

---

# GENOSSAME INGENBOHL

---



## **Jahresrechnung 2019**

## **Voranschlag 2020**

**Ordentliche Genossengemeinde**

---

**Schulhaus «Büöl», 6440 Brunnen**

## Inhaltsverzeichnis

### Genossame Ingenbohl

Einladung / Traktanden .....	Seite	3
Tätigkeitsbericht des Genossenrates .....	Seite	5
Erläuterungen der Finanzverantwortlichen zur Jahresrechnung 2019 und zum Voranschlag 2020.....	Seite	9
Bilanz per 31. Dezember .....	Seite	12
Erfolgsrechnung .....	Seite	13
Gewinnverwendung .....	Seite	14
Mittelflussrechnung .....	Seite	15
Anhang zur Jahresrechnung .....	Seite	16
Bericht der Revisionsstelle .....	Seite	18
Budget/Voranschlag 2020.....	Seite	19
Bericht des Aufsichtsrates .....	Seite	20
Finanzplan für die Jahre 2021–2025 .....	Seite	21

### Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl

Bilanz per 31. Dezember .....	Seite	22
Erfolgsrechnung .....	Seite	23
Gewinnverwendung .....	Seite	24
Mittelflussrechnung .....	Seite	25
Anhang zur Jahresrechnung .....	Seite	26
Revisorenbericht .....	Seite	28
Bericht des Aufsichtsrates.....	Seite	29
Traktandum 8.....	Seite	30

# Einladung

zur ordentlichen Genossengemeinde vom .....  
im Büölsaal des Schulhauses „Büöl“, Ingenbohl

## Traktanden:

### 1. Wahl der Stimmenzähler

### 2. Jahresbericht des Präsidenten

### 3. Vorlage der Rechnung 2019 der Genossame Ingenbohl inkl. Bericht des Aufsichtsrates

### 4. Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses 2019

### 5. Voranschlag 2020 der Genossame Ingenbohl inkl. Bericht des Aufsichtsrates

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

- Rechnung 2019
- Voranschlag 2020
- Bericht des Aufsichtsrates

### 7. Wahlen

#### a.) Wahl des Präsidenten auf **2 Jahre**

Im Austritt und nicht mehr wählbar     **Präsident Thomas Betschart**

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

Bisher und zur Wiederwahl     **Genossenrätin Theres Schmid-Auf der Maur**

#### c.) Wahl von 3 Genossenräten auf **4 Jahre**

Bisher und zur Wiederwahl     **Genossenrätin Cornelia Wiget-Trütsch**

Bisher und zur Wiederwahl     **Genossenrat Richard Auf der Maur**

Im Austritt und nicht mehr wählbar     **Thomas Betschart**

#### d.) Wahl von 1 Mitglied des Aufsichtsrates auf **4 Jahre**.

Bisher und zur Wiederwahl     **Aufsichtsrat Philipp Auf der Maur**

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

Bisher und zur Wiederwahl     **Stiftungsrätin Theres Schmid-Auf der Maur**

Bisher und zur Wiederwahl     **Stiftungsrat Erwin Auf der Maur**

Bisher und zur Wiederwahl     **Stiftungsrat Richard Auf der Maur**

Bisher und zur Wiederwahl     **Stiftungsrat Joe Heinzer**

Bisher und zur Wiederwahl     **Stiftungsrat Franz Betschart**

Im Austritt und nicht mehr wählbar     **Thomas Betschart**

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

**8. Beschlussfassung über einen Investitionskredit von Fr. 4'500'000 für die  
Sanierung der Mehrfamilienhäuser an der Rosengartenstrasse 24 und 26**

**9. Verschiedenes**

Aufgrund der Corona-Massnahmen des Bundes kann die ordentliche  
Genossengemeinde erst zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden. Sobald das Datum  
feststeht, werden wir Sie rechtzeitig dazu einladen.

Brunnen, im April 2020

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 81 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.

«Brunnen Nord» war auch in diesem Jahr präsenter denn je. Folgende drei Hauptthemen beschäftigten den Genossenrat stark: Erstens die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes für die Parzelle GB 1397, dann die Ausarbeitung einer gemeinsamen Erschliessung der beiden Grundstücke Reismühle Brunnen/Genossame Ingenbohl und als letztes die Verfeinerung der Variante «Schlaufe» für die Groberschliessung des Ganzen Areals von Brunnen Nord.

Nach diversen Abklärungen, einer intensiven Klausursitzung im März und weiteren Planungsstunden der Firma ARDE haben wir ein Konzept, welches nun auch in das Gesamtbild des ganzen Areals passt. Natürlich ist der Gestaltungsplan auch an die Bedürfnisse des Gewerbes und dem Wohnungsmarkt angepasst worden. Es hat sich auch eine gravierende Veränderung bei der Erschliessung der Parzelle ergeben. Mit der Coop Immobilien AG (Reismühle Brunnen) haben wir eine gemeinsame Strassenerschliessung für beide Parzellen erarbeitet. Mit dieser Zufahrt sind nun beide Grundstücke verkehrstechnisch hervorragend erschlossen, sowohl für den LKW-, wie auch für den Personenwagenverkehr. Ich danke allen Beteiligten für die gute Zusammenarbeit.

Somit konnten wir im Dezember unseren überarbeiteten Gestaltungsplan öffentlich auflegen. Wann die Entwicklung dieser Parzelle starten und wie die Realisierung sein wird, kann der Genossenrat zum jetzigen Zeitpunkt nicht sagen. Es gibt viele Möglichkeiten und Szenarien, die der Genossenrat zuerst abschätzen und genau definieren möchte. Ich möchte es auch hier nicht unterlassen, allen Beteiligten für die gute Zusammenarbeit zu danken.

Mit der letztjährigen Gründung der «IG BNA BNB BNC», die aus Grundeigentümern von Brunnen Nord besteht, schaffte man eine Interessengruppe, die eine Kostenreduktion der Groberschliessung Brunnen Nord ermöglichen will. Der Planungsausschuss arbeitet mit viel Elan daran, dass die Variante «Schlaufe» bewilligungsfähig wird. Nach der Vorprüfung der Variante «Schlaufe» beim Kanton mussten Planänderungen vorgenommen werden, die man mit viel Willen und Einsatz lösen konnte. Alle involvierten Grundeigentümer sind fest davon überzeugt, dass wir mit der Variante «Schlaufe» eine nachhaltige, kostengünstige und ideale Lösung gefunden haben. Der Gemeinderat Ingenbohl wird im nächsten Jahr beschliessen, welche Variante ausgeführt werden soll, dies obwohl die Gemeinde nur 15 Prozent der Kosten für die Groberschliessung übernimmt. Die restlichen 85 Prozent der Kosten sind im Kostenverteilplan der Grundeigentümer definiert.

Ein sehr komplexes Thema mit vielen Fragezeichen und Ungewissheiten war auch im Jahr 2019 die Überbauung des Ruag-Areals resp. die Firma UBH Swiss AG. Die Firma UBH Swiss AG, welche ein vertragliches Baurecht auf der Parzelle GB 501 (ehemalig RUAG) hat, steckt in finanziellen Schwierigkeiten. Alle Bemühungen, einen neuen Investor oder Firmenpartner für die Firma UBH zu finden, waren bis jetzt erfolglos. Auch die intensiven Gespräche mit den zuständigen Behörden, dem Treuhänder und der UBH selber, wie man das Projekt doch noch realisieren könnte, brachten bis Ende Jahr noch keinen Erfolg. Der Genossenrat bedauert die Situation sehr, da ja eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und man diese nutzen könnte. Der bisherige Ausstand des Baurechtszinses ist nicht mehr zu

akzeptieren und wir haben uns über die nötigen rechtlichen Schritte erkundigt. Anfangs Jahr entscheidet der Genossenrat, zu welchem Zeitpunkt man diese einleiten wird.

Die Realisierung und Planung von zukunftsorientierten Projekten war trotz der angesprochenen Konsolidierungsphase ein Thema im Genossenrat.

Beim Projekt «Viehtriebweg Färlen» fehlten im Jahr 2019 nur noch kleine Detailarbeiten, die gemacht werden mussten, und die Abnahme des Weges durch die Behörden. Dank den durch unseren Äpler Dominik Zwyer sehr gut ausgeführten Enderarbeiten ging die Abnahme reibungslos und ohne grössere Mängel über die Bühne. Ich danke allen Beteiligten, die mitgeholfen haben, damit man ein solches nicht alltägliches Projekt realisieren konnte.

Für die im Finanzplan vorgesehene Sanierung der Mehrfamilienhäuser Rosengartenstrasse 24 und 26 im Jahr 2022 begann der Genossenrat einen Terminplan zu erstellen. Dabei stellten wir fest, dass es Terminkonflikte bei der Ausführung im Jahr 2022 geben würde. Der Genossenrat wollte die Sanierung wiederum mit Bauleiter Matthias Schmid durchführen. Dieser wird jedoch im Jahr 2022 mit anderen Aufträgen beschäftigt sein. Aus diesem Grund beschloss der Genossenrat, die Sanierung ein Jahr vorzuziehen. Das Baugesuch wurde frühzeitig eingereicht, um die Umsetzung zu gewährleisten. Detailliertere Hinweise können Sie dem Traktandum 7 entnehmen.

Mit der diesjährigen Genossengemeinde geht meine 12-jährige Amtszeit zu Ende. 12 Jahre scheinen eine lange Zeit, jedoch sind die Jahre in Windeseile vorübergegangen. Es war für mich immer eine grosse Freude und Ehre, für die Genossame tätig sein zu dürfen. Obwohl die Belastung für die Ausübung eines solchen öffentlichen Amtes in den letzten Jahren für alle sehr stark zugenommen hatte, war es für mich nie ein «Muss». Natürlich konnte ich dies aber nur mit einem sehr gut funktionierenden Team bewerkstelligen. Und in einem solchen hervorragenden Team durfte ich in all den vergangenen Jahren zusammenarbeiten. Ich danke deshalb meinen Ratskolleginnen und -kollegen sowie unserem Geschäftsführer Franz Bissig für die sehr angenehme, kollegiale und kooperative Zusammenarbeit in all den Jahren und für die stetige Unterstützung in allen Belangen. Ich wünsche der Genossame Ingenbohl, dem künftigen Genossenrat und vor allem meinem Nachfolger weiterhin viel Erfolg, alles Gute und viel Glück bei der Bewältigung der diversen und grossen anstehenden Vorhaben.

Im Weiteren verweise ich auf die Berichte der Kommissionspräsidenten.

Ich danke auch Ihnen, wertere 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**

Schon wieder ist ein Jahr vergangen und mein Amt hatte viele interessante Aufgaben zu bearbeiten. Projekte, die in der Planungsphase sind und andere, die ausgeführt werden können.

Am Hausmattweg 10 brauchte es einen neuen Wasseranschluss. Nach anfänglichen Schwierigkeiten und verschiedenen Abklärungen konnte schlussendlich ein Anschluss mit Grundwasser realisiert werden.

Das Wasserreservoir auf der Alp FärLEN war schon längere Zeit undicht. Die Abläufe und Anschlüsse wurden neu erstellt. Später konnte man das Reservoir komplett abdichten.

## **Alp Klön / Sulzboden**

## **Erwin Auf der Maur**

Der Sommer 2019 bleibt auch bei den Äplern in guter Erinnerung. Es war ein wüchsiger warmer Alpsommer, welcher dank einigen „Pragelgewitterli“ auch knapp genügend Wasser für die Quellen bzw. Reservoirs brachte. Somit konnte auch der Sulzboden täglich mit frischem Wasser vom unteren Reservoir versorgt werden.

Es gab auch stärkere Sommergewitter, welche einige Tannenbäume zu Fall brachten. Die Bestossung der Alp Klön durch die Familie Grossmann begann am 20. Juni. Die Alpfahrt war am 21. September, was einer durchschnittlichen Alpzeit entspricht.

Dem Äpler Peter Grossmann und seiner Familie möchte ich im Namen der Genossamen Ingebohl den besten Dank für die gute und sorgsame Bewirtschaftung aussprechen.

## **Alpen Riemenstalden**

## **Richard Auf der Maur**

Nach einem schneereichem Winter verzögerte sich die Auffahrt um zirka eine Woche. Anschliessend folgte ein schöner Sommer mit genügend Regen zur rechten Zeit. Es konnte sämtliches Vieh gesund den Eigentümern zurückgegeben werden.

Herzlichen Dank unseren Äplerfamilien Zwyer und Küttel für die gute Zusammenarbeit und sorgsame Bewirtschaftung unserer Alpen.

Die Lawine vom Lauchstock brachte viel Material und Steine. Ganze Bäume wurden mitgerissen. Das gab viel Aufräumarbeiten für die Äplerfamilien.

