



# JAHRESRECHNUNG 2018

- Bilanz
- Erfolgsrechnung
- Mittelflussrechnung
- Anhang zur Jahresrechnung
  
- Bericht der Revisionsstelle

# Geschäftsjahr 2018

## Genossenrat

Präsident:	Reichmuth Michael, Oberarth	2009
Finanzverwalter:	Imlig Peter, Oberarth	1997
Genossenrätin:	Beeler-Betschart Veronika, Goldau	2014
Genossenrat:	Schuler Alfred, Oberarth	2010
Genossenrat:	Suter Roger, Arth	2017

## Geschäftsprüfungskommission

Intern:	Ehrler Markus, Goldau	1995
	Ulrich Toni, Arth	2013

## Revisionsstelle

Extern: OBT AG, Treuhand, Schwyz

## Geschäftsstelle

Oberallmeind-Genossame Arth  
Edi Wiget, Geschäftsführer  
Sonnenweg 24a  
6414 Oberarth

Oberarth, März 2019

		Saldo 2018	Saldo 2017
<b>AKTIVEN</b>			
<b>1</b>	<b>Aktiven</b>		
<b>10</b>	<b>Umlaufvermögen</b>		
1000	Kasse	1'918.65	2'051.85
1020	Liegenschaftkonto SZKB (-0220) KK	334'057.59	147'846.07
1023	Liegenschaftkonto RB (64208.50) KK	1'018'414.17	60'227.66
1024	Liegenschaftkonto RB (64208.14), 2.-Konto	20'027.80	20'047.15
1025	Sparkonto RB (64208.91)	13'728.08	413'534.05
1100	Mieterausstände (Abschlusskonto)	6'599.25	14'483.45
1105	Debitoren	0.00	850.00
1107	Forderungen aus Schadenersatzansprüchen	0.00	630'000.00
1110	Heiz- und Nebenkosten (Sammelkonto)	33'900.10	21'253.75
1176	Verrechnungssteuer	61.25	144.14
1200	Heizölvorrat	38'697.15	25'614.25
1300	Aktive Rechnungsabgrenzung (TA)	3'200.00	2'955.65
<b>Total</b>	<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1'470'604.04</b>	<b>1'339'008.02</b>
<b>14</b>	<b>Anlagevermögen</b>		
1405	Genossenschaftsanteile RB	5'000.00	5'000.00
1410	Aktien Hochstuckli AG	10'000.00	10'000.00
1510	Mobilien und Einrichtungen Rest. Krone Arth	0.00	1.00
1600	Überbauung HW 2-8 Oberarth (Rischi)	8'085'000.00	8'208'000.00
1601	Baukosten Sanierung HW 2-8 (Rischi)	0.00	9'050.40
1602	Überbauung HW 10-18c (Heuledi)	26'355'000.00	26'893'000.00
1606	Haus Krone Arth	1'782'000.00	1'818'000.00
1610	Wohnhaus Trubenberg Goldau	1'021'000.00	1'041'000.00
1630	Liegenschaft Rischihof Oberarth	17'700.00	17'700.00
1640	Liegenschaft Schuttmatli Goldau	12'100.00	12'100.00
1642	Liegenschaft Bernerhöhe Goldau	2'300.00	2'300.00
1644	Liegenschaft Trubenberg Goldau	180'097.00	180'097.00
1646	Liegenschaft Zell Sattel	17'500.00	17'500.00
<b>Total</b>	<b>Anlagevermögen</b>	<b>37'487'697.00</b>	<b>38'213'748.40</b>
<b>Total</b>	<b>Aktiven</b>	<b>38'958'301.04</b>	<b>39'552'756.42</b>
<b>GESAMT-TOTAL AKTIVEN</b>		<b>38'958'301.04</b>	<b>39'552'756.42</b>

		Saldo 2018	Saldo 2017
<b>PASSIVEN</b>			
<b>2</b>	<b>Passiven</b>		
<b>20</b>	<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
2000	Kreditoren	-18'713.80	-31'759.15
2030	Sammelkonto Akonto Heiz- und Nebenkosten	-40'960.75	-39'598.65
2300	Passive Rechnungsabgrenzung (TP)	-13'800.49	-12'325.42
2301	Mietervorauszahlungen (Abschlusskonto)	-144'068.85	-144'317.00
<b>Total</b>	<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>-217'543.89</b>	<b>-228'000.22</b>
<b>24</b>	<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
2400	Hypothek HW 2-8	-3'000'000.00	-3'000'000.00
2401	Hypothek HW 10-18c	-24'340'000.00	-25'080'000.00
2403	Hypothek Trubenberg	-809'625.00	-818'125.00
2600	RST für Tankrevisionen	-1'002.45	-2'316.60
2601	RST für Boilerentkalkungen	-12'259.40	-9'509.40
2603	RST für Feuerlöscher	-5'973.05	-5'273.05
2604	RST für PV-Anlagen	-5'200.00	-5'200.00
2605	RST für Kanalreinigung	-3'255.55	-2'000.00
2610	RST für Grossreparaturen	-1'181'600.00	-1'176'400.00
2620	RST für Sanierungsleistung Heuledi	-274'841.70	-307'932.15
<b>Total</b>	<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>-29'633'757.15</b>	<b>-30'406'756.20</b>
<b>28</b>	<b>Eigenkapital</b>		
2800	Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres	-8'780'000.00	-8'590'000.00
2810	Nutzenauszahlungsreserve	-327'000.00	-328'000.00
<b>Total</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>-9'107'000.00</b>	<b>-8'918'000.00</b>
<b>Total</b>	<b>Passiven</b>	<b>-38'958'301.04</b>	<b>-39'552'756.42</b>
<b>GESAMT-TOTAL PASSIVEN</b>		<b>-38'958'301.04</b>	<b>-39'552'756.42</b>

