

---

# GENOSSAME INGENBOHL

---



## **Jahresrechnung 2018**

## **Voranschlag 2019**

**Ordentliche Genossengemeinde  
vom Mittwoch, 22. Mai 2019  
um 20.00 Uhr im Büölsaal des Schulhauses «Büöl» Ingenbohl  
6440 Brunnen**

## Inhaltsverzeichnis

### Genossame Ingenbohl

Einladung / Traktanden .....	Seite	3
Tätigkeitsbericht des Genossenrates .....	Seite	4
Erläuterungen der Finanzverantwortlichen zur Jahresrechnung 2018 und zum Voranschlag 2019 .....	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	17
Budget/Voranschlag 2019 .....	Seite	18
Bericht des Aufsichtsrates .....	Seite	19
Finanzplan für die Jahre 2020–2024 .....	Seite	20

### Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl

Bilanz per 31. Dezember .....	Seite	21
Erfolgsrechnung .....	Seite	22
Gewinnverwendung .....	Seite	23
Mittelflussrechnung .....	Seite	24
Anhang zur Jahresrechnung .....	Seite	25
Revisorenbericht .....	Seite	27
Bericht des Aufsichtsrates.....	Seite	28

# Einladung

zur ordentlichen Genossengemeinde vom Mittwoch, 22. Mai 2019, 20.00 Uhr  
im Büölsaal des Schulhauses „Büöl“, Ingenbohl

## Traktanden:

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Jahresbericht des Präsidenten
3. Vorlage der Rechnung 2018 der Genossame Ingenbohl inkl. Bericht des Aufsichtsrates
4. Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses 2018
5. Voranschlag 2019 der Genossame Ingenbohl inkl. Bericht des Aufsichtsrates
6. Information über die Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl
  - Rechnung 2018
  - Voranschlag 2019
  - Bericht des Aufsichtsrates
7. Verschiedenes

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

Brunnen, im April 2019

Genossame Ingenbohl

Der Präsident: Thomas Betschart  
Der Geschäftsführer: Franz Bissig

# Tätigkeitsbericht des Genossenrates und der Kommissionen

**Genossenpräsident**

**Thomas Betschart**

Sehr geehrte Genossenmitglieder

Ein wiederum ereignisreiches und arbeitsintensives Jahr liegt hinter uns. In 12 ordentlichen und einer ausserordentlichen Sitzung hatte der Genossenrat 83 traktandierte Geschäftsfälle behandelt und grösstenteils erledigt. Wie üblich kamen viele zeitaufwendige Besprechungen, diverse Begehungen und Kommissions-Sitzungen dazu. Viele kurzfristige, jedoch wichtige Entscheide mussten innert nützlicher Frist gefällt werden.

Seit den letzten Wahlen an der Genossengemeinde 2018 dürfen wir einen neuen Genossenrat in der Person von Emil Gwerder in unserem Rate begrüßen. Mit Emil Gwerder haben wir nach Roman Inderbitzin wieder einen erfahrenen Baufachmann in unserer Runde, der uns in vielen Bereichen unterstützen und beraten kann. Ich wünsche Emil Gwerder viel Erfolg und Freude bei seiner Tätigkeit für die Genossame.

Die Arbeiten für die Totalsanierung der Mehrfamilienhäuser an der Wülenstrasse konnten dank guter Zusammenarbeit mit den einheimischen Unternehmen plangemäss und fristgerecht ausgeführt werden. Obwohl bei diesem Umbau einige Überraschungen und Planänderungen, die unvorhergesehene Mehrarbeit mit sich brachten, hervorgekommen waren, wurde der KV nicht überschritten. Für dieses tolle Resultat und den reibungslosen Bauablauf möchte ich unserem Bauleiter und Planer Matthias Schmid sowie den ausführenden Firmen recht herzlich danken. Natürlich bedanke ich mich auch bei den Bewohnern, die während der Bauzeit einiges ertragen mussten.

Mit der definitiven Bauabrechnung des Betreuten Wohnens können wir nun einen Schlussstrich unter dieses Projekt ziehen. Die Rechnung schliesst gegenüber dem KV mit Minderkosten von einer Viertelmillion ab. Zu diesem sehr guten Schlussergebnis möchte ich allen Mitwirkenden, die mit viel Elan zum guten Gelingen des Projektes beigetragen haben, recht herzlich danken. Eine intensive und spannende Zeit während diesem grossen Projekt ist nun zu Ende. Es warten aber schon die nächsten Aufgaben auf den Genossenrat.

„Brunnen Nord“, ein Thema das uns die letzten Jahre hin und wieder beschäftigte, war und ist nun Dauerthema, mit dem wir uns intensiv auseinandersetzen mussten und müssen. Die ganze Erschliessung des Areals, für welche die Gemeinde die Planungshoheit übernommen hatte, stellte auch die Genossame vor grosse Herausforderungen.

Als Herzstück für die neue Erschliessung von Brunnen Nord kann der Kostenverteilplan mit den betroffenen Grundeigentümern bezeichnet werden. Dieser Verteilplan gibt Aufschluss darüber, welcher Grundeigentümer sich wie hoch prozentual an den Erschliessungs-inklusive Planungskosten beteiligen muss. Auch zu diesem Thema fanden einige Sitzungen mit den Grundeigentümern sowie der Gemeinde statt. Der Kostenverteilplan wurde unter den Eigentümern genehmigt, jedoch mit einem günstigeren Kostendach, als die Gemeinde gerechnet hatte.

Gegen Ende des letzten Jahres wurde unter den Grundeigentümern eine Interessengemeinschaft gegründet, die nun das Ziel verfolgt, die ganze Erschliessung, durch eine neue Variante „Schlaufe“, kostengünstiger zu realisieren. Die Abklärungen und Gespräche dazu laufen im Jahr 2019 mit Hochdruck weiter.

Ob sich dieser Kostenverteilplan definitiv bei allen durchsetzen wird, hängt von der Variante „Schlaufe“ ab. Diese muss realisierbar sein und vom Gemeinderat genehmigt werden.

Betreffend der Überbauung unserer eigenen Parzelle im Perimeter Brunnen Nord stellten wir der Gemeinde, nach einer Planungsphase, einen ersten Entwurf des Gestaltungsplanes zu, um in Erfahrung zu bringen, ob unsere Ideen auch umsetzbar sind.

Nach längerer Wartezeit und einer externen Prüfung der Gemeinde kam das Fazit, dass dieser Gestaltungsplan nicht brauchbar ist. Viele unserer Ideen wurden als schlecht oder nicht umsetzbar deklariert.

Nach Gesprächen mit den Verantwortlichen konnten wir jedoch die Planung des Gestaltungsplans gezielt weiterführen und wir sind nun, aus unserer Sicht, einen Schritt weiter. Es haben auch Gespräche mit der Reismühle stattgefunden, um eventuelle Synergien gemeinsam nutzen zu können. Bis wir jedoch eine definitive Lösung präsentieren können, sind noch einige Abklärungen nötig.

Ende August starteten die Bauarbeiten für den Viehtriebweg auf die Alp Färlen; dies in Zusammenarbeit mit dem Amt für Landwirtschaft, Abteilung Strukturverbesserung, und der Baufirma Schelbert AG, Muotathal. Dank des schönen Herbstes konnte man den Weg, in dem nicht problemlosen Gelände, noch vor dem Einwintern grösstenteils fertigstellen. Einige Detailarbeiten sind jedoch im Frühjahr nach der Schneeschmelze geplant und werden durch unseren Äpler Dominik Zwyer ausgeführt. Nach ersten Erkenntnissen werden wir den KV einhalten können, was bei einem solchen Projekt in steilem Gelände nicht immer einfach ist. Mit diesem Viehtriebweg haben wir einen weiteren Meilenstein für eine erleichterte Nutzung unserer Alpen erreicht. Ich danke allen Beteiligten für die gute Zusammenarbeit.

Ein Dauerthema im letzten Jahr war auch die Überbauung unserer „RUAG“-Parzelle. Nach verzögernder Einsprache wurde die Baubewilligung gegen Ende Jahr ausgesprochen. Leider haben die Verzögerungen wieder andere Probleme ausgelöst. Da wir per Ende 2018 nicht genau wussten, wie und wann es weitergeht, haben wir für die ausstehenden Baurechtszinsen in der Rechnung 2018 eine Wertberichtigung gemacht. Wir hoffen aber, dass sich im 2019 alles zum Guten wendet und die Baumaschinen auffahren können.

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**

## **Emil Gwerder**

Nach meiner Wahl an der ordentlichen Genossengemeinde vom 23. Mai 2018 als Bauverwalter der Genossame Ingenbohl-Brunnen konnte ich mich in meine Tätigkeiten und das gesamte Umfeld gut einarbeiten.

Am 13. November 2018 wurde ich an der GV der Flurgenossenschaft Büölmattweg als Nachfolger von Roman Inderbitzin zum Präsidenten gewählt. Nun bemühe ich mich, dieses Amt pflichtbewusst auszuüben.

Ansonsten läuft in meinem Ressort alles sehr gut, sodass anstehende Arbeiten Schritt für Schritt bearbeitet werden können.

## **Alp Klön / Sulzboden**

## **Erwin Auf der Maur**

Der regenarme Alpsommer zeichnete sich auch im Muotathal ab. Obwohl auch die Alpweiden bis in den Herbst wenig Regen abbekamen, konnte die Alp Klön bis zum 22. September bestossen bleiben. Die Auffahrt war am 8. Juni 2018. Somit konnte die Familie Grossmann 106 Tage dem Älplerleben fröhnen.

Die Wasserknappheit brachte der Älplerfamilie zusätzlich etwas Mehrarbeit, jedoch gelang es ihr immer, genügend Wasser in das jeweilige Reservoir zu pumpen.

Ansonsten war es ein guter Alpsommer, wofür wir der Familie Grossmann auch dieses Jahr den besten Dank für die sorgsame Bewirtschaftung aussprechen möchten.

Auf der Bergliegenschaft «Güntern» ist die Zufahrtsstrasse etwas in die Jahre gekommen. Da diese Strasse auch für die Bewirtschaftung des Schutzwaldes beansprucht wird, können wir bei der Sanierung auf die Unterstützung von Bund und Kanton zählen. Im Spätherbst wurde bereits die erste Hälfte mit Erfolg saniert. Im Frühjahr 2019 ist nun die zweite Etappe geplant.

Die Waldrandpflege wird vom Pächter Theo Pfyl jährlich ausgeführt. Auch Theo Pfyl möchte ich im Namen der Genossame herzlich für die gute Bewirtschaftung der Günteren danken.

## **Alpen Riemenstalden**

## **Richard Auf der Maur**

Nach einem schneereichen Winter und einem warmen Frühjahr konnten die Alpen zeitig bestossen werden. Das gute Wetter fand seine Fortsetzung in einem warmen bis heissen Alpsommer. So konnten die Tiere gut genährt und gesund den Eigentümern zurückgegeben werden.

Herzlichen Dank den Älplerfamilien Zwyer und Küttel für die gute Zusammenarbeit und sorgsame Bewirtschaftung unserer Alpen.

Beschäftigt hat uns ab Mitte August der Bau des Viehtriebweges auf die Alp Färlen. Dank dem guten Herbstwetter konnte das Werk bis kurz vor dem grossen Schneefall im Groben beendet werden. Was noch bleibt sind kleinere Anpassungsarbeiten zu machen, Auswinterungsschäden zu beheben und einzusäen.

## **Waldungen**

## **Richard Auf der Maur**

Zuerst der Sturm „Burglind“, dann der Föhn, dann infolge der grossen Trockenheit der Borkenkäferbefall der Bäume und zum Schluss noch einmal eine Westwindfront sorgten insgesamt für 122 m<sup>3</sup> Zwangsnutzungsholz im Ingenbohlerwald.

Das vergangene Berichtsjahr war nochmals vollgepackt mit Sanierungen, welche an den Liegenschaften der Genossame Ingenbohl vorgenommen wurden. Saniert wurden im Jahr 2018 die beiden Liegenschaften an der Wylenstrasse 7 und 9.

Der Start für kleinere Aussenarbeiten war bereits vor dem Jahreswechsel. Der eigentliche Umbau startete aber am 20. März, resp. 2. April. An diesen Daten mussten die Bewohner für 6 ½ Wochen die Wohnungen verlassen, damit alle Arbeiten im Innern ungehindert ausgeführt werden konnten. Pünktlich am 3. Mai, resp. 17. Mai konnten die Mieter ihre neuen Wohnungen wieder beziehen.

Die beiden Häuser wurden komplett saniert. Das heisst, bei allen Wohnungen wurden die Küche und das Bad komplett ersetzt. Gleichzeitig wurde der Grundriss der Wohnungen sanft angepasst. Alle Wohnungen haben auch einen grösseren Balkon erhalten, welcher einen zusätzlichen Komfort bringt. Alle Fenster und alle Böden in den Wohnungen wurden ebenfalls erneuert. Zudem wurde in allen Wohnungen eine Bodenheizung verlegt.

Beide Häuser wurden an der Aussenhülle isoliert. Ebenfalls wurden die Dächer isoliert und mit Sonnenkollektoren sowie Photovoltaik aufgerüstet. In beiden Häusern können nun die Mieter den so produzierten Strom direkt verwenden. Die Abrechnung erfolgt wie bisher über das EWS. Das Warmwasser, welches mit der Solaranlage produziert wird, heizt den Boiler der beiden Häuser umweltfreundlich auf.

Im Aussenbereich wurde der Carport erneuert sowie zusätzliche Parkplätze vor dem Haus geschaffen.

An dieser Stelle möchte ich unserem Bauführer Matthias Schmid ein grosses Dankeschön aussprechen. Er hat den ganzen Umbau mit viel Weitsicht und grossem Engagement geleitet und dafür gesorgt, dass der äusserst knappe Zeitplan eingehalten werden konnte! Einen Dank auch an alle Mieter, welche für gut 6 Wochen ihre Wohnungen geräumt und sich selber um eine vorübergehende Bleibe gekümmert haben.

Mit Stolz darf ich heute sagen: Der Umbau hat sich gelohnt und war der richtige Entscheid.

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 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.

# Erläuterungen der Finanzverantwortlichen zur Jahresrechnung 2018 und zum Voranschlag 2019

Theres Schmid

## Übersicht

Der Voranschlag 2018 rechnete mit einem Gewinn von Fr. 304'585.00. Die Jahresrechnung 2018 schliesst nun unter Budget mit einem Ueberschuss von Fr. 247'469.55 ab. Darin enthalten ist eine Wertberichtigung von Fr. 131'250.00 aus dem Baurechtsvertrag mit UBH Suisse AG.

## Bemerkungen zur Erfolgsrechnung 2018 (Seite 12)

### Erlös

Die budgetierten Mieterträge konnten beinahe erreicht werden. Die Ertragsminderungen durch Wohnungsleerstände betragen 2018 total Fr. 68'747.10. Diese wurden grösstenteils verursacht durch den Mietzinserslass während der Sanierung der Liegenschaften Wylenstrasse 7 und 9.

Die Baurechtszinsen setzen sich zusammen einerseits für die Gersauerstrasse 1 (mit der Kantonalbank Schwyz) und andererseits für den Allwetterplatz des FC Brunnen sowie dem Kindergarten am Sportplatzweg (Verträge mit der Gemeinde). Auf den Baurechtszinsen für das ehemalige RUAG-Gelände an der Gersauerstrasse 64 musste eine Wertberichtigung von Fr. 131'250.00 vorgenommen werden. Hier ist es im Moment noch unklar, wie es weitergeht.

Die Direktzahlungsbeiträge sind im Rahmen des Voranschlages und des Vorjahres.

Die übrigen Erlöse sind Rückvergütungen aus P/V-Anlagen und div. Kleinerträge von ca. Fr. 5'000.00.

### Direkter Aufwand

Das Unterhaltsbudget musste dieses Jahr nicht ganz ausgeschöpft werden.

Bei den Sanierungen wird der Viehtriebweg auf die Alp Färten erst im Jahr 2019 abgerechnet. Hingegen konnte die Bauabrechnung Wylenstrasse 7 und 9 leicht unter Budget abgeschlossen werden und ist mit Fr. 3'392'192.00 in der Erfolgsrechnung aufgeführt. Die Aktivierung dieser Sanierung ist gleich in der nächsten Position ersichtlich (Fr. 3'170'000.00). Ebenso haben wir für diese Sanierung die Rückstellung für Grossreparaturen Wylenstrasse 7 und 9 per 31.12.2017 (Fr. 230'510.00) aufgelöst.

### Personal- und übriger Betriebsaufwand

Keine Bemerkungen, im Rahmen des Voranschlages.

### Abschreibungen / Finanzaufwand / Steuern

Wir haben die gesetzlich möglichen Abschreibungen vorgenommen. Der Finanzaufwand ist im Rahmen des Voranschlages.

### Abschluss / Jahreserfolg

Der Jahreserfolg beträgt Fr. 247'469.55 (Voranschlag Fr. 304'585.00).



## **Bemerkungen zur Bilanz per 31.12.2018 (Seite 11)**

### **Aktiven**

Der Bestand der flüssigen Mittel ist höher als im Vorjahr. Neu ist ein Delkredere gebildet worden (Wertberichtigung Baurechtszinsen UBH) von Fr. 131'250.00.

Die Finanzanlagen sind unverändert.

Die immobilien Sachanlagen sind um die Aktivierung der Sanierungskosten Wylenstrasse 7 und 9 erhöht und um die ordentlichen Abschreibungen reduziert worden. Das Baukonto Wylenstrasse 7/9 wurde saldiert. Neu hinzugekommen ist das Baukonto Viehtriebweg Färden.

Das Total der Aktiven ist um rund Fr. 2.0 Mio. höher als im Vorjahr. Dies ist eine Folge der Investitionstätigkeit im Bereich Sanierung von Wohnliegenschaften der Genossame Ingenbohl.

### **Passiven**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen haben gegenüber dem Vorjahr deutlich abgenommen (weniger Baurechnungen).

Für die Erstellung des Viehtriebweges auf die Alp Färden hat uns der Kanton Schwyz einen Baukredit über Fr. 70'000.00 zur Verfügung gestellt. Nach Abschluss der Arbeiten muss dieser zurückbezahlt werden. Die passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten Steuerabgrenzungen für die Jahre 2017 und 2018 sowie für die Garantieabnahmen im Betreuten Wohnen.

Die langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten bei der Schwyzer Kantonalbank sind aufgrund der Investitionstätigkeit angestiegen.

Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten (ohne Verzinsung) beinhalten das Darlehen der Gemeinde Ingenbohl für das Betreute Wohnen.

Die Rückstellungen für Grossreparaturen wurden entsprechend den steuerlichen Möglichkeiten berücksichtigt.

Die Nutzensauszahlungsreserve wurde um die Nutzensauszahlung 2018 reduziert (Fr. 191'700.00) und durch die Zuweisung des Jahreserfolges 2018 (Fr. 247'469.55) wieder erhöht.

Netto hat sich das ausgewiesene Eigenkapital leicht erhöht.

## **Bemerkungen zum Budget / Voranschlag 2019 (Seite 18)**

### **Erlös**

Die Mieterträge 2019 wurden auf der Basis der Erträge 2018 budgetiert. Neu hinzu kommt der volle Jahresertrag aus der Mietzinsanpassung Wylenstrasse 7 und 9 infolge Sanierung (Vorjahr 6 Monate).

Die Erlösminderungen Leerstände beinhalten die erwarteten ordentlichen Leerstände im Jahr 2019.

In den übrigen Erlösen sind Zusatzerlöse aus der P/V-Anlage Wylenstrasse 7 und 9 berücksichtigt.

### **Direkter Aufwand**

Der gesamte laufende Liegenschaftsunterhalt ist 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. 130'000.00 für die Erneuerung von einigen Küchen und Bädern am Kirchenriedweg 20.

Auf der Alp Färden (Muotathal) war im Jahr 2018 die Erstellung eines Viehtriebweges budgetiert. Die Arbeiten können erst im Jahr 2019 abgeschlossen werden. 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 und werden daher nochmals budgetiert.

Am Hausmattweg 10 muss die bestehende Trinkwasserversorgung saniert werden. Es wird mit Kosten von Fr. 35'000.00 gerechnet.

Wir sehen auch 2019 vor, die grösstmöglichen Rückstellungen für Grossreparaturen vorzunehmen.

Neu wird für alle Wohnliegenschaften eine Erdbebenversicherung abgeschlossen, weshalb die Versicherungsprämien um ca. Fr. 7'000.00 höher budgetiert sind.

## **Personal- und übriger Betriebsaufwand**

Im Rahmen des Vorjahres.

## **Abschreibungen / Finanzaufwand / Steuern**

Wir sehen auch 2019 vor, die grösstmöglichen Abschreibungen vorzunehmen.  
Die geplante Amortisation von Darlehen führt zu geringerem Finanzaufwand.  
Die direkten Steuern wurden gemäss geplantem Jahreserfolg berechnet.

## **Abschluss / Jahreserfolg**

Der Voranschlag 2019 rechnet mit einem Jahresgewinn von Fr. 307'720.00.

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

		2018		2017		
		CHF		CHF		
<b>Aktiven</b>	Flüssige Mittel	562'822.54		284'646.19		
	Forderungen aus Lief. + Leistungen	194'392.60		204'345.75		
	Delkredere	-131'250.00		0.00		
	übrige kurzfristige Forderungen	288.75		192.50		
	Vorräte	0.00		0.00		
	Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00		21'181.15		
	<b>Umlaufvermögen</b>	<b>626'253.89</b>	<b>1.72%</b>	<b>510'365.59</b>	<b>1.49%</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>0.32%</b>	
	Wohnliegenschaften Ingenbohl	17'627'690.00		14'760'400.00		
	Liegenschaft VBS Ingenbohl	450'685.00		484'610.00		
	Landteil Rubisacher Brunnen	17'000.00		17'000.00		
	Bootshaus Brunnen	12'575.00		13'520.00		
	Landwirtschaft Ingenbohl	1'000.00		1'000.00		
Landwirtschaft Schwyz	14'000.00		14'000.00			
Alpen Muotathal	283'075.00		291'825.00			
Alp Riemenstalden	30'110.00		31'040.00			
Betreutes Wohnen	13'769'220.00		14'050'225.00			
RUAG-Gelände (Land)	3'400'381.05		3'400'381.05			
Wylenstrasse 7/9 (Baukonto)	0.00		601'157.95			
Viehtriebweg Färden (Baukonto)	16'384.90		0.00			
<b>Immobilien Sachanlagen</b>	<b>35'622'120.95</b>	<b>97.97%</b>	<b>33'665'159.00</b>	<b>98.19%</b>		
<b>Anlagevermögen</b>	<b>35'732'620.95</b>	<b>98.28%</b>	<b>33'775'659.00</b>	<b>98.51%</b>		
<b>Total Aktiven</b>		<b>36'358'874.84</b>	<b>100.00%</b>	<b>34'286'024.59</b>	<b>100.00%</b>	
<b>Passiven</b>	Verbindlichkeiten aus Lief. + Leistungen	145'550.30		853'204.10		
	übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3'100.00		3'100.00		
	Baukredit Kanton Schwyz	70'000.00		0.00		
	Passive Rechnungsabgrenzungen	55'631.90		88'452.50		
	<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>274'282.20</b>	<b>0.75%</b>	<b>944'756.60</b>	<b>2.76%</b>	
	langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	12'000'000.00		9'600'000.00		
	übrige langfristige Verbindlichkeiten	14'264'195.10		14'000'000.00		
	Rückstellungen für Grossreparaturen	1'309'373.00		1'286'013.00		
	<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>27'573'568.10</b>	<b>75.84%</b>	<b>24'886'013.00</b>	<b>72.58%</b>	
	Eigenkapital	8'113'247.97		8'113'247.97		
	Nutzensauszahlungsreserve	397'776.57		342'007.02		
	<b>Eigenkapital</b>	<b>8'511'024.54</b>	<b>23.41%</b>	<b>8'455'254.99</b>	<b>24.66%</b>	
	<b>Total Passiven</b>		<b>36'358'874.84</b>	<b>100.00%</b>	<b>34'286'024.59</b>	<b>100.00%</b>

# Genossame Ingenbohl, Postfach 407, 6440 Brunnen

## Erfolgsrechnung vom 01. Januar - 31. Dezember

		2018		2017	
		CHF		CHF	
<b>Erlös</b>	Mieterträge	1'701'400.35		1'625'979.30	
	Erlösminderungen Leerstände	-68'747.10		-18'497.00	
	Debitorenverluste	0.00		0.00	
	Baurechtszinsen	163'329.00		110'829.00	
	Wertberichtigung Baurechtszinsen	-131'250.00		0.00	
	Erlöse Dienstbarkeiten	45.00		0.00	
	Viehauflagen/Direktzahlungen	58'131.10		58'402.45	
	Holzerlöse	0.00		0.00	
	Beiträge Dritter	0.00		0.00	
	übrige Erlöse	6'613.15		5'193.71	
	<b>Total Erträge</b>	<b>1'729'521.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>1'781'907.46</b>	<b>100.00%</b>
<b>Aufwand</b>	Liegenschaftsunterhalt	-210'076.00		-408'373.67	
	Liegenschaftsunterhalt (Sanierungen)	-3'392'192.00		-1'373'682.70	
	Aktivierungen	3'170'000.00		1'000'000.00	
	Bildung Rückstellungen Grossreparaturen	-253'870.00		-204'345.00	
	Auflösung Rückstellungen Grossreparaturen	230'510.00		62'736.00	
	Betriebskosten Liegenschaften	-22'642.45		-14'447.80	
	Gebäudeversicherungsprämien	-32'995.40		-33'283.55	
	<b>Direkter Aufwand</b>	<b>-511'265.85</b>	<b>-29.56%</b>	<b>-971'396.72</b>	<b>-54.51%</b>
	<b>Bruttoerfolg</b>	<b>1'218'255.65</b>	<b>70.44%</b>	<b>810'510.74</b>	<b>45.49%</b>
	Personalaufwand	-208'225.05		-195'856.95	
	Raumaufwand	-9'000.00		-9'000.00	
	URE Geschäftsräume	-1'876.50		-2'173.40	
	übrige Versicherungen	-3'844.50		-3'678.40	
	Verwaltungsaufwand	-37'843.40		-55'975.45	
	Informatikaufwand	-5'219.25		-2'688.30	
	Beiträge	-1'015.00		-980.00	
	verrechnete Kosten	5'543.25		5'506.50	
	<b>Personal- und übriger Betriebsaufwand</b>	<b>-261'480.45</b>	<b>-15.12%</b>	<b>-264'846.00</b>	<b>-14.86%</b>
	<b>Betriebserfolg I</b>	<b>956'775.20</b>	<b>55.32%</b>	<b>545'664.74</b>	<b>30.62%</b>
	Abschreibungen	-602'942.00	-34.86%	-495'495.10	-27.81%
	Finanzertrag	2'902.90	0.17%	2'902.73	0.16%
	Finanzaufwand	-66'322.20	-3.83%	-47'548.40	-2.67%
	<b>Betriebserfolg II</b>	<b>290'413.90</b>	<b>16.79%</b>	<b>5'523.97</b>	<b>0.31%</b>
	Veräusserungsgewinne Immobilien	0.00		180'000.00	
	Grundstückgewinnsteuer	0.00		-14'493.00	
	DBSt a/Veräusserungsgewinne	0.00		-5'374.00	
	<b>Veräusserungserfolg Immobilien</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>	<b>160'133.00</b>	<b>8.99%</b>
	direkte Steuern	-42'944.35	-2.48%	-39'409.00	-2.21%
	<b>Jahreserfolg</b>	<b>247'469.55</b>	<b>14.31%</b>	<b>126'247.97</b>	<b>7.08%</b>

## Genossame Ingenbohl, Postfach 407, 6440 Brunnen

### Gewinnverwendung

	2018	2017
Verwendung Jahreserfolg	CHF	CHF
Zuweisung Veräusserungsgewinne an Kapital	0.00	160'133.00
Zuweisung an Nutzensauszahlungsreserve	247'469.55	0.00
Zuweisung an Kapital	0.00	-33'885.03
<b>Jahreserfolg</b>	<b>247'469.55</b>	<b>126'247.97</b>

	2018	2017
Verwendung Nutzensauszahlungsreserve	CHF	CHF
Bestand Vorjahr	342'007.02	528'207.02
Nutzensauszahlung	-191'700.00	-186'200.00
Zuweisung aus Jahreserfolg	247'469.55	0.00
ausserordentliche Zuweisung an Kapital	0.00	0.00
<b>Zur Auszahlung zur Verfügung stehend</b>	<b>397'776.57</b>	<b>342'007.02</b>

	2018	2017
Entwicklung Kapital	CHF	CHF
Bestand am 1. Januar	8'113'247.97	7'987'000.00
Zuweisung aus Jahreserfolg	0.00	-33'885.03
Zuweisung aus Veräusserungsgewinn	0.00	160'133.00
ausserordentliche Zuweisung aus Nutzensauszahlungsreserve	0.00	0.00
<b>Kapital am 31. Dezember</b>	<b>8'113'247.97</b>	<b>8'113'247.97</b>

	2018	2017
Entwicklung Eigenkapital	CHF	CHF
Bestand Nutzensauszahlungsreserve nach Erfolgszuweisung	397'776.57	342'007.02
Bestand Kapital nach Erfolgszuweisung	8'113'247.97	8'113'247.97
<b>Eigenkapital am 31. Dezember</b>	<b>8'511'024.54</b>	<b>8'455'254.99</b>

## Genossame Ingenbohl, Postfach 407, 6440 Brunnen

### Mittelflussrechnung

	2018	2017
	CHF	CHF
Jahreserfolg (ohne Veräusserungsgewinne)	247'469.55	-33'885.03
Veräusserungsgewinne	0.00	160'133.00
Abschreibungen	602'942.00	495'495.10
Bildung Rückstellungen	253'870.00	204'345.00
Auflösung Rückstellungen	-230'510.00	-62'736.00
<b>Cash Flow</b>	<b>873'771.55</b>	<b>763'352.07</b>
Nutzenauszahlung	-191'700.00	-186'200.00
Investitionen Immobilien	-2'585'226.95	-8'389'412.66
Desinvestitionen Immobilien	25'323.00	0.00
Netto-Aufnahme/Rückzahlung langfristiges Fremdkapital	2'664'195.10	6'500'000.00
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>786'362.70</b>	<b>-1'312'260.59</b>
davon:		
Veränderung Umlaufvermögen	115'888.30	-1'002'484.14
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	670'474.40	-309'776.45
<b>Kontrolltotal</b>	<b>786'362.70</b>	<b>-1'312'260.59</b>

# Genossame Ingenbohl, Postfach 407, 6440 Brunnen

## Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2018

---

### 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)	35'622'121	33'665'159
Grundpfandrechte		
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	keine	keine
- Beanspruchte Kredite	26'264'195	23'600'000

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

Im Berichtsjahr wurden 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 2018 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, 14. März 2019

- Jahresrechnung 2018

**Budget / Voranschlag 2019**

		<b>Budget 2019</b>		<b>IST 2018</b>	
		<b>CHF</b>		<b>CHF</b>	
<b>Erlös</b>	Mieterträge	1'739'950.00		1'701'400.35	
	Erlösminderungen Leerstände	-20'000.00		-68'747.10	
	Baurechtszinsen	163'000.00		163'329.00	
	Wertberichtigung Baurechtszinsen	0.00		-131'250.00	
	Erlöse Dienstbarkeiten	2'000.00		45.00	
	Viehauflagen/Direktzahlungen	58'000.00		58'131.10	
	übrige Erlöse	20'000.00		6'613.15	
	<b>Total Erträge</b>	<b>1'962'950.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>1'729'521.50</b>	<b>100.00%</b>
<b>Aufwand</b>	Liegenschaftsunterhalt	-305'000.00		-210'076.00	
	Liegenschaftsunterhalt (Sanierungen)	-81'500.00		-3'392'192.00	
	Aktivierungen	0.00		3'170'000.00	
	Bildung Rückstellungen Grossreparaturen	-239'000.00		-253'870.00	
	Auflösung Rückstellungen Grossreparaturen	0.00		230'510.00	
	Betriebskosten Liegenschaften	-22'000.00		-22'642.45	
	Gebäudeversicherungsprämien	-39'900.00		-32'995.40	
	<b>Direkter Aufwand</b>	<b>-687'400.00</b>	<b>-35.02%</b>	<b>-511'265.85</b>	<b>-29.56%</b>
	<b>Bruttoerfolg</b>	<b>1'275'550.00</b>	<b>64.98%</b>	<b>1'218'255.65</b>	<b>70.44%</b>
	Personalaufwand	-209'000.00		-208'225.05	
	Raumaufwand	-9'000.00		-9'000.00	
	URE Geschäftsräume	-1'000.00		-1'876.50	
	übrige Versicherungen	-3'700.00		-3'844.50	
	Verwaltungsaufwand	-43'600.00		-37'843.40	
	Informatikaufwand	-3'500.00		-5'219.25	
	Beiträge	-1'200.00		-1'015.00	
	verrechnete Kosten	5'400.00		5'543.25	
	<b>Personal- und übriger Betriebsaufwand</b>	<b>-265'600.00</b>	<b>-13.53%</b>	<b>-261'480.45</b>	<b>-15.12%</b>
	<b>Betriebserfolg I</b>	<b>1'009'950.00</b>	<b>51.45%</b>	<b>956'775.20</b>	<b>55.32%</b>
	Abschreibungen	-585'000.00	-29.80%	-602'942.00	-34.86%
	Finanzertrag	2'900.00	0.15%	2'902.90	0.17%
	Finanzaufwand	-65'130.00	-3.32%	-66'322.20	-3.83%
	<b>Betriebserfolg II</b>	<b>362'720.00</b>	<b>18.48%</b>	<b>290'413.90</b>	<b>16.79%</b>
	direkte Steuern	-55'000.00	-2.80%	-42'944.35	-2.48%
	<b>Jahreserfolg</b>	<b>307'720.00</b>	<b>15.68%</b>	<b>247'469.55</b>	<b>14.31%</b>

# **Bericht des Aufsichtsrates**

## **zuhanden der Genossengemeinde vom 22. Mai 2019 über die Geschäftsführung 2018 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 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 2018**

Die OBT AG, Unternehmensberatung Schwyz, prüfte als fachlich befähigte Revisionsstelle die umfangreiche Jahresrechnung 2018. Sie hat in ihrem Bericht weder Einschränkungen noch Hinweise angebracht. Der Aufsichtsrat wurde zur Jahresrechnung 2018 anlässlich der ordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 3. April 2019 vom Genossenrat und vom Vertreter der mit der Analyse der finanziellen Lage betrauten Truvag Treuhand AG 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. Budget 2019**

Über das Budget 2019 wurden wir anlässlich der Geschäftsprüfungssitzung vom 3. April 2019 informiert. Dem Voranschlag 2019 mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 307'720.00 können wir ohne Einwände zustimmen.

### **4. Antrag**

Der Aufsichtsrat beantragt der Genossengemeinde:

4.1 Genehmigung der Jahresrechnung 2018 mit einem Gewinn von 247'469.55

4.2 Genehmigung der Nutzensauszahlung für das Jahr 2019 von Fr. 100.- pro Genossenbürger

4.3 Genehmigung des Budgets 2019 mit einem vorgesehenen Gewinn von Fr. 307'720.-

### **5. Dank**

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

6440 Brunnen, 4. April 2019

Der Aufsichtsrat

Armin von Euw  
Philipp Auf der Maur  
Guido Schelbert

**Finanzplan für die Jahre 2020 - 2024**

Erfolgsrechnung	Rechnung	Budget	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Betriebsertrag	1'732'424	1'966'850	1'951'850	1'936'850	1'946'850	1'964'850	1'960'850
Aktivierungen	3'170'000	0	0	400'000	3'600'000	200'000	0
./. Betriebsaufwand	-360'063	-382'500	-398'000	-405'000	-401'000	-410'000	-418'000
./. Unterhalt	-210'076	-305'000	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000
./. Sanierungen	-3'392'192	-81'500	0	-400'000	-3'800'000	-400'000	0
./. Zinsaufwand	-66'322	-65'130	-62'000	-60'000	-75'000	-70'000	-65'000
./. Abschreibungen	-602'942	-585'000	-570'000	-550'000	-575'000	-510'000	-490'000
./. Rückstellungen	-23'360	-239'000	-236'500	-234'000	-125'000	-222'500	-220'000
<b>Betriebsgewinn</b>	<b>247'470</b>	<b>307'720</b>	<b>385'350</b>	<b>387'850</b>	<b>270'850</b>	<b>252'350</b>	<b>467'850</b>

Bilanz	Rechnung	Budget	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Umlaufvermögen	626'254	725'214	719'064	690'914	756'764	836'614	806'464
Anlagevermögen	35'732'621	35'131'236	34'561'236	34'011'236	37'036'236	36'726'236	36'236'236
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>36'358'875</b>	<b>35'856'450</b>	<b>35'280'300</b>	<b>34'702'150</b>	<b>37'793'000</b>	<b>37'562'850</b>	<b>37'042'700</b>
Kurzfristiges Fremdkapital	274'282	386'253	386'253	386'253	386'253	386'253	386'253
Langfristiges Fremdkapital	27'573'568	26'812'568	26'049'068	25'283'068	28'308'068	28'030'568	27'250'568
Eigenkapital	8'511'025	8'657'629	8'844'979	9'032'829	9'098'679	9'146'029	9'405'879
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>36'358'875</b>	<b>35'856'450</b>	<b>35'280'300</b>	<b>34'702'150</b>	<b>37'793'000</b>	<b>37'562'850</b>	<b>37'042'700</b>

Finanzierung (Geldfluss)	Rechnung	Budget	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cash Flow	873'772	1'131'720	1'191'850	1'171'850	1'070'850	984'850	1'177'850
./. Nutzauszahlung	-191'700	-195'000	-198'000	-200'000	-205'000	-205'000	-208'000
+ Aufnahme Fremdkapital	2'664'195	0	0	0	2'800'000	0	0
./. Rückzahlung Fremdkapital	0	-1'000'000	-1'000'000	-1'000'000	0	-500'000	-1'000'000
./. Investitionen Immobilien	-3'068'090	0	0	0	-3'600'000	-200'000	0
= Veränderung flüssige Mittel	278'176	-63'280	-6'150	-28'150	65'850	79'850	-30'150

# Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl, Postfach 407, 6440 Brunnen

## Bilanz per 31. Dezember

		2018		2017	
		CHF		CHF	
<b>Aktiven</b>	Flüssige Mittel	124'687.78		118'851.73	
	Forderungen aus Lief. + Leistungen	0.00		0.00	
	übrige kurzfristige Forderungen	0.00		0.00	
	Vorräte	6'934.55		6'934.55	
	Aktive Rechnungsabgrenzung	134.15		424.95	
	<b>Umlaufvermögen</b>	<b>131'756.48</b>	<b>2.58%</b>	<b>126'211.23</b>	<b>2.40%</b>
	Beteiligung Wärmepumpe	105'000.00		105'000.00	
	<b>Finanzanlagen</b>	<b>105'000.00</b>	<b>2.06%</b>	<b>105'000.00</b>	<b>1.99%</b>
	Liegenschaft "Heidehof" GB 703 (Gebäude)	4'342'000.00		4'509'000.00	
	Liegenschaft "Heidehof" GB 703 (Land)	525'000.00		525'000.00	
	<b>Immobilien Sachanlagen</b>	<b>4'867'000.00</b>	<b>95.36%</b>	<b>5'034'000.00</b>	<b>95.61%</b>
	<b>Anlagevermögen</b>	<b>4'972'000.00</b>	<b>97.42%</b>	<b>5'139'000.00</b>	<b>97.60%</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>5'103'756.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>5'265'211.23</b>	<b>100.00%</b>
<b>Passiven</b>	Verbindlichkeiten aus Lief. + Leistungen	37'844.75		38'322.70	
	Passive Rechnungsabgrenzungen	0.00		0.00	
	<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>37'844.75</b>	<b>0.74%</b>	<b>38'322.70</b>	<b>0.73%</b>
	langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3'300'000.00		3'500'000.00	
	<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>3'300'000.00</b>	<b>64.66%</b>	<b>3'500'000.00</b>	<b>66.47%</b>
	Stiftungskapital	875'000.00		875'000.00	
	freies Stiftungskapital	890'911.73		851'888.53	
	<b>Organisationskapital</b>	<b>1'765'911.73</b>	<b>34.60%</b>	<b>1'726'888.53</b>	<b>32.80%</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>5'103'756.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>5'265'211.23</b>	<b>100.00%</b>

Erfolgsrechnung vom 01. Januar - 31. Dezember

		2018		2017	
		CHF		CHF	
<b>Erlös</b>	Mieterträge	306'607.65		306'510.00	
	Pauschale Nebenkosten	70'532.95		70'896.00	
	Erlösminderungen Leerstände	-1'477.15		0.00	
	übrige Erlöse	4'590.45		3'449.65	
<b>Total Erträge</b>		<b>380'253.90</b>	<b>100.00%</b>	<b>380'855.65</b>	<b>100.00%</b>
<b>Aufwand</b>	Liegenschaftsunterhalt	-36'065.65		-16'941.00	
	Heiz- und Nebenkosten	-64'011.20		-62'603.95	
	Gebäudeversicherungsprämien	-7'801.60		-7'981.50	
	<b>Direkter Aufwand</b>	<b>-107'878.45</b>	<b>-28.37%</b>	<b>-87'526.45</b>	<b>-22.98%</b>
<b>Bruttoerfolg</b>		<b>272'375.45</b>	<b>71.63%</b>	<b>293'329.20</b>	<b>77.02%</b>
	Personalaufwand	-14'728.35		-19'006.00	
	Verwaltungsaufwand	-16'099.95		-16'700.30	
	übriger Betriebsaufwand	-1'062.00		-2'160.55	
	<b>Personal- und übriger Betriebsaufwand</b>	<b>-31'890.30</b>	<b>-8.39%</b>	<b>-37'866.85</b>	<b>-9.94%</b>
<b>Betriebserfolg</b>		<b>240'485.15</b>	<b>63.24%</b>	<b>255'462.35</b>	<b>67.08%</b>
	Abschreibungen	-167'000.00	-43.92%	-167'000.00	-43.85%
	Finanzertrag	2'625.00	0.69%	2'625.00	0.69%
	Finanzaufwand	-37'086.95	-9.75%	-38'395.60	-10.08%
<b>Jahreserfolg</b>		<b>39'023.20</b>	<b>10.26%</b>	<b>52'691.75</b>	<b>13.84%</b>

## Gewinnverwendung

	2018	2017
<b>Verwendung Jahreserfolg</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Zuweisung an freies Stiftungsvermögen	39'023.20	52'691.75
<b>Jahreserfolg</b>	<b>39'023.20</b>	<b>52'691.75</b>

	2018	2017
<b>Verwendung freies Stiftungsvermögen</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Bestand Vorjahr	851'888.53	799'196.78
Zuweisung aus Jahreserfolg	39'023.20	52'691.75
<b>Zur Auszahlung zur Verfügung stehend</b>	<b>890'911.73</b>	<b>851'888.53</b>

	2018	2017
<b>Entwicklung Organisationskapital</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Stiftungskapital	875'000.00	875'000.00
freies Stiftungsvermögen 01. Januar	851'888.53	799'196.78
Zuweisung aus Jahreserfolg	39'023.20	52'691.75
<b>Organisationskapital am 31. Dezember</b>	<b>1'765'911.73</b>	<b>1'726'888.53</b>

## Mittelflussrechnung

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Jahreserfolg	39'023.20	52'691.75
Abschreibungen	167'000.00	167'000.00
Rückstellungen	0.00	0.00
<b>Cash Flow</b>	<b>206'023.20</b>	<b>219'691.75</b>
Investitionen Immobilien	0.00	0.00
Desinvestitionen Immobilien	0.00	0.00
Netto-Aufnahme/Rückzahlung langfristiges Fremdkapital	-200'000.00	-300'000.00
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>6'023.20</b>	<b>-80'308.25</b>
davon:		
Veränderung Umlaufvermögen	5'545.25	-83'095.25
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	477.95	2'787.00
<b>Kontrolltotal</b>	<b>6'023.20</b>	<b>-80'308.25</b>



## Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2018

---

### 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)	4'867'000	5'034'000
Grundpfandrechte		
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	keine	keine
- Beanspruchte Kredite	3'300'000	3'500'000

---

## 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 2018 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, 14. März 2019

- Jahresrechnung 2018

## **Bericht des Aufsichtsrates**

### **über die Geschäftsführung 2018 der Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl, Brunnen zuhanden des Stiftungsrats und informativ zuhanden der Genossengemeinde vom 22. Mai 2019**

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 2018 anlässlich der ordentlichen Aufsichtsratsitzung vom 3. April 2019 im Detail orientiert. Dabei konnten keine Beanstandungen festgestellt werden.

#### **2. Jahresrechnung 2018**

Die OBT AG, Unternehmensberatung Schwyz, prüfte als fachlich befähigte Revisionsstelle die Jahresrechnung 2018.

Die Rechnung schliesst mit einem erfreulichen Mehrertrag von Fr. 39'023.20. Dieser soll vollumfänglich dem Freien Stiftungsvermögen zugewiesen werden. Somit beträgt das Organisationskapital (Eigenkapital) per Ende 2018 neu Fr. 1'765'911.73 (Vorjahr Fr. 1'726'888.53).

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

#### **3. Budget 2019**

Über das Budget 2019 wurden wir anlässlich der Geschäftsprüfungssitzung vom 3. April 2019 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 2018 sowie das Budget 2019 zu genehmigen und Entlastung zu erteilen.

6440 Brunnen, 4. April 2019

Der Aufsichtsrat

Armin von Euw  
Philipp Auf der Maur  
Guido Schelbert







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