Ein historisches Jahr für die Alp FärLEN: Zum ersten Mal konnte der Viehtriebweg genutzt und feierlich eingeweiht werden. Dieses Werk ergibt einen sicheren Weg für das Vieh und erleichtert die Arbeit für die Äplerfamilie.

## **Liegenschaftsverwalter**

## **Peter Betschart**

Das vergangene Geschäftsjahr war das erste seit meiner Zugehörigkeit zum Genossenrat, in welchem keine grossen Bauvorhaben oder Renovationen an einer unseren Liegenschaften vorgenommen wurden!

Trotzdem wurde einiges gemacht. Am Kirchenriedweg 20 wurden in drei Wohnungen die Küchen und Bäder ersetzt. Bis in 2 Jahren ist man soweit, dass alle Wohnungen auf einem neuen Stand sind. Ausserdem wurde auf dieser Liegenschaft der in die Jahre gekommene Spielplatz saniert, und neue BfU-geprüfte Geräte installiert.

Auf der Liegenschaft Hausmatt musste die Wasserversorgung ersetzt werden. Die Pumpleitungen im alten Brunnen waren undicht und es kam immer wieder zu Ausfällen bei der Versorgung. Der Genossenrat entschied, einen neuen Brunnen zu realisieren. Im Januar dieses Jahres konnte die neue Versorgung in Betrieb genommen werden.

Stark beschäftigt hat uns im vergangenen Jahr der Gestaltungsplan für das Projekt in Brunnen Nord. Dieser wurde noch im Dezember der Gemeinde eingereicht und ohne Einsprache aus der Bevölkerung nun zur Prüfung weitergeleitet. Das weitere Vorgehen wird uns noch eine lange Zeit beschäftigen. Für die Genossame handelt es sich um ein Mega-Projekt, bei dem jeder Schritt gut überlegt sein will.

Bereits in diesem Jahr haben die Planung und die Vorarbeiten für die Gesamtenovation der Rosengartenstrasse 24 / 26 begonnen. Geplant ist eine komplette Sanierung der Gebäude, analog der Wylenstrasse 7 / 9. Dieses Geschäft ist für die kommende Genossengemeinde traktandiert.

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

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

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



# **Erläuterungen der Finanzverantwortlichen zur Jahresrechnung 2019 und zum Voranschlag 2020**

**Theres Schmid**

## **Übersicht**

Der Voranschlag 2019 rechnete mit einem Gewinn von Fr. 307'720.00. Die Jahresrechnung 2019 schliesst nun unter Budget mit einem Überschuss von Fr. 266'435.02 ab. Darin enthalten ist eine Wertberichtigung von Fr. 105'000.00 aus dem Baurechtsvertrag mit UBH Suisse AG.

## **Bemerkungen zur Erfolgsrechnung 2019 (Seite 13)**

### **Erlös**

Die budgetierten Mieterträge konnten erreicht werden. Die Ertragsminderungen durch Wohnungsleerstände betragen 2019 total Fr. 12'121.20. Dies ist ein sehr guter Wert und zeigt, wie wenig Leerstände zu verzeichnen gewesen sind. Trotz Bewegung am Wohnungsmarkt sind die Wohnungen der Genossame Ingenbohl beliebt.

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 wiederum eine Wertberichtigung von Fr. 105'000.00 vorgenommen werden. Hier ist es im Moment noch unklar, wie es weitergeht.

Die Direktzahlungsbeiträge sind etwas tiefer als veranschlagt. Die übrigen Erlöse sind Rückvergütungen aus P/V-Anlagen und div. Erträge von ca. Fr. 9'000.00.

### **Direkter Aufwand**

Beim Liegenschaftsunterhalt wurde dieses Jahr das Budget überschritten. Am Kirchenriedweg 20 wurden in 2 zusätzlichen Wohnungen die Küchen und Bäder erneuert. Der entsprechende Betrag ist aus der Rückstellung für Grossreparaturen entnommen worden (Fr. 125'000.00).

Bei den Sanierungen wurde der Viehtriebweg auf die Alp Färten fertig abgerechnet. Er schliesst unter Budget. Hingegen musste für die neue Trinkwasserversorgung am Hausmattweg 10 etwas mehr aufgewendet werden.

Die Rückstellung für Aufforstung wurde im Umfang von Fr. 23'626.00 aufgelöst.

### **Personal- und übriger Betriebsaufwand**

Keine Bemerkungen, im Rahmen des Voranschlages oder sogar teilweise tiefer.

### **Abschreibungen / Finanzaufwand / Steuern**

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

### **Abschluss / Jahreserfolg**

Der Jahreserfolg beträgt Fr. 266'435.02 (Voranschlag Fr. 307'720.00).

## **Bemerkungen zur Bilanz per 31.12.2019 (Seite 12)**

### **Aktiven**

Der Bestand der flüssigen Mittel ist tiefer als im Vorjahr. Wiederum ist ein Delkredere gebildet worden (Wertberichtigung Baurechtszinsen UBH) von Fr. 105'000.00.

Die Finanzanlagen sind unverändert.

Die immobilien Sachanlagen sind um die ordentlichen Abschreibungen reduziert worden. Das Baukonto Viehtriebweg Färden wurde saldiert. Neu hinzugekommen ist das Baukonto Rosengartenstrasse 24/26. Der Genossenrat beantragt ihnen als Sachgeschäft die Sanierung beider Häuser im Jahr 2021.

Das Total der Aktiven ist um rund Fr. 0.8 Mio. tiefer als im Vorjahr. Dies ist eine Folge der relativ kleinen Investitionstätigkeit 2019 im Bereich Sanierung von Wohnliegenschaften der Genossame Ingenbohl.

### **Passiven**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen haben gegenüber dem Vorjahr etwas zugenommen.

Für die Erstellung des Viehtriebweges auf Alp Färden hat uns der Kanton Schwyz einen Baukredit über Fr. 70'000.00 zur Verfügung gestellt. Dieser wird erst im Jahr 2020 zurückbezahlt.

Die passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten Steuerabgrenzungen für das Jahr 2019 sowie für die Garantieabnahmen im Betreuten Wohnen. Diese sind noch nicht alle erledigt. Die langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten bei der Schwyzer Kantonalbank sind wie geplant um Fr. 1.0 Mio. reduziert worden. 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 2019 reduziert (Fr. 193'250.00) und durch die Zuweisung des Jahreserfolges 2019 wieder erhöht. Netto hat sich das ausgewiesene Eigenkapital leicht erhöht.

## **Bemerkungen zum Budget / Voranschlag 2020 (Seite 19)**

### **Erlös**

Die Mieterträge 2020 wurden auf der Basis der Erträge 2019 budgetiert. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat den für Mieten massgeblichen Referenzzinssatz von 1.5% auf neu 1.25% gesenkt. Dies bedeutet eine Anpassung der bestehenden Mieten auf 01. Juli 2020 in der Grössenordnung von 2.9%. Dadurch sinken die Erträge um ca. Fr. 20'000.00.

In den übrigen Erlösen sind wie in den Vorjahren div. Erträge und Erlöse aus P/V-Anlagen 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. 120'000.00 für die Erneuerung von einigen Küchen und Bädern am Kirchenriedweg 20.

Wir sehen auch 2020 vor, die grösstmöglichen Rückstellungen für Grossreparaturen vorzunehmen.

## **Personal- und übriger Betriebsaufwand**

Im Rahmen des Vorjahres.

## **Abschreibungen / Finanzaufwand / Steuern**

Wir sehen auch 2020 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 2020 rechnet mit einem Jahresgewinn von Fr. 285'335.00.

### **Für den Genossenrat:**

Thomas Betschart	Theres Schmid-Auf der Maur	Franz Bissig
Präsident	Finanzverantwortliche	Geschäftsführer

# Genossame Ingenbohl, Postfach 407, 6440 Brunnen

## Bilanz per 31. Dezember

		2019		2018	
		CHF		CHF	
<b>Aktiven</b>	Flüssige Mittel	291'251.66		562'822.54	
	Forderungen aus Lief. + Leistungen	257'025.30		194'392.60	
	Delkredere	-236'250.00		-131'250.00	
	übrige kurzfristige Forderungen	96.25		288.75	
	Aktive Rechnungsabgrenzung	12'775.65		0.00	
	<b>Umlaufvermögen</b>	<b>324'898.86</b>	<b>0.91%</b>	<b>626'253.89</b>	<b>1.72%</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>0.31%</b>	<b>110'500.00</b>	<b>0.30%</b>
	Wohnliegenschaften Ingenbohl	17'354'655.00		17'627'690.00	
	Liegenschaft VBS Ingenbohl	419'135.00		450'685.00	
	Landteil Rubisacher Brunnen	17'000.00		17'000.00	
	Bootshaus Brunnen	11'695.00		12'575.00	
	Landwirtschaft Ingenbohl	1'000.00		1'000.00	
	Landwirtschaft Schwyz	14'000.00		14'000.00	
	Alpen Muotathal	274'585.00		283'075.00	
	Alp Riemenstalden	29'200.00		30'110.00	
	Betreutes Wohnen	13'493'835.00		13'769'220.00	
	RUAG-Gelände (Land)	3'525'673.20		3'400'381.05	
	Viehtriebweg Färlen (Baukonto)	0.00		16'384.90	
	Baukonto Rosengartenstrasse 24/26	1'551.85		0.00	
	<b>Immobilie Sachanlagen</b>	<b>35'142'330.05</b>	<b>98.78%</b>	<b>35'622'120.95</b>	<b>97.97%</b>
	<b>Anlagevermögen</b>	<b>35'252'830.05</b>	<b>99.09%</b>	<b>35'732'620.95</b>	<b>98.28%</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>35'577'728.91</b>	<b>100.00%</b>	<b>36'358'874.84</b>	<b>100.00%</b>
<b>Passiven</b>	Verbindlichkeiten aus Lief. + Leistungen	212'540.40		145'550.30	
	übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3'130.00		3'100.00	
	Baukredit Kanton Schwyz	70'000.00		70'000.00	
	Passive Rechnungsabgrenzungen	33'646.85		55'631.90	
	<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>319'317.25</b>	<b>0.90%</b>	<b>274'282.20</b>	<b>0.75%</b>
	langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	11'000'000.00		12'000'000.00	
	übrige langfristige Verbindlichkeiten	14'264'195.10		14'264'195.10	
	Rückstellungen für Grossreparaturen	1'410'007.00		1'309'373.00	
	<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>26'674'202.10</b>	<b>74.97%</b>	<b>27'573'568.10</b>	<b>75.84%</b>
	Eigenkapital	8'151'388.00		8'113'247.97	
	Nutzensauszahlungsreserve	432'821.56		397'776.57	
	<b>Eigenkapital</b>	<b>8'584'209.56</b>	<b>24.13%</b>	<b>8'511'024.54</b>	<b>23.41%</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>35'577'728.91</b>	<b>100.00%</b>	<b>36'358'874.84</b>	<b>100.00%</b>

Erfolgsrechnung vom 01. Januar - 31. Dezember

		2019		2018	
		CHF		CHF	
<b>Erlös</b>	Mieterträge	1'739'566.90		1'701'400.35	
	Erlösminderungen Leerstände	-12'121.20		-68'747.10	
	Baurechtszinsen	163'329.00		163'329.00	
	Wertberichtigung Baurechtszinsen	-105'000.00		-131'250.00	
	Erlöse Dienstbarkeiten	20'907.25		45.00	
	Viehauflagen/Direktzahlungen	55'667.60		58'131.10	
	Ertrag P/V-Anlagen	6'056.20		0.00	
	übrige Erlöse	9'234.65		6'613.15	
	<b>Total Erträge</b>	<b>1'877'640.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>1'729'521.50</b>	<b>100.00%</b>
<b>Aufwand</b>	Liegenschaftsunterhalt	-458'061.00		-210'076.00	
	Liegenschaftsunterhalt (Sanierungen)	-76'922.60		-3'392'192.00	
	Aktivierungen	0.00		3'170'000.00	
	Bildung Rückstellungen Grossreparaturen	-249'260.00		-253'870.00	
	Auflösung Rückstellungen Grossreparaturen	148'626.00		230'510.00	
	Betriebskosten Liegenschaften	-8'719.90		-22'642.45	
	Gebäudeversicherungsprämien	-36'202.25		-32'995.40	
	<b>Direkter Aufwand</b>	<b>-680'539.75</b>	<b>-36.24%</b>	<b>-511'265.85</b>	<b>-29.56%</b>
	<b>Bruttoerfolg</b>	<b>1'197'100.65</b>	<b>63.76%</b>	<b>1'218'255.65</b>	<b>70.44%</b>
	Personalaufwand	-211'313.85		-208'225.05	
	Raumaufwand	-9'000.00		-9'000.00	
	URE Geschäftsräume	-2'122.30		-1'876.50	
	übrige Versicherungen	-3'820.65		-3'844.50	
	Verwaltungsaufwand	-27'010.50		-37'843.40	
	Informatikaufwand	-3'280.95		-5'219.25	
	Beiträge	-1'010.00		-1'015.00	
	verrechnete Kosten	5'130.35		5'543.25	
	<b>Personal- und übriger Betriebsaufwand</b>	<b>-252'427.90</b>	<b>-13.44%</b>	<b>-261'480.45</b>	<b>-15.12%</b>
	<b>Betriebserfolg I</b>	<b>944'672.75</b>	<b>50.31%</b>	<b>956'775.20</b>	<b>55.32%</b>
	Abschreibungen	-590'250.00	-31.44%	-602'942.00	-34.86%
	Finanzertrag	2'902.92	0.15%	2'902.90	0.17%
	Finanzaufwand	-69'496.95	-3.70%	-66'322.20	-3.83%
	<b>Betriebserfolg II</b>	<b>287'828.72</b>	<b>15.33%</b>	<b>290'413.90</b>	<b>16.79%</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	-21'393.70	-1.14%	-42'944.35	-2.48%
	<b>Jahreserfolg</b>	<b>266'435.02</b>	<b>14.19%</b>	<b>247'469.55</b>	<b>14.31%</b>

## Genossame Ingenbohl, Postfach 407, 6440 Brunnen

### Gewinnverwendung

	2019	2018
	CHF	CHF
<b>Verwendung Jahreserfolg</b>		
Zuweisung Veräusserungsgewinne an Kapital	0.00	0.00
Zuweisung an Nutzensauszahlungsreserve	228'294.99	247'469.55
Zuweisung an Kapital	38'140.03	0.00
<b>Jahreserfolg</b>	<b>266'435.02</b>	<b>247'469.55</b>

	2019	2018
	CHF	CHF
<b>Verwendung Nutzensauszahlungsreserve</b>		
Bestand Vorjahr	397'776.57	342'007.02
Nutzensauszahlung	-193'250.00	-191'700.00
Zuweisung aus Jahreserfolg	228'294.99	247'469.55
ausserordentliche Zuweisung an Kapital	0.00	0.00
<b>Zur Auszahlung zur Verfügung stehend</b>	<b>432'821.56</b>	<b>397'776.57</b>

	2019	2018
	CHF	CHF
<b>Entwicklung Kapital</b>		
Bestand am 1. Januar	8'113'247.97	8'113'247.97
Zuweisung aus Jahreserfolg (Nachholung aus Geschäftsjahr 2017)	38'140.03	0.00
Zuweisung aus Veräusserungsgewinn	0.00	0.00
ausserordentliche Zuweisung aus Nutzensauszahlungsreserve	0.00	0.00
<b>Kapital am 31. Dezember</b>	<b>8'151'388.00</b>	<b>8'113'247.97</b>

	2019	2018
	CHF	CHF
<b>Entwicklung Eigenkapital</b>		
Bestand Nutzensauszahlungsreserve nach Erfolgszuweisung	432'821.56	397'776.57
Bestand Kapital nach Erfolgszuweisung	8'151'388.00	8'113'247.97
<b>Eigenkapital am 31. Dezember</b>	<b>8'584'209.56</b>	<b>8'511'024.54</b>



## Genossame Ingenbohl, Postfach 407, 6440 Brunnen

### Mittelflussrechnung

	2019 CHF	2018 CHF
Jahreserfolg (ohne Veräusserungsgewinne)	266'435.02	247'469.55
Veräusserungsgewinne	0.00	0.00
Abschreibungen	590'250.00	602'942.00
Bildung Rückstellungen	249'260.00	253'870.00
Auflösung Rückstellungen	-148'626.00	-230'510.00
<b>Cash Flow</b>	<b>957'319.02</b>	<b>873'771.55</b>
Nutzensauszahlung	-193'250.00	-191'700.00
Investitionen Immobilien	-126'844.00	-2'585'226.95
Desinvestitionen Immobilien	16'384.90	25'323.00
Netto-Aufnahme/Rückzahlung langfristiges Fremdkapital	-1'000'000.00	2'664'195.10
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>-346'390.08</b>	<b>786'362.70</b>
davon:		
Veränderung Umlaufvermögen	-301'355.03	115'888.30
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	-45'035.05	670'474.40
<b>Kontrolltotal</b>	<b>-346'390.08</b>	<b>786'362.70</b>

# Genossame Ingenbohl, Postfach 407, 6440 Brunnen

## Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2019

---

### 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)	35'142'330	35'622'121
Grundpfandrechte		
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	keine	keine
- Beanspruchte Kredite	25'264'195	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  
Brunnen

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Gewinnverwendung, Mittelflussrechnung und Anhang) der Genossame Ingenbohl für das am 31. Dezember 2019 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 Weisung 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, 20. März 2020

- Jahresrechnung 2019

## Budget / Voranschlag 2020

		Budget 2020		IST 2019	
		CHF		CHF	
<b>Erlös</b>	Mieterträge	1'720'950.00		1'739'566.90	
	Erlösminderungen Leerstände	-28'000.00		-12'121.20	
	Baurechtszinsen	163'000.00		163'329.00	
	Wertberichtigung Baurechtszinsen	-105'000.00		-105'000.00	
	Erlöse Dienstbarkeiten	2'000.00		20'907.25	
	Viehaufgaben/Direktzahlungen	55'000.00		55'667.60	
	Ertrag P/V-Anlagen	6'000.00		6'056.20	
	übrige Erlöse	10'000.00		9'234.65	
	<b>Total Erträge</b>	<b>1'823'950.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>1'877'640.40</b>	<b>100.00%</b>
<b>Aufwand</b>	Liegenschaftsunterhalt	-305'000.00		-458'061.00	
	Liegenschaftsunterhalt (Sanierungen)	0.00		-76'922.60	
	Aktivierungen	0.00		0.00	
	Bildung Rückstellungen Grossreparaturen	-231'000.00		-249'260.00	
	Auflösung Rückstellungen Grossreparaturen	0.00		148'626.00	
	Betriebskosten Liegenschaften	-17'100.00		-8'719.90	
	Gebäudeversicherungsprämien	-42'650.00		-36'202.25	
	<b>Direkter Aufwand</b>	<b>-595'750.00</b>	<b>-32.66%</b>	<b>-680'539.75</b>	<b>-36.24%</b>
	<b>Bruttoerfolg</b>	<b>1'228'200.00</b>	<b>67.34%</b>	<b>1'197'100.65</b>	<b>63.76%</b>
	Personalaufwand	-213'400.00		-211'313.85	
	Raumaufwand	-9'000.00		-9'000.00	
	URE Geschäftsräume	-1'000.00		-2'122.30	
	übrige Versicherungen	-3'850.00		-3'820.65	
	Verwaltungsaufwand	-38'700.00		-27'010.50	
	Informatikaufwand	-3'500.00		-3'280.95	
	Beiträge	-1'000.00		-1'010.00	
	verrechnete Kosten	5'400.00		5'130.35	
	<b>Personal- und übriger Betriebsaufwand</b>	<b>-265'050.00</b>	<b>-14.53%</b>	<b>-252'427.90</b>	<b>-13.44%</b>
	<b>Betriebserfolg I</b>	<b>963'150.00</b>	<b>52.81%</b>	<b>944'672.75</b>	<b>50.31%</b>
	Abschreibungen	-577'915.00	-31.68%	-590'250.00	-31.44%
	Finanzertrag	2'900.00	0.16%	2'902.92	0.15%
	Finanzaufwand	-62'800.00	-3.44%	-69'496.95	-3.70%
	<b>Betriebserfolg II</b>	<b>325'335.00</b>	<b>17.84%</b>	<b>287'828.72</b>	<b>15.33%</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	-40'000.00	-2.19%	-21'393.70	-1.14%
	<b>Jahreserfolg</b>	<b>285'335.00</b>	<b>15.64%</b>	<b>266'435.02</b>	<b>14.19%</b>

**Bericht des Aufsichtsrates**  
**zuhanden der Genossengemeinde 2020**  
**über die Geschäftsführung 2019 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 2019**

Die OBT AG, Unternehmensberatung Schwyz, prüfte als fachlich befähigte Revisionsstelle die umfangreiche Jahresrechnung 2019. Sie hat in ihrem Bericht weder Einschränkungen noch Hinweise angebracht. Per Fernprüfung hat der Aufsichtsrat das Dossier eingesehen und geprüft. 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 des Jahresergebnisses**

Wir befürworten die vom Genossenrat vorgeschlagene Verwendung des Jahreserfolgs 2019 von 266'435.02:

3.1. Zuweisung Nutzensauszahlungreserve Fr. 228'294.99

3.2. Zuweisung an Kapital Fr. 38'140.03

**4. Budget 2020**

Über das Budget 2020 konnten wir uns aus den Akten genau informieren. Dem Voranschlag 2020 mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 285'335.-- können wir ohne Einwände zustimmen.

**5. Antrag**

Der Aufsichtsrat beantragt der Genossengemeinde:

5.1 Genehmigung der Jahresrechnung 2019 mit einem Gewinn von 266'435.02

5.2 Genehmigung der Nutzensauszahlung für das Jahr 2020 von Fr. 100.- pro Genossenbürger

5.3 Genehmigung des Budgets 2020 mit einem vorgesehenen Gewinn von Fr. 285'335.--

**6. Dank**

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

6440 Brunnen, 13. April 2020

Der Aufsichtsrat

Armin von Euw  
Philipp Auf der Maur  
Guido Schelbert



**Finanzplan für die Jahre 2021 - 2025**

Erfolgsrechnung	Rechnung	Budget	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Betriebsertrag	1'880'540	1'826'850	1'931'850	1'946'850	1'944'850	1'940'850	1'940'850
Aktivierungen	0	0	4'600'000	400'000	200'000	0	0
./. Betriebsaufwand	-318'744	-364'800	-381'000	-381'000	-381'000	-381'000	-381'000
./. Unterhalt	-458'061	-305'000	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000
./. Sanierungen	-76'923	0	-4'800'000	-400'000	-400'000	0	0
./. Zinsaufwand	-69'494	-62'800	-68'000	-75'000	-70'000	-65'000	-65'000
./. Abschreibungen	-590'250	-577'915	-580'000	-595'000	-570'000	-550'000	-550'000
./. Rückstellungen	-100'634	-231'000	-173'500	-267'000	-263'500	-260'000	-257'500
<b>Betriebsgewinn</b>	<b>266'435</b>	<b>285'335</b>	<b>229'350</b>	<b>328'850</b>	<b>160'350</b>	<b>384'850</b>	<b>387'350</b>

Bilanz	Rechnung	Budget	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Umlaufvermögen	703'214	366'214	649'064	234'914	323'764	310'614	297'464
Anlagevermögen	35'131'236	34'674'915	38'694'915	38'499'915	38'129'915	37'579'915	37'029'915
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>35'834'450</b>	<b>35'041'129</b>	<b>39'343'979</b>	<b>38'734'829</b>	<b>38'453'679</b>	<b>37'890'529</b>	<b>37'327'379</b>
Kurzfristiges Fremdkapital	386'253	461'383	461'383	461'383	461'383	461'383	461'383
Langfristiges Fremdkapital	26'812'568	25'905'202	30'178'702	29'445'702	29'209'202	28'469'202	27'726'702
Eigenkapital	8'635'630	8'674'544	8'703'894	8'827'744	8'783'094	8'959'944	9'139'294
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>35'834'451</b>	<b>35'041'129</b>	<b>39'343'979</b>	<b>38'734'829</b>	<b>38'453'679</b>	<b>37'890'529</b>	<b>37'327'379</b>

Finanzierung (Geldfluss)	Rechnung	Budget	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Cash Flow	957'319	1'094'250	1'082'850	1'190'850	993'850	1'194'850	1'194'850
./. Nutzauszahlung	-193'250	-195'000	-200'000	-205'000	-205'000	-208'000	-208'000
+ Aufnahme Fremdkapital	0	0	4'000'000	0	0	0	0
./. Rückzahlung Fremdkapital	-1'000'000	-1'000'000	0	-1'000'000	-500'000	-1'000'000	-1'000'000
./. Investitionen Immobilien	-35'639	0	-4'600'000	-400'000	-200'000	0	0
= Veränderung flüssige Mittel	-271'570	-100'750	282'850	-414'150	88'850	-13'150	-13'150

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

## Bilanz per 31. Dezember

		2019		2018	
		CHF		CHF	
<b>Aktiven</b>	Flüssige Mittel	43'455.63		124'687.78	
	Forderungen aus Lief. + Leistungen	0.00		0.00	
	übrige kurzfristige Forderungen	0.00		0.00	
	Vorräte	6'934.55		6'934.55	
	Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00		134.15	
	<b>Umlaufvermögen</b>	<b>50'390.18</b>	<b>1.04%</b>	<b>131'756.48</b>	<b>2.58%</b>
	Beteiligung Wärmepumpe	105'000.00		105'000.00	
	<b>Finanzanlagen</b>	<b>105'000.00</b>	<b>2.16%</b>	<b>105'000.00</b>	<b>2.06%</b>
	Liegenschaft "Heidehof" GB 703 (Gebäude)	4'175'000.00		4'342'000.00	
	Liegenschaft "Heidehof" GB 703 (Land)	525'000.00		525'000.00	
<b>Immobilien Sachanlagen</b>	<b>4'700'000.00</b>	<b>96.80%</b>	<b>4'867'000.00</b>	<b>95.36%</b>	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>4'805'000.00</b>	<b>98.96%</b>	<b>4'972'000.00</b>	<b>97.42%</b>	
<b>Total Aktiven</b>		<b>4'855'390.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>5'103'756.48</b>	<b>100.00%</b>
<b>Passiven</b>	Verbindlichkeiten aus Lief. + Leistungen	40'294.45		37'844.75	
	Passive Rechnungsabgrenzungen	1'108.00		0.00	
	<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>41'402.45</b>	<b>0.85%</b>	<b>37'844.75</b>	<b>0.74%</b>
	langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3'000'000.00		3'300'000.00	
	<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>3'000'000.00</b>	<b>61.79%</b>	<b>3'300'000.00</b>	<b>64.66%</b>
	Stiftungskapital	875'000.00		875'000.00	
	freies Stiftungskapital	938'987.73		890'911.73	
	<b>Organisationskapital</b>	<b>1'813'987.73</b>	<b>37.36%</b>	<b>1'765'911.73</b>	<b>34.60%</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>4'855'390.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>5'103'756.48</b>	<b>100.00%</b>

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

Erfolgsrechnung vom 01. Januar - 31. Dezember

		2019		2018	
		CHF		CHF	
<b>Erlös</b>	Mieterträge	308'308.55		306'607.65	
	Pauschale Nebenkosten	70'896.00		70'532.95	
	Erlösminderungen Leerstände	0.00		-1'477.15	
	übrige Erlöse	4'274.35		4'590.45	
	<b>Total Erträge</b>	<b>383'478.90</b>	<b>100.00%</b>	<b>380'253.90</b>	<b>100.00%</b>
<b>Aufwand</b>	Liegenschaftsunterhalt	-27'849.65		-36'065.65	
	Heiz- und Nebenkosten	-61'435.45		-64'011.20	
	Gebäudeversicherungsprämien	-7'881.50		-7'801.60	
	<b>Direkter Aufwand</b>	<b>-97'166.60</b>	<b>-25.34%</b>	<b>-107'878.45</b>	<b>-28.37%</b>
	<b>Bruttoerfolg</b>	<b>286'312.30</b>	<b>74.66%</b>	<b>272'375.45</b>	<b>71.63%</b>
	Personalaufwand	-19'798.20		-14'728.35	
	Verwaltungsaufwand	-16'868.75		-16'099.95	
	übriger Betriebsaufwand	-1'317.40		-1'062.00	
	<b>Personal- und übriger Betriebsaufwand</b>	<b>-37'984.35</b>	<b>-9.91%</b>	<b>-31'890.30</b>	<b>-8.39%</b>
	<b>Betriebserfolg</b>	<b>248'327.95</b>	<b>64.76%</b>	<b>240'485.15</b>	<b>63.24%</b>
	Abschreibungen	-167'000.00	-43.55%	-167'000.00	-43.92%
	Finanzertrag	2'625.00	0.68%	2'625.00	0.69%
	Finanzaufwand	-35'876.95	-9.36%	-37'086.95	-9.75%
	<b>Jahreserfolg</b>	<b>48'076.00</b>	<b>12.54%</b>	<b>39'023.20</b>	<b>10.26%</b>

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

### Gewinnverwendung

	2019	2018
Verwendung Jahreserfolg	CHF	CHF
Zuweisung an freies Stiftungsvermögen	48'076.00	39'023.20
<b>Jahreserfolg</b>	<b>48'076.00</b>	<b>39'023.20</b>

	2019	2018
Verwendung freies Stiftungsvermögen	CHF	CHF
Bestand Vorjahr	890'911.73	851'888.53
Zuweisung aus Jahreserfolg	48'076.00	39'023.20
<b>Zur Auszahlung zur Verfügung stehend</b>	<b>938'987.73</b>	<b>890'911.73</b>

	2019	2018
Entwicklung Organisationskapital	CHF	CHF
Stiftungskapital	875'000.00	875'000.00
freies Stiftungsvermögen 01. Januar	890'911.73	851'888.53
Zuweisung aus Jahreserfolg	48'076.00	39'023.20
<b>Organisationskapital am 31. Dezember</b>	<b>1'813'987.73</b>	<b>1'765'911.73</b>

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

### Mittelflussrechnung

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Jahreserfolg	48'076.00	39'023.20
Abschreibungen	167'000.00	167'000.00
Rückstellungen	0.00	0.00
<b>Cash Flow</b>	<b>215'076.00</b>	<b>206'023.20</b>
Investitionen Immobilien	0.00	0.00
Desinvestitionen Immobilien	0.00	0.00
Netto-Aufnahme/Rückzahlung langfristiges Fremdkapital	-300'000.00	-200'000.00
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>-84'924.00</b>	<b>6'023.20</b>
davon:		
Veränderung Umlaufvermögen	-81'366.30	5'545.25
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	-3'557.70	477.95
<b>Kontrolltotal</b>	<b>-84'924.00</b>	<b>6'023.20</b>

**Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2019**

---

**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)	4'700'000	4'867'000
Grundpfandrechte		
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	keine	keine
- Beanspruchte Kredite	3'000'000	3'300'000

---

## 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, Betriebsrechnung und Anhang) der Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl für das am 31. Dezember 2019 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.

OB T AG



Linus Furrer  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor



David Rusch  
zugelassener Revisionsexperte

Schwyz, 20. März 2020

- Jahresrechnung 2019 (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang)

## **Bericht des Aufsichtsrates**

### **über die Geschäftsführung 2019 der Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl, Brunnen zuhanden des Stiftungsrates und informativ zuhanden der Genossengemeinde 2020**

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 hat das Geschäftsjahr per Fernprüfung kontrolliert. Dabei konnten keine Beanstandungen festgestellt werden.

#### **2. Jahresrechnung 2019**

Die OBT AG, Unternehmensberatung Schwyz, prüfte als fachlich befähigte Revisionsstelle die Jahresrechnung 2019.

Die Rechnung schliesst mit einem erfreulichen Mehrertrag von Fr. 48'076.--. Dieser soll vollumfänglich dem Freien Stiftungsvermögen zugewiesen werden. Somit beträgt das Organisationskapital (Eigenkapital) per Ende 2019 neu Fr. 1'813'987.73 (Vorjahr Fr. 1'765'911.73).

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

#### **3. Budget 2020**

Über das Budget 2020 konnten wir uns aus dem Dossier genau informieren. 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 2019 sowie das Budget 2020 zu genehmigen und Entlastung zu erteilen.

6440 Brunnen, 13. April 2020

Der Aufsichtsrat

Armin von Euw  
Philipp Auf der Maur  
Guido Schelbert

# Traktandum 8

## Beschlussfassung über einen Investitionskredit von CHF 4'500'000 für die Sanierung der Mehrfamilienhäuser an der Rosengartenstrasse 24 und 26.



### 1. Ausgangslage

Die Mehrfamilienhäuser an der Rosengartenstrasse 24 und 26 wurden 1962 erstellt. Sie sind mittlerweile fast 60 Jahre alt. Einige kleinere Sanierungen und Instandstellungen wurden in all den Jahren gemacht. Im Innenbereich der Wohnungen sind im Verlauf der Jahre nur die notwendigsten Erneuerungen getätigt worden. Besonders die Bäder sowie die Zu- und Abflussleitungen entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand.

### 2. Sanierungsziele

Ziel der Sanierung- und der Umbauarbeiten ist es, die sogenannte Wohnhygiene durch die Neuerstellung des Küchen- und Badbereichs auf ein neuzeitiges Mass zu verbessern. Die Anzahl der Wohnungen sowie die eigentlichen Grundrisse der Wohnungen in beiden MFH bleiben bestehen. Durch die Entfernung von Trennwänden zwischen Küche und Gang sowie der Umplatzierung der Bäder an die Aussenwand in den 3.5 und 4.5-Zimmer-Wohnungen, wird eine Anpassung an die heute mietüblichen Platzverhältnisse erreicht. Mit der Vergrösserung der Balkone werden die Wohnungen auch für Familien wieder interessanter und mit dem beidseitigen Windschutz die Balkonsaison deutlich verlängert. Ebenso wird das desolate Kanalisationsnetz ausserhalb des Gebäudes dieses Herbst ersetzt (Auflage der Gemeinde).

Mit der Dachsanierung und dem Ersatz der Fenster werden wir nach der Sanierung die Minergie-Grenzwerte bei Sanierungen unterschreiten. Die Gebäudehülle wird wärmetechnisch und optisch für die nächsten Jahrzehnte gerüstet sein und durch die Installation einer Photovoltaikanlage kann ein Teil der benötigten elektrischen Energie selbst produziert werden. Die Mehrfamilienhäuser und damit die Wohnungen gewinnen durch den Umbau und die Sanierung deutlich an Attraktivität und werden sich wieder langfristig erfolgreich am Markt behaupten können.

Nach der Sanierung kann die Genossame Ingenbohl folgende Wohnungen anbieten:

**Rosengartenstr. 24, insgesamt 9 Wohnungen:**

3 x 4.5-Zi-Whg à 92 m<sup>2</sup>, 3 x 3.5-Zi-Whg à 68 m<sup>2</sup>, 3 x 1-Zi-Whg à 33m<sup>2</sup>

**Rosengartenstr. 26, insgesamt 9 Wohnungen:**

6 x 3.5-Zi-Whg à 68 m<sup>2</sup>, 3 x 2-Zi-Whg à 55 m<sup>2</sup>

### **3. Sanierungsbeschreibung**

Die wichtigsten Sanierungs- und Umbauelemente im Ueberblick:

- Balkonvergrösserung auf der Südwestseite
- Komplette wärmetechnische Sanierung inkl. Ersatz der Fenster
- Erneuerung der elektrischen Installationen
- Erneuerung und Anpassungen bei der Heizverteilung
- Neue Küchen und Bäder inkl. aller Zu- und Wegleitungen im Innenbereich
- Alle Decken- und Wandflächen werden neu verputzt, neue Böden in Laminat
- Ersatz der Kanalisationsleitungen
- Ersatz der Elementgaragen durch breitere Garagen in Ortbeton-Bauweise
- Neugestaltung der Nebenbauten (Velounterstand, Vorplatz Eingangsbereich)
- Dacherneuerung
- Photovoltaikanlage auf beiden Dächern

### **4. Kosten**

Die Gesamtkosten für die Sanierung der MFH Rosengartenstrasse 24 und 26 belaufen sich gemäss KV auf Fr. 4'500'000.00.

Das geplante Bauvorhaben ist im Finanzplan der Genossame Ingenbohl enthalten.

### **5. Termine**

Die beschriebenen Sanierungs- und Umbauarbeiten sind wie folgt vorgesehen:

- Ab Oktober 2020 Baustelleninstallation, Kranmontage, Ersatz der desolaten Kanalisationen im Aussenbereich, Balkonabbrüche und Foundation
- Ab Januar 2021 Gerüstmontage, Balkonneuerstellung
- Innenumbau April - Juni 2021, gleichzeitig wärmetechnische Sanierung
- Umgebungsarbeiten August – September 2021

Die Bewohner müssen während des Innentotalumbaus für ca. 40 Arbeitstage ihre Wohnungen verlassen. Ansonsten ist die Bewohnbarkeit der Wohnungen mit Einschränkungen möglich.

### **6. Antrag**

**Antrag des Genossenrates:**

Genehmigung der vorgängig beschriebenen Sanierungs- und Umbauarbeiten und Einräumung eines Investitionskredites für die Jahre 2020/2021 von Fr. 4'500'000.00.

**Antrag des Aufsichtsrates:**

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

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