	Saldo 2018	Saldo 2017	Budget 2019
<b>ERTRAG</b>			
<b>3 Ertrag aus Leistungen</b>			
<b>30 Liegenschaftenertrag</b>			
3000 Sollmieterträge Wohnungen	2'126'982.05	2'165'231.00	2'100'000.00
3001 Sollmieterträge Disporäume	21'828.00	23'040.00	22'000.00
3002 Mieterträge Garage / PP	210'891.95	219'198.35	210'000.00
3003 Sollmieterträge Gewerbe	18'150.00	21'600.00	21'000.00
3004 Pächterträge Landwirtschaft	8'553.00	8'553.00	8'500.00
3050 Erträge aus Dienstbarkeiten	6'688.35	4'233.50	12'100.00
3090 Leerstände Wohnungen / Gewerbe	-91'011.75	-154'452.50	-106'000.00
3093 Kinderermässigungen	-54'605.00	-47'175.00	-55'000.00
<b>TOTAL Liegenschaftenertrag</b>	<b>2'247'476.60</b>	<b>2'240'228.35</b>	<b>2'212'600.00</b>
<b>36 Übrige Erlöse aus Leistungen</b>			
3600 Diverse Einnahmen	5'154.50	5'414.05	1'000.00
3601 Erträge PV-Anlagen	7'921.80	7'417.10	7'000.00
3610 Erträge aus Mieterschäden / Verbrauchsmaterial	12'201.25	0.00	7'500.00
<b>TOTAL Übrige Erlöse aus Leistungen</b>	<b>25'277.55</b>	<b>12'831.15</b>	<b>15'500.00</b>
<b>TOTAL Ertrag aus Leistungen</b>	<b>2'272'754.15</b>	<b>2'253'059.50</b>	<b>2'228'100.00</b>
<b>GESAMT-TOTAL ERTRAG</b>	<b>2'272'754.15</b>	<b>2'253'059.50</b>	<b>2'228'100.00</b>

**AUFWAND**

		Saldo 2018	Saldo 2017	Budget 2019
<b>4</b>	<b>Liegenschaftsaufwand</b>			
<b>40</b>	<b>Liegenschaftsaufwand</b>			
4000	Unterhalt / Reparaturen Mietliegenschaften	-148'293.40	-233'513.64	-135'000.00
4001	Unterhalt / Reparaturen Umgebung	-31'463.35	-3'362.70	-24'000.00
4007	Unterhalt / Reparaturen Landwirtschaft	0.00	0.00	-2'000.00
4008	Unterhalt / Reparaturen Strassen	-38'045.15	-130'007.85	-7'500.00
4009	Schadenfälle Versicherung	-529.30	-350.60	-200.00
4100	Bildung RST für Grossreparaturen	-184'600.00	-144'000.00	-221'000.00
4110	Auflösung RST für Grossreparaturen	179'400.00	0.00	278'000.00
4200	Sanierungen / Projekte	-312'543.15	0.00	-390'000.00
4300	Gebäudesach- / Haftpflichtversicherungen	-32'456.50	-45'149.40	-35'000.00
4500	Pauschale Nebenkostenzahlungen	659.50	976.60	1'000.00
4501	Nicht verteilbare Heiz- und Nebenkosten	-467.84	-23.70	-1'000.00
4590	Nebenkosten der Leerstände	-11'985.75	-15'149.90	-13'000.00
4600	Inserate- und Werbeaufwand	-576.10	-8'130.40	-5'000.00
4700	Verwaltungskosten, Verwaltungshonorare	-107'298.10	-89'929.15	-109'000.00
4900	Übriger Liegenschaftsaufwand	-810.05	-528.90	-1'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-689'009.19</b>	<b>-669'169.64</b>	<b>-664'700.00</b>
	<b>Betriebsergebnis 1</b>	<b>1'583'744.96</b>	<b>1'583'889.86</b>	<b>1'563'400.00</b>
<b>5</b>	<b>Personalaