	20
Erfolgsrechnung.....	Seite	21
Gewinnverwendung.....	Seite	22
Mittelflussrechnung.....	Seite	23
Anhang zur Jahresrechnung.....	Seite	24
Bericht der Revisionsstelle.....	Seite	25
Bericht des Aufsichtsrates.....	Seite	26
Sachgeschäft.....	Seite	27

# Einladung

zur ordentlichen Genossengemeinde vom Mittwoch, 22. Mai 2024, um 20.00 Uhr  
Büölsaal des Schulhauses Büöl, Ingenbohl

## Traktanden:

### 1. Wahl der Stimmenzähler

### 2. Jahresbericht des Präsidenten

### 3. Vorlage der Rechnung 2023 der Genossame Ingenbohl inkl. Bericht des Aufsichtsrates

### 4. Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses 2023

### 5. Voranschlag 2024 der Genossame Ingenbohl inkl. Bericht des Aufsichtsrates

### 6. Information über die Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl

- Rechnung 2023
- Voranschlag 2024
- Bericht des Aufsichtsrates

### 7. Wahlen

#### Genossame Ingenbohl

- a.) Wahl der Präsidentin auf 2 Jahre  
Im Austritt und nicht mehr wählbar Peter Betschart  
**Wahlvorschlag Genossenträtin Cornelia Wiget-Trütsch**
- b.) Wahl des Finanzverantwortlichen auf 2 Jahre  
Bisher und zur Wiederwahl **Genossenrat Roman Auf der Maur**
- c.) Wahl von 3 Genossenräten auf 4 Jahre  
Bisher und zur Wiederwahl **Genossenrat Rene Betschart**  
Im Austritt und nicht mehr wählbar Richard Auf der Maur  
Im Austritt und nicht mehr wählbar Peter Betschart
- d.) Wahl von 1 Mitglied des Aufsichtsrates auf 4 Jahre.  
Bisher und zur Wiederwahl **Aufsichtsrat Philipp Auf der Maur**

## Stiftung für Alterswohnungen

e.) Wahl von 4 Mitgliedern des Stiftungsrates der Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl auf 2 Jahre

Bisher und zur Wiederwahl

Bisher und zur Wiederwahl

Im Austritt und nicht mehr wählbar

**Wahlvorschlag**

Im Austritt und nicht mehr wählbar

**Wahlvorschlag**

**Stiftungsrat Roman Auf der Maur**

**Stiftungsrat Joe Heinzer**

Peter Betschart

**Cornelia Wiget-Trütsch**

Richard Auf der Maur

**Peter Auf der Maur**

g.) Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl auf **2 Jahre**

Im Austritt und nicht mehr wählbar

**Wahlvorschlag**

Bruno Steiner

**Peter Betschart**

## 8. Beschlussfassung Sachgeschäft

Übertragung der Verkaufskompetenz für eine Gewerbeparzelle von etwa 1'200 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück GB 1397 an den Genossenrat der Genossame Ingenbohl.

## 9. Verschiedenes

Brunnen, im April 2024

Genossame Ingenbohl

Der Präsident: Peter Betschart

Der Geschäftsführer: Franz Bissig

# Tätigkeitsbericht des Genossenrates

**Genossenpräsident**

**Peter Betschart**

Geschätztes Mitglied der Genossame Ingenbohl

Der Genossenrat hat sich im vergangenen Jahr den anfallenden 82 Geschäften gewidmet. In 12 ordentlichen Sitzungen wurden die traktandierten Geschäfte behandelt und zum grossen Teil erledigt. Hinzu kamen wie immer viele Besprechungen mit Externen und Behörden, Kommissionssitzungen, Begehungen, Notariatstermine, etc.

Über folgende Schwerpunktthemen möchte ich nachfolgend informieren:

## **Kindergarten Sportplatzweg**

Nachdem sie als Stimmbürger der Genossame Ingenbohl an ihrer letzten Versammlung dem Landabtausch mit der Gemeinde Ingenbohl zugunsten eines Kindergartens am Sportplatzweg zugestimmt hatten, haben sich auch die Gemeindeglieder mit über 83% Ja-Stimmen für einen Tausch ausgesprochen. Am 3. März 2024 fand die Abstimmung über die Zonenplanänderung und den Verpflichtungskredit statt. Beide Vorlagen wurden vom Stimmvolk der Gemeinde mit grossem Mehr gutgeheissen.

Somit wird der Landabtausch mit der Gemeinde Ingenbohl vollzogen. Das Grundstück vom Allwetterplatz des FC Brunnen sowie die Parzelle am Sportplatzweg gehen in das Eigentum der Gemeinde Ingenbohl über. Im Gegenzug gehört die Liegenschaft an der Gersauerstrasse mit dem alten Kindergarten, und die Landparzelle in der Stegstuden nun der Genossame Ingenbohl.

## **Brunnen Nord**

„Brunnen Nord“ war und ist ein sehr präsent Thema. Am 3. März 2024 wurde über die Pluralinitiative abgestimmt und angenommen. Die Gemeinde muss nun innerhalb eines Jahres die beiden Projekte (Hochkreisel / Kurve+) als Auswahl zur Abstimmung bringen. Der Genossenrat möchte einen Teil der Parzelle GB 1397 für ein Gewerbegebäude verkaufen. Mit dem so erwirtschafteten Geld könnten die anstehenden Kosten für die Erschliessung bezahlt werden. Mit der Zustimmung der Genossengemeinde kann der Genossenrat flexibler bei Verhandlungen mit potenziellen Investoren auftreten. Das Geschäft des Landverkaufs ist an dieser Genossengemeinde traktandiert.

## **Renaturierung Muota**

Als grosser Landeigentümer entlang der Muota gehört die Genossame Ingenbohl zu den wichtigen Verhandlungspartnern, wenn es um die Renaturierung der Muota geht. Als erstes Projekt des Bezirkes wird der Abschnitt vom Langensteg bis zum alten Kraftwerk in Angriff genommen. Hier verliert die Genossame ca. 6'100 m<sup>2</sup> Land.

Der Genossenrat fordert vom Bezirk als Verhandlungspartner einen Reallandersatz. Dieser Reallandersatz konnte zusammen mit der Schwyzer Kantonalbank gefunden werden. In zahlreichen Verhandlungen wird mit dem Bezirk eine Lösung für einen fairen Tausch gesucht.

Im Weiteren verweise ich auf die Berichte der Kommissionspräsidenten.

Mit der Genossengemeinde 2024 geht meine 12-jährige Amtszeit als Genossenrat, davon die letzten vier Jahre als dessen Präsident, zu Ende. Es waren 12 intensive und lehrreiche Jahre. Obwohl es abgedroschen klingt, darf ich sagen: Die Zeit verging wie im Flug. Und dies, obwohl die Belastung in den letzten Jahren nochmals deutlich zugenommen hat. Vor allem der zeitliche Aufwand für Besprechungen und Sitzungen während der Geschäftszeiten ist inzwischen recht gross. Trotzdem war es für mich immer eine grosse Freude und Ehre, die Genossame Ingenbohl in allen Geschäften vertreten zu dürfen.

Das ist natürlich nur möglich zusammen mit einem gut funktionierenden Team im Rücken, welches mich immer unterstützt hat. Einem solch tollen Team durfte ich in den letzten 12 Jahren angehören. An dieser Stelle ein ganz grosses Dankeschön an alle meine Ratsmitglieder und natürlich auch an unseren Geschäftsführer Franz Bissig! Die Zusammenarbeit mit allen war in dieser Zeit hervorragend.

Ich darf sagen: Es war eine tolle Zeit!

Ich wünsche der Genossame Ingenbohl, dem künftigen Genossenrat zusammen mit dem Geschäftsführer und vor allem meiner Nachfolgerin weiterhin viel Erfolg, alles Gute und viel Glück bei der Bewältigung der diversen grossen Vorhaben!

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

## **Bootshaus am Leewasser**

**René Betschart**

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 freiwerdenden Bootsplätzen werden in erster Priorität Genossenbürger berücksichtigt. Falls eine Wiedervermietung an Genossenbürger nicht gelingt, werden auch Nichtgenossenbürger berücksichtigt.

Im Mai 2023 wurden in der Bootshütte "Mitte" am schwimmenden Bootssteg sämtliche Fässer ersetzt. Ansonsten sind die üblichen Unterhaltsarbeiten vorgenommen worden.

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**

**Emil Gwerder**

In meiner Tätigkeit als Bauverwalter der Genossame Ingenbohl-Brunnen blicke ich auf ein weiteres Amtsjahr zurück. Auch im Jahr 2023 mussten wieder mehrere verschiedene Aufgaben und Themen realisiert und bearbeitet werden.

Da und dort kleine Anpassungen und Instandstellungsarbeiten sorgen dafür, dass die Liegenschaften und Objekte in einem guten Zustand sind und bleiben.

## **Alp Klön / Sulzboden / Günteren**

**Peter Auf der Maur**

Die Familie Grossmann konnte bereits am 9. Juni das Vieh auf die Alp Klön auftreiben. Der Alpsommer hatte mit seinen Wetterkapriolen alles zu bieten. Von trockenen bis nassen auch kalte und sehr heisse Tage mit mehrmals Hagel und Sturm war alles dabei. Letztere hinterliessen ihre Spuren, sodass das Dach vor Wintereinbruch noch in Mitleidenschaft gezogen wurde. Das Dach konnte noch gut dicht und winterfest gemacht werden.

Kommenden Frühling werden die fachmännischen Reparaturen erledigt.

Trotz alledem, war es für Peter und seine Familie ein weiterer schöner Alpsommer. So konnte er sein Vieh am 16. September gesund ins Tal zurückbringen.

Herzlichen Dank der Familie Grossmann für die angenehme Zusammenarbeit.

Im August durfte der Genossenrat bei einem schönen Sommerabend die Günteren und ihre Umgebung kennen lernen. Unserem Pächter Theo Pfyl und seiner Frau danken wir herzlich, für die Gastfreundschaft an diesem Abend und die geleistete Arbeit während des ganzen Jahres.

## **Alpen Riemenstalden**

**Richard Auf der Maur**

Einem durchschnittlichen Winter folgte ein milder, aber eher feuchter Frühling. Die Alpen konnten rechtzeitig bestossen werden. Die Wetterkapriolen waren zwar spürbar, aber insbesondere das letzte Drittel der Sömmerungszeit erfreute mit sehr wüchsigem Wetter. Die Alpzeit dauerte vom 2. Juni 2023 bis 12. September 2023.

Nach zwölf Jahren im Genossenrat endet meine Amtszeit als „Alpvogt“ an der nächsten Genossengemeinde. Ich bedanke mich für die jahrelange gute Zusammenarbeit mit den Äplern, den Viehbauern und den Behörden in der Land- und Forstwirtschaft. Auch wünsche ich meinem Nachfolger weiterhin gutes Gelingen und viel Freude an den zukünftigen Aufgaben.

Nochmals herzlichen Dank unseren Äplerfamilien Zwyer und Küttel für die gute Zusammenarbeit in Haus und Stall sowie die grosse Gastfreundschaft!

## **Liegenschaftsverwalterin**

**Cornelia Wiget-Trütsch**

Die Sanierung am Kirchenriedweg 20 konnten wir per Ende 2023 zu einem guten Abschluss bringen. Wir haben nicht nur wie geplant den Lift und die Steigleitungen ersetzt, sondern auch alle Wohnungseingangstüren sowie die Schliessanlage ausgewechselt.

Im Waldstätterquai 2 muss nach dem Auszug eines Mieters nach über 20 Jahren eine Wohnung komplett saniert werden. Wir ersetzen die Küche und das Bad sowie die Wasser- und Stromleitungen und Radiatoren. Mit neuer Farbe an den Wänden und einem aufgefrischten Parkett wird die Wohnung schon bald wieder im neuen Glanz erstrahlen.

An den restlichen Liegenschaften wurden die nötigen kleineren und grösseren Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten ausgeführt. Es macht sich bezahlt, dass die Liegenschaften der Genossame Ingenbohl in einem guten Zustand sind, denn gekündigte Wohnungen können meist ohne Leerstand wieder vermietet werden.

Unser Geschäftsführer Franz Bissig erledigt alle Tagesgeschäfte im Bereich der Liegenschaften mit grossem Engagement und ich danke ihm herzlich für seinen Einsatz. Auch allen Hauswarten in den entsprechenden Liegenschaften spreche ich meinen Dank aus. Durch ihre wertvolle Arbeit können wir uns an sehr gepflegten Liegenschaften erfreuen.

# **Erläuterungen des Finanzverantwortlichen zur Jahresrechnung 2023 und zum Voranschlag 2024**

**Roman Auf der Maur**

Als neuer Finanzverantwortlicher der Genossame Ingenbohl habe ich mich im vergangenen Jahr in alle Geschäfte gut eingearbeitet. Gerne präsentiere ich ihnen nachfolgend einige Erläuterungen zur Rechnung 2023 und zum Voranschlag 2024.

Der Voranschlag 2023 rechnete mit einem Gewinn von CHF 383'375.00. Die Jahresrechnung 2023 schliesst nun unter Budget mit einem Überschuss von CHF 333'533.72 ab. Hauptgründe dafür sind ein nicht getätigter Landverkauf, der im Voranschlag 2023 enthalten war und die gestiegenen Zinsen für unsere Hypothekendarlehen.

## **Bemerkungen zur Erfolgsrechnung 2023 (Seite 12)**

### **Erlös**

Die Mieterträge sind mit CHF 1'877'941.85 leicht höher als budgetiert ausgefallen. Auch im vergangenen Jahr waren unsere Liegenschaften beinahe dauernd vermietet. Trotzdem sind die Leerstände mit CHF 13'363.00 leicht höher ausgefallen als im Vorjahr infolge von Renovationsarbeiten.

Die Baurechtszinsen aus dem Vertrag mit der Schwyzer Kantonalbank (Gersauerstrasse 1) sind aufgrund der aktuellen Zinssituation etwas höher. Der Baurechtszins der Gemeinde Ingenbohl (Allwetterplatz des FC Brunnen sowie Kindergarten am Sportplatzweg) wurde im Hinblick auf den bevorstehenden Landabtausch nur noch für ein halbes Jahr verrechnet. Die Erträge für die Viehaufgaben und Direktzahlungsbeiträge für unsere Alpen sind wiederum ein klein wenig höher als budgetiert eingetroffen.

Die Erträge aus den P/V-Anlagen sind wieder auf «normalem» Niveau angekommen. Die Einspeisevergütungen sind gegenüber dem Vorjahr wieder gesenkt worden.

Mit dem Erlös von CHF 18'552.00 wurde das Budget von CHF 30'000 nicht erreicht. Bei den übrigen Erlösen von CHF 9'791.80 sind Leistungen von Versicherungen sowie die üblichen Kleinerträge enthalten.

### **Aufwand**

Im Jahr 2023 wurde der budgetierte Liegenschaftsunterhalt um rund CHF 9'000 überschritten. Am Kirchenriedweg 20 wurde die Lifanlage erneuert, sowie alle Wohnungstüren im Haus. Parallel dazu ist auch die KABA-Schliessanlage ersetzt worden. Am Hausmattweg 10 ist ausserdem eine Wohnung komplett instand gestellt worden. Die Unterhaltskosten bei den anderen Liegenschaften sind dank der in den letzten Jahren getätigten Sanierungsarbeiten sehr klein ausgefallen.

Den Personal- und übrigen Betriebsaufwand konnten wir fast CHF 30'000 tiefer als budgetiert abschliessen. Die gesetzlich möglichen Abschreibungen und Rückstellungen haben wir vorgenommen. Beim Finanzaufwand schlagen die gestiegenen Zinssätze voll durch. Er schliesst mit einem Mehraufwand von CHF 45'000 gegenüber dem Budget ab.

### **Abschluss / Jahreserfolg**

Der Jahreserfolg beträgt CHF 333'533.72 (Voranschlag CHF 383'375.00).



## **Bemerkungen zur Bilanz per 31.12.2023 (Seite 11)**

### **Aktiven**

Der Bestand der flüssigen Mittel ist per Ende 2023 im normalen Rahmen. Wenn Liquidität vorhanden ist, werden Amortisationen auf den Hypothekendarlehen geleistet.

Das Delkredere (Einzelwertberichtigungen aus Mietverhältnissen) konnte dank erfolgter Zahlung aufgelöst werden. Die Finanzanlagen sind unverändert geblieben. Wiederum wurden die immobilien Sachanlagen um die ordentlichen Abschreibungen reduziert. Die aktiven Rechnungsabgrenzungen sind vor allem Abgrenzung von Steuern aus den Vorjahren.

### **Passiven**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen sind um ca. CHF 16'000 höher als im Vorjahr. Die passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten Steuerabgrenzungen für die Vorjahre sowie diverse kleinere Posten.

Die langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten bei der Schwyzer Kantonalbank konnten wir um CHF 1.3 Mio. reduzieren. Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten das zinslose Darlehen der Gemeinde Ingenbohl für das Betreute Wohnen. Die Rückstellungen für Grossreparaturen wurden entsprechend den steuerlichen Möglichkeiten berücksichtigt.

Gemäss der geplanten Gewinnverteilung erhöht sich das Eigenkapital per 31.12.2023 um CHF 200'000 auf CHF 8.8 Mio. und die Nutzensauszahlungsreserve beträgt (nach der Auszahlung im 2023 von CHF 197'600.00) neu CHF 418'591.98.

## **Bemerkungen zum Budget / Voranschlag 2024 (Seite 17)**

### **Erlös**

Die Mieterträge der Wohnliegenschaften fallen im Jahr 2024 etwas höher aus. Die Genossame Ingenbohl hat eine Erhöhung des Referenzzinssatzes auf 1.5% an die Mieter weitergegeben. Auf eine 2. Erhöhung wurde verzichtet. Etwas geringer als in den Vorjahren wurden die Erlösminderungen Leerstände berücksichtigt. Viehauflagen und Direktzahlungen für die Alpen sind leicht höher als im Vorjahr. Die Baurechtszinsen für den 3. Fussballplatz und den Kindergarten Sportplatzweg fallen neu weg. Diese beiden Parzellen werden mit der Gemeinde Ingenbohl getauscht.

Dieser Tausch wird im Jahr 2024 stattfinden. Das löst bei der Genossame Ingenbohl eine Auflösung von stillen Reserven aus, die in der Jahresrechnung als Kapitalgewinn ersichtlich ist. Ausserdem sind Grundstückgewinnsteuern und direkte Bundessteuern auf diesem Kapitalgewinn zu bezahlen.

Die Erträge aus P/V-Anlagen und die übrigen Erlöse sind etwas angepasst worden.

### **Aufwand**

Der gesamte laufende Liegenschaftsunterhalt ist mit CHF 290'000.00 als Gesamtposition ausgewiesen. Darin enthalten sind CHF 80'000.00 für neue Bäder am Kirchenriedweg 20 und CHF 50'000.00 für Instandstellungsarbeiten am Waldstätterquai 2.

Als Planungskredit haben wir 2024 CHF 60'000.00 im Budget. Geplant ist der Einkauf eines Fahrwegrechts in Brunnen Nord. Ansonsten sind im Jahr 2024 keine grösseren Sanierungen geplant.

Wir werden auch im 2024 wiederum die grösstmöglichen Rückstellungen für Grossreparaturen vornehmen. Der Personal- und übrige Betriebsaufwand ist im Rahmen des Vorjahres budgetiert.

Wir haben vorgesehen, wiederum die grösstmöglichen Abschreibungen zu tätigen.

Es besteht Hoffnung auf sinkende Zinssätze. Der Finanzaufwand im 2024 wird trotz weiterer Darlehensamortisationen höher budgetiert als im Voranschlag des Vorjahres.

Die direkten Steuern wurden gemäss geplantem Jahreserfolg berechnet.

## **Abschluss / Jahreserfolg**

Der Voranschlag 2024 rechnet mit einem Jahreserfolg von CHF 2'298'335.00. Davon ist der grösste Teil Kapitalgewinn. Dieser ist zwingend dem Eigenkapital zuzuweisen und darf **nicht** zur Auszahlung des Genossennutzens verwendet werden (Verschleuderungsverbot).

Ohne Kapitalgewinn wird ein operativer Jahreserfolg von CHF 360'800.00 erwartet.

### **Für den Genossenrat:**

Peter Betschart

Präsident

Roman Auf der Maur

Finanzverantwortlicher

Franz Bissig

Geschäftsführer

# Genossame Ingenbohl, Kirchenriedweg 20, 6440 Brunnen

## Bilanz per 31. Dezember

		2023		2022	
		CHF		CHF	
<b>Aktiven</b>	Flüssige Mittel	215'588.81		500'715.06	
	Forderungen aus Lief. + Leistungen	33'240.10		37'400.50	
	Delkredere	0.00		-8'026.15	
	übrige kurzfristige Forderungen	199.27		96.25	
	Aktive Rechnungsabgrenzung	5'451.10		11'843.45	
	<b>Umlaufvermögen</b>	<b>254'479.28</b>	<b>0.69%</b>	<b>542'029.11</b>	<b>1.44%</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>0.30%</b>	<b>110'500.00</b>	<b>0.29%</b>
	Wohnliegenschaften Ingenbohl	19'840'735.00		20'150'910.00	
	Liegenschaft VBS Ingenbohl	313'525.00		337'125.00	
	Landteil Rubisacher Brunnen	17'000.00		17'000.00	
	Bootshaus Brunnen	8'755.00		9'415.00	
	Landwirtschaft Ingenbohl	1'000.00		1'000.00	
	Landwirtschaft Schwyz	14'000.00		14'000.00	
	Alpen Muotathal	243'095.00		250'615.00	
	Alp Riemenstalden	25'850.00		26'650.00	
	Betreutes Wohnen	12'446'270.00		12'700'270.00	
	RUAG-Gelände (Land)	3'525'673.20		3'525'673.20	
	<b>Immobilie Sachanlagen</b>	<b>36'435'903.20</b>	<b>99.01%</b>	<b>37'032'658.20</b>	<b>98.27%</b>
	<b>Anlagevermögen</b>	<b>36'546'403.20</b>	<b>99.31%</b>	<b>37'143'158.20</b>	<b>98.56%</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>36'800'882.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>37'685'187.31</b>	<b>100.00%</b>
<b>Passiven</b>	Verbindlichkeiten aus Lief. + Leistungen	154'228.85		138'063.70	
	übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	29'380.00		29'380.00	
	Passive Rechnungsabgrenzungen	35'965.55		48'454.25	
	<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>219'574.40</b>	<b>0.60%</b>	<b>215'897.95</b>	<b>0.57%</b>
	langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	10'700'000.00		12'000'000.00	
	übrige langfristige Verbindlichkeiten	14'264'195.10		14'264'195.10	
	Rückstellungen für Grossreparaturen	2'398'521.00		2'122'436.00	
	<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>27'362'716.10</b>	<b>74.35%</b>	<b>28'386'631.10</b>	<b>75.33%</b>
	Eigenkapital	8'600'000.00		8'600'000.00	
	Jahresgewinn	333'533.72		0.00	
	Nutzenauszahlungsreserve	285'058.26		482'658.26	
	<b>Eigenkapital</b>	<b>9'218'591.98</b>	<b>25.05%</b>	<b>9'082'658.26</b>	<b>24.10%</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>36'800'882.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>37'685'187.31</b>	<b>100.00%</b>

# Genossame Ingenbohl, Kirchenriedweg 20, 6440 Brunnen

## Erfolgsrechnung vom 01. Januar - 31. Dezember

		2023		2022	
		CHF		CHF	
<b>Erlös</b>	Mieterträge	1'877'941.85		1'876'860.95	
	Erlösminderungen Leerstände	-13'363.00		-6'047.00	
	Debitorenverluste	8'026.15		4'889.15	
	Baurechtszinsen	57'613.30		58'124.00	
	Erlöse Dienstbarkeiten	569.75		4'506.50	
	Viehauflagen/Direktzahlungen	59'320.85		57'716.95	
	Ertrag P/V-Anlagen	18'552.00		44'256.55	
	übrige Erlöse	9'791.80		54'204.30	
	<b>Total Erträge</b>	<b>2'018'452.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>2'094'511.40</b>	<b>100.00%</b>
<b>Aufwand</b>	Liegenschaftsunterhalt	-268'640.80		-221'736.40	
	Bildung Rückstellungen Grossreparaturen	-276'085.00		-281'005.00	
	Betriebskosten Liegenschaften	-15'033.88		-14'567.70	
	Gebäudeversicherungsprämien	-36'374.25		-40'918.20	
	<b>Direkter Aufwand</b>	<b>-596'133.93</b>	<b>-29.53%</b>	<b>-558'227.30</b>	<b>-26.65%</b>
	<b>Bruttoerfolg</b>	<b>1'422'318.77</b>	<b>70.47%</b>	<b>1'536'284.10</b>	<b>73.35%</b>
	Personalaufwand	-204'779.40		-211'232.60	
	Raumaufwand	-9'000.00		-9'000.00	
	übrige Versicherungen	-4'117.20		-4'110.50	
	Verwaltungsaufwand	-31'792.45		-33'962.50	
	Informatikaufwand	-8'228.05		-4'326.75	
	Beiträge	-849.65		-779.15	
	verrechnete Kosten	6'023.95		5'297.05	
	<b>Personal- und übriger Betriebsaufwand</b>	<b>-252'742.80</b>	<b>-12.52%</b>	<b>-258'114.45</b>	<b>-12.32%</b>
	<b>Betriebserfolg I</b>	<b>1'169'575.97</b>	<b>57.94%</b>	<b>1'278'169.65</b>	<b>61.02%</b>
	Abschreibungen	-596'755.00	-29.56%	-608'930.00	-29.07%
	Finanzertrag	2'919.35	0.14%	2'900.00	0.14%
	Finanzaufwand	-203'401.15	-10.08%	-85'000.70	-4.06%
	<b>Betriebserfolg II</b>	<b>372'339.17</b>	<b>18.45%</b>	<b>587'138.95</b>	<b>28.03%</b>
	Veräusserungsgewinne Immobilien	0.00		0.00	
	Grundstückgewinnsteuer	0.00		0.00	
	DBSt a/Veräusserungsgewinne	0.00		0.00	
	<b>Veräusserungserfolg Immobilien</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>
	direkte Steuern	-38'805.45	-1.92%	-62'019.15	-2.96%
	<b>Jahreserfolg</b>	<b>333'533.72</b>	<b>16.52%</b>	<b>525'119.80</b>	<b>25.07%</b>

## Genossame Ingenbohl, Kirchenriedweg 20, 6440 Brunnen

### Gewinnverwendung

	2023	2022
Verwendung Jahreserfolg	CHF	CHF
Zuweisung Veräusserungsgewinne an Kapital	0.00	0.00
Zuweisung an Nutzensauszahlungsreserve	133'533.72	175'119.80
Zuweisung an Kapital	200'000.00	350'000.00
<b>Jahreserfolg</b>	<b>333'533.72</b>	<b>525'119.80</b>

	2023	2022
Verwendung Nutzensauszahlungsreserve	CHF	CHF
Bestand Vorjahr	482'658.26	500'188.46
Nutzensauszahlung	-197'600.00	-192'650.00
Zuweisung aus Jahreserfolg	133'533.72	175'119.80
ausserordentliche Zuweisung an Kapital	0.00	0.00
<b>Zur Auszahlung zur Verfügung stehend</b>	<b>418'591.98</b>	<b>482'658.26</b>

	2023	2022
Entwicklung Kapital	CHF	CHF
Bestand am 1. Januar	8'600'000.00	8'250'000.00
Zuweisung aus Jahreserfolg	200'000.00	350'000.00
Zuweisung aus Veräusserungsgewinn	0.00	0.00
ausserordentliche Zuweisung aus Nutzensauszahlungsreserve	0.00	0.00
<b>Kapital am 31. Dezember</b>	<b>8'800'000.00</b>	<b>8'600'000.00</b>

	2023	2022
Entwicklung Eigenkapital	CHF	CHF
Bestand Nutzensauszahlungsreserve nach Erfolgszuweisung	418'591.98	482'658.26
Bestand Kapital nach Erfolgszuweisung	8'800'000.00	8'600'000.00
<b>Eigenkapital am 31. Dezember</b>	<b>9'218'591.98</b>	<b>9'082'658.26</b>

## Genossame Ingenbohl, Kirchenriedweg 20, 6440 Brunnen

### Mittelflussrechnung

	2023 CHF	2022 CHF
Jahreserfolg (ohne Veräusserungsgewinne)	333'533.72	525'119.80
Veräusserungsgewinne	0.00	0.00
Abschreibungen	596'755.00	608'930.00
Bildung Rückstellungen	276'085.00	281'005.00
Auflösung Rückstellungen	0.00	0.00
<b>Cash Flow</b>	<b>1'206'373.72</b>	<b>1'415'054.80</b>
Nutzenauszahlung	-197'600.00	-192'650.00
Investitionen Immobilien	0.00	0.00
Desinvestitionen Immobilien	0.00	0.00
Netto-Aufnahme/Rückzahlung langfristiges Fremdkapital	-1'300'000.00	-1'000'000.00
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>-291'226.28</b>	<b>222'404.80</b>
davon:		
Veränderung Umlaufvermögen	-287'549.83	229'602.75
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	-3'676.45	-7'197.95
<b>Kontrolltotal</b>	<b>-291'226.28</b>	<b>222'404.80</b>

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2023

---

1. Grundlagen zur Organisation / Bewertungsgrundsätze

---

**Sitz, Rechtsform**

Genossame Ingenbohl (öffentlich rechtliche Körperschaft)  
Kirchenriedweg 20  
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 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)	36'435'903	37'032'658
Grundpfandrechte		
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	keine	keine
- Beanspruchte Kredite	24'964'195	26'264'195

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

-

---

4. Weitere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben

---

-

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Gewinnverwendung, Mittelflussrechnung und Anhang) der Genossame Ingenbohl für das am 31. Dezember 2023 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

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

OBT AG



Matthias Bamert  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor



Julian Zurkirchen  
zugelassener Revisionsexperte

Schwyz, 25. März 2024

- Jahresrechnung 2023 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Gewinnverwendung, Mittelflussrechnung und Anhang)



## Budget / Voranschlag 2024

		Budget 2024		IST 2023	
		CHF		CHF	
<b>Erlös</b>	Mieterträge	1'924'650.00		1'877'941.85	
	Erlösminderungen Leerstände	-15'000.00		-13'363.00	
	Debitorenverluste	0.00		8'026.15	
	Baurechtszinsen	53'200.00		57'613.30	
	Erlöse Dienstbarkeiten	2'000.00		569.75	
	Viehauflagen/Direktzahlungen	60'000.00		59'320.85	
	Holzerlöse	600.00		0.00	
	Ertrag P/V-Anlagen	12'500.00		18'552.00	
	übrige Erlöse	12'500.00		9'791.80	
<b>Total Erträge</b>	<b>2'050'450.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>2'018'452.70</b>	<b>100.00%</b>	
<b>Aufwand</b>	Liegenschaftsunterhalt	-290'000.00		-268'640.80	
	Liegenschaftsunterhalt (Sanierungen)	0.00		0.00	
	Aktivierungen	0.00		0.00	
	Bildung Rückstellungen Grossreparaturen	-271'250.00		-276'085.00	
	Auflösung Rückstellungen Grossreparaturen	0.00		0.00	
	Betriebskosten Liegenschaften	-15'400.00		-15'033.88	
	Gebäudeversicherungsprämien	-42'130.00		-36'374.25	
	<b>Direkter Aufwand</b>	<b>-618'780.00</b>	<b>-30.18%</b>	<b>-596'133.93</b>	<b>-29.53%</b>
<b>Bruttoerfolg</b>	<b>1'431'670.00</b>	<b>69.82%</b>	<b>1'422'318.77</b>	<b>70.47%</b>	
Personalaufwand	-225'745.00		-204'779.40		
Raumaufwand	-9'000.00		-9'000.00		
URE Geschäftsräume	-1'000.00		0.00		
übrige Versicherungen	-4'150.00		-4'117.20		
Verwaltungsaufwand	-40'300.00		-31'792.45		
Informatikaufwand	-6'500.00		-8'228.05		
Beiträge	-1'000.00		-849.65		
verrechnete Kosten	5'300.00		6'023.95		
<b>Personal- und übriger Betriebsaufwand</b>	<b>-282'395.00</b>	<b>-13.77%</b>	<b>-252'742.80</b>	<b>-12.52%</b>	
<b>Betriebserfolg I</b>	<b>1'149'275.00</b>	<b>56.05%</b>	<b>1'169'575.97</b>	<b>57.94%</b>	
Abschreibungen	-584'925.00	-28.53%	-596'755.00	-29.56%	
Finanzertrag	2'900.00	0.14%	2'919.35	0.14%	
Finanzaufwand	-166'450.00	-8.12%	-203'401.15	-10.08%	
<b>Betriebserfolg II</b>	<b>400'800.00</b>	<b>19.55%</b>	<b>372'339.17</b>	<b>18.45%</b>	
Veräusserungsgewinne Immobilien	2'195'871.00		0.00		
Grundstückgewinnsteuer	-175'386.00		0.00		
DBSt a/Veräusserungsgewinne	-82'950.00		0.00		
<b>Veräusserungserfolg Immobilien</b>	<b>1'937'535.00</b>	<b>94.49%</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>	
direkte Steuern	-40'000.00	-1.95%	-38'805.45	-1.92%	
<b>Jahreserfolg</b>	<b>2'298'335.00</b>	<b>112.09%</b>	<b>333'533.72</b>	<b>16.52%</b>	

# **Bericht des Aufsichtsrates**

## **zuhanden der Genossengemeinde vom 22. Mai 2024 über die Geschäftsführung 2023 der Genossame Ingenbohl**

Sehr geehrte Genossenbürgerinnen und Genossenbürger

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

### **1. Geschäftsführung**

Gemäss unserer Beurteilung und unserer 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 2023**

Die OBT AG, Unternehmensberatung Schwyz, prüfte als fachlich befähigte Revisionsstelle die umfangreiche Jahresrechnung 2023. Sie hat in ihrem Bericht weder Einschränkungen noch Hinweise angebracht. Der Aufsichtsrat wurde zur Jahresrechnung 2023 anlässlich der ordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 11. April 2024 vom Genossenrat und von Andreas Fanchini, der mit der Analyse der finanziellen Lage beauftragten Fanchini Treuhand und Steuerberatung, im Detail orientiert. Wir prüften die Posten und Angaben zur Genossenrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Wir konnten uns von der Recht- und Gesetzmässigkeit der Jahresrechnung überzeugen.

### **3. Verwendung Jahresergebnis 2023**

Wir befürworten die vom Genossenrat vorgeschlagene Verwendung des Jahreserfolges 2023 von Fr. 333'533.72 wie folgt:

- 3.1 Zuweisung Nutzensauszahlungsreserve Fr. 133'533.72
- 3.2 Zuweisung Eigenkapital von Fr. 200'000.00

### **4. Budget 2024**

Über das Budget 2024 wurden wir anlässlich der Geschäftsprüfungssitzung vom 11. April 2024 informiert. Dem Voranschlag 2024 mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 2'298'335.00 (360'800 ohne Kapitalgewinne) können wir ohne Einwände zustimmen.

### **5. Antrag**

Der Aufsichtsrat beantragt der Genossengemeinde:

- 5.1 Genehmigung der Jahresrechnung 2023 mit einem Gewinn von 333'533.72
- 5.2 Genehmigung der Nutzensauszahlung für das Jahr 2024 von Fr. 100.- pro Genossenbürger
- 5.3 Genehmigung des Budgets 2024 mit einem vorgesehenen Gewinn von Fr. 2'298'335.00

### **6. Dank**

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

6440 Brunnen, 17. April 2024

Der Aufsichtsrat

Philipp Auf der Maur  
Guido Schelbert  
Alois Fischlin

## Finanzplan für die Jahre 2025 - 2029

Erfolgsrechnung	Rechnung	Budget	Plan	Plan	Plan	Plan
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Total Ertrag	2'018'453	2'049'850	2'030'000	2'030'000	2'030'000	2'030'000
./. Direkter Aufwand	-596'134	-618'780	-614'500	-608'000	-603'000	-598'000
./. Personal- und übriger Betriebsaufwand	-252'743	-281'795	-279'700	-279'700	-279'700	-279'700
./. Abschreibungen	-596'755	-584'925	-565'000	-560'000	-555'000	-550'000
./. Finanzaufwand	-200'482	-163'550	-127'100	-127'100	-127'100	-127'100
./. Direkte Steuern	-38'805	-40'000	-45'000	-45'000	-45'000	-45'000
<b>Jahreserfolg</b>	<b>333'534</b>	<b>360'800</b>	<b>398'700</b>	<b>410'200</b>	<b>420'200</b>	<b>430'200</b>

Bilanz	Rechnung	Budget	Plan	Plan	Plan	Plan
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Umlaufvermögen	254'479	341'938	362'138	382'338	402'538	422'738
Anlagevermögen	36'546'403	37'785'762	37'220'762	38'160'762	40'605'762	41'555'762
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>36'800'882</b>	<b>38'127'700</b>	<b>37'582'900</b>	<b>38'543'100</b>	<b>41'008'300</b>	<b>41'978'500</b>
Kurzfristiges Fremdkapital	219'574	176'807	176'807	176'807	176'807	176'807
Langfristiges Fremdkapital	27'362'716	26'633'966	25'890'466	26'640'466	28'885'466	29'625'466
Eigenkapital	9'218'592	11'316'927	11'515'627	11'725'827	11'946'027	12'176'227
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>36'800'882</b>	<b>38'127'700</b>	<b>37'582'900</b>	<b>38'543'100</b>	<b>41'008'300</b>	<b>41'978'500</b>

Mittelflussrechnung	Rechnung	Budget	Plan	Plan	Plan	Plan
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Cash Flow	1'206'374	1'216'975	1'220'200	1'220'200	1'220'200	1'220'200
./. Nutzauszahlung	-197'600	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000
./. Investitionen Immobilien	0	0	0	-1'500'000	-3'000'000	-1'500'000
+ Desinvestitionen Immobilien	0	0	0	0	0	0
+/- Netto-Aufnahme/Rückzlg langfr. FK	-1'300'000	-1'000'000	-1'000'000	500'000	2'000'000	500'000
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>-291'226</b>	<b>16'975</b>	<b>20'200</b>	<b>20'200</b>	<b>20'200</b>	<b>20'200</b>

## Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl, 6440 Brunnen

### Bilanz per 31. Dezember

		2023		2022	
		CHF		CHF	
<b>Aktiven</b>	Flüssige Mittel	44'324.88		62'015.03	
	<b>Umlaufvermögen</b>	<b>44'324.88</b>	<b>1.06%</b>	<b>62'015.03</b>	<b>1.42%</b>
	Beteiligung Wärmepumpe	105'000.00		105'000.00	
	<b>Finanzanlagen</b>	<b>105'000.00</b>	<b>2.51%</b>	<b>105'000.00</b>	<b>2.40%</b>
	Liegenschaft "Heidehof" GB 703 (Gebäude)	3'507'000.00		3'674'000.00	
	Liegenschaft "Heidehof" GB 703 (Land)	525'000.00		525'000.00	
	<b>Immobilien Sachanlagen</b>	<b>4'032'000.00</b>	<b>96.43%</b>	<b>4'199'000.00</b>	<b>96.17%</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>4'137'000.00</b>	<b>98.94%</b>	<b>4'304'000.00</b>	<b>98.58%</b>	
<b>Total Aktiven</b>		<b>4'181'324.88</b>	<b>100.00%</b>	<b>4'366'015.03</b>	<b>100.00%</b>
<b>Passiven</b>	Verbindlichkeiten aus Lief. + Leistungen	55'740.40		48'958.10	
	<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>55'740.40</b>	<b>1.33%</b>	<b>48'958.10</b>	<b>1.12%</b>
	langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2'200'000.00		2'400'000.00	
	<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>2'200'000.00</b>	<b>52.61%</b>	<b>2'400'000.00</b>	<b>54.97%</b>
	Stiftungskapital	875'000.00		875'000.00	
	freies Stiftungskapital	1'050'584.48		1'042'056.93	
<b>Organisationskapital</b>	<b>1'925'584.48</b>	<b>46.05%</b>	<b>1'917'056.93</b>	<b>43.91%</b>	
<b>Total Passiven</b>		<b>4'181'324.88</b>	<b>100.00%</b>	<b>4'366'015.03</b>	<b>100.00%</b>

# Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl, 6440 Brunnen

## Erfolgsrechnung vom 01. Januar - 31. Dezember

		2023		2022	
		CHF		CHF	
<b>Erlös</b>	Mieterträge	313'137.95		312'300.00	
	Pauschale Nebenkosten	70'700.00		70'896.00	
	Erlösminderungen Leerstände	-805.00		0.00	
	übrige Erlöse	1'066.20		5'374.35	
	<b>Total Erträge</b>	<b>384'099.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>388'570.35</b>	<b>100.00%</b>
<b>Aufwand</b>	Liegenschaftsunterhalt	-28'882.65		-25'117.95	
	Heiz- und Nebenkosten	-105'277.75		-73'268.10	
	a.o. Abschreibung Heizölvorrat	0.00		-6'934.55	
	Gebäudeversicherungsprämien	-7'000.00		-7'374.00	
	<b>Direkter Aufwand</b>	<b>-141'160.40</b>	<b>-36.75%</b>	<b>-112'694.60</b>	<b>-29.00%</b>
<b>Bruttoerfolg</b>		<b>242'938.75</b>	<b>63.25%</b>	<b>275'875.75</b>	<b>71.00%</b>
	Personalaufwand	-18'972.70		-19'022.70	
	Verwaltungsaufwand	-16'856.45		-16'807.25	
	übriger Betriebsaufwand	-999.30		-1'738.85	
	<b>Personal- und übriger Betriebsaufwand</b>	<b>-36'828.45</b>	<b>-9.59%</b>	<b>-37'568.80</b>	<b>-9.67%</b>
<b>Betriebserfolg</b>		<b>206'110.30</b>	<b>53.66%</b>	<b>238'306.95</b>	<b>61.33%</b>
	Abschreibungen	-167'000.00	-43.48%	-167'000.00	-42.98%
	Finanzertrag	2'625.00	0.68%	2'625.00	0.68%
	Finanzaufwand	-33'207.75	-8.65%	-30'006.10	-7.72%
<b>Jahreserfolg</b>		<b>8'527.55</b>	<b>2.22%</b>	<b>43'925.85</b>	<b>11.30%</b>

## Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl, 6440 Brunnen

### Gewinnverwendung

	2023	2022
Verwendung Jahreserfolg	CHF	CHF
Zuweisung an freies Stiftungsvermögen	8'527.55	43'925.85
<b>Jahreserfolg</b>	<b>8'527.55</b>	<b>43'925.85</b>

	2023	2022
Verwendung freies Stiftungsvermögen	CHF	CHF
Bestand Vorjahr	1'042'056.93	998'131.08
Zuweisung aus Jahreserfolg	8'527.55	43'925.85
<b>freies Stiftungsvermögen</b>	<b>1'050'584.48</b>	<b>1'042'056.93</b>

	2023	2022
Entwicklung Organisationskapital	CHF	CHF
Stiftungskapital	875'000.00	875'000.00
freies Stiftungsvermögen 01. Januar	1'042'056.93	998'131.08
Zuweisung aus Jahreserfolg	8'527.55	43'925.85
<b>Organisationskapital am 31. Dezember</b>	<b>1'925'584.48</b>	<b>1'917'056.93</b>

# Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl, 6440 Brunnen

## Mittelflussrechnung

	2023	2022
	CHF	CHF
Jahreserfolg	8'527.55	43'925.85
Abschreibungen	167'000.00	167'000.00
Rückstellungen	0.00	0.00
<b>Cash Flow</b>	<b>175'527.55</b>	<b>210'925.85</b>
Netto-Aufnahme/Rückzahlung langfristiges Fremdkapital	-200'000.00	-200'000.00
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>-24'472.45</b>	<b>10'925.85</b>
davon:		
Veränderung Umlaufvermögen	-17'690.15	28'521.40
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	-6'782.30	-17'595.55
<b>Kontrolltotal</b>	<b>-24'472.45</b>	<b>10'925.85</b>

# Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl, 6440 Brunnen

## Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2023

### 1. Grundlagen zur Organisation / Bewertungsgrundsätze

#### Sitz, Rechtsform, Zweck, Statuten

Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl  
bei Genossame Ingenbohl  
Kirchenriedweg 20  
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.

#### 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)	4'032'000	4'199'000
Grundpfandrechte		
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	keine	keine
- Beanspruchte Kredite	2'200'000	2'400'000

### 4. Weitere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben

-



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

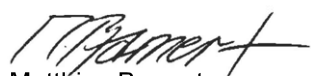
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Gewinnverwendung, Mittelflussrechnung und Anhang) der Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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 schweizerischen Gesetz, dem Reglement und der Stiftungsurkunde entspricht.

OBT AG



Matthias Bamert  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor



Julian Zurkirchen  
zugelassener Revisionsexperte

Schwyz, 25. März 2024

- Jahresrechnung 2023 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Gewinnverwendung, Mittelflussrechnung und Anhang)

# **Bericht des Aufsichtsrates**

## **Über die Geschäftsführung 2023 der Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl, Brunnen zuhanden des Stiftungsrates und informativ zuhanden der Genossengemeinde vom 22. Mai 2024**

Sehr geehrte Genossenbürgerinnen und Genossenbürger

In Ihrem Auftrag haben wir die Geschäftsführung der Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl nach Zweckmässigkeit und Rechtmässigkeit überwacht.

### **1. Geschäftsführung**

Der Aufsichtsrat wurde zum Geschäftsjahr 2023 anlässlich der ordentlichen Stiftungsratssitzung vom 16. April 2024 im Detail orientiert. Dabei wurden keine Beanstandungen festgestellt.

### **2. Jahresrechnung 2023**

Die OBT AG, Unternehmensberatung Schwyz, prüfte als fachlich befähigte Revisionsstelle die Jahresrechnung 2023.

Die Rechnung schliesst mit einem erfreulichen Mehrertrag von Fr. 8'527.55 ab. Dieser soll vollumfänglich dem Freien Stiftungsvermögen zugewiesen werden. Somit beträgt das Organisationskapital (Eigenkapital) per Ende 2023 neu Fr. 1'925'584.48 (Vorjahr Fr. 1'917'056.93).

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

### **3. Budget 2024**

Über das Budget 2024 wurden wir anlässlich der Stiftungsratssitzung vom 16. April 2024 informiert. Dem Vorschlag des Stiftungsrates können wir ohne Einwände zustimmen.

### **4. Antrag**

Der Aufsichtsrat der Genossame Ingenbohl dankt dem Stiftungsrat für die sehr gute Arbeit und beantragt, die Jahresrechnung 2023 sowie das Budget 2024 zu genehmigen und Entlastung zu erteilen.

6440 Brunnen, 17. April 2024

Der Aufsichtsrat

Philipp Auf der Maur  
Guido Schelbert  
Alois Fischlin

## Traktandum 8 / Sachgeschäft

**Übertragung der Verkaufskompetenz für eine Gewerbeparzelle von etwa 1'200 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück GB 1397 an den Genossenrat der Genossame Ingenbohl.**



### 1. Ausgangslage

Im Gebiet Herti in Brunnen besitzt die Genossame Ingenbohl das Grundstück KTN 1397. Es hat eine gesamte Grundstückfläche von 8'693 m<sup>2</sup> und liegt im Bereich des Kantonalen Nutzungsplanes Brunnen Nord. Die Genossame Ingenbohl hat in den Jahren 2017 – 2020 das Areal entwickelt. Es gibt einen Gestaltungsplan, der vom Regierungsrat des Kantons Schwyz am 18. August 2020 genehmigt worden ist. Die zulässigen Nutzungen auf dem gesamten Areal sind 50% Gewerbe- und 50% Wohnen. Die Erschliessung des Grundstücks erfolgt über die Industriestrasse. Mit der Coop Immobilien AG als Eigentümerin der benachbarten Reismühle konnte im Jahr 2020 eine gemeinsame Einfahrt realisiert werden.

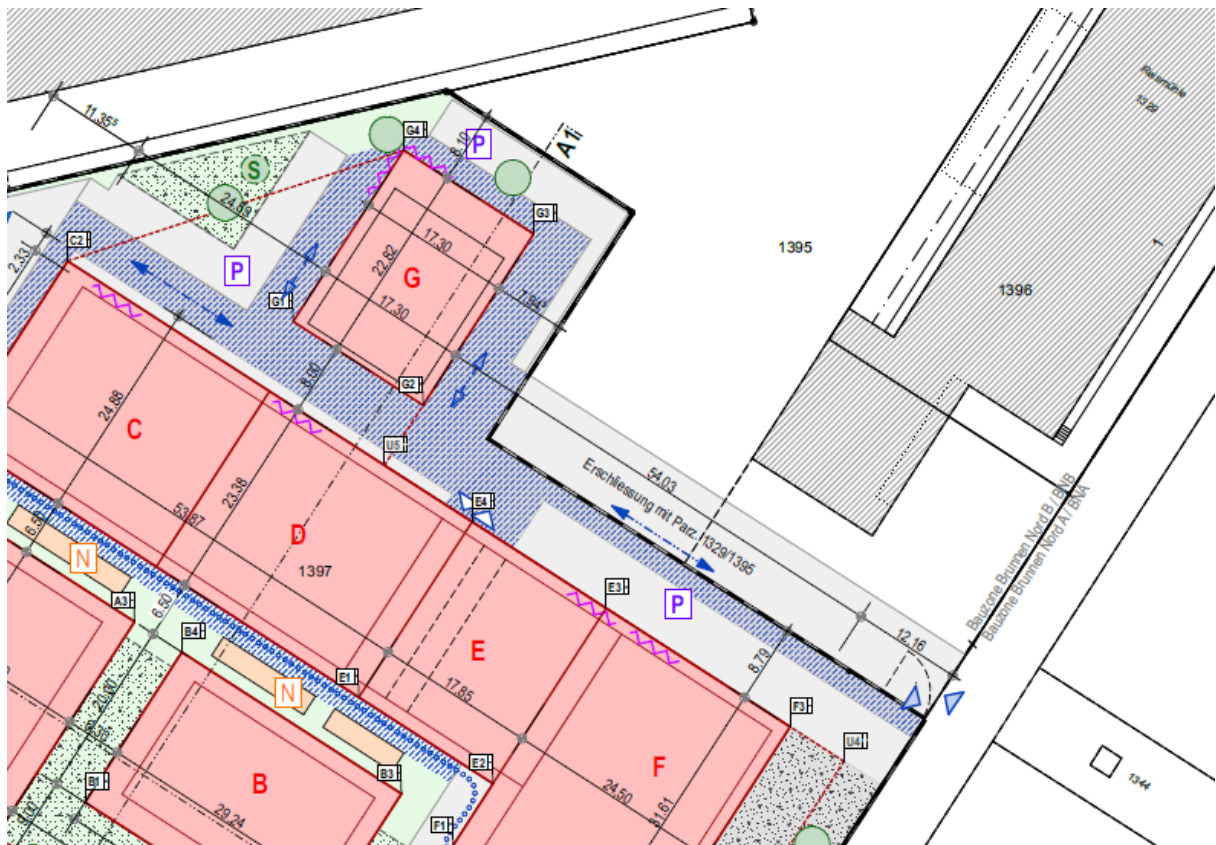
### 2. Weiteres Vorgehen

Der Genossenrat der Genossame Ingenbohl plant, eine Teilparzelle von KTN 1397 mit einer Fläche von ca. 1'200 m<sup>2</sup> zu verkaufen. Die Teilparzelle ist am Nordrand der Gesamtparzelle gelegen und wurde vom Genossenrat im Gestaltungsplan als reine Gewerbeparzelle definiert. Damit allfällige Verkaufsverhandlungen mit gewerblichen Interessenten zügig und diskret abgewickelt werden können, stellt der Genossenrat an die Genossengemeinde den Antrag auf Ermächtigung zum Verkauf. Der geplante Mindest-Verkaufspreis wird auf Fr. 1'175.00 pro m<sup>2</sup> festgelegt. Die zukünftig erwarteten Erschliessungskosten (Kurve+ oder Hochkreisel) werden darin berücksichtigt.

### 3. Begründung des Antrages

Der Genossenrat möchte mit dem Verkauf dieser Teilparzelle einen Grossteil der kommenden Erschliessungskosten (Hochkreisel oder Kurve+) finanzieren. Die Erschliessungsvariante und die -kosten sind noch nicht genau bekannt. Es ist aber mit ca. 1.5 bis 2.5 Millionen Franken zu rechnen.

Ausschnitt aus dem Gestaltungsplan von KTN 1397 mit der Teilparzelle von ca. 1'200 m<sup>2</sup> und dem Haus G (Gewerbegebäude).



#### 4. Stellungnahme des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat empfiehlt Ihnen, den Antrag des Genossenrates gutzuheissen.

#### 5. Antrag des Genossenrates

Dem Antrag für die Übertragung der Verkaufskompetenz einer Gewerbeparzelle von ca. 1'200 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück GB 1397 an den Genossenrat der Genossame Ingenbohl sei zuzustimmen. Der geplante Mindest-Verkaufspreis wird auf Fr. 1'175.00 pro m<sup>2</sup> festgelegt. Der Genossenrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

#### Beschluss:

**Der Genossenrat wird ermächtigt, die Fläche von ca. 1'200 m<sup>2</sup> zum Mindestverkaufspreis von Fr. 1'175.— pro m<sup>2</sup> zu verkaufen.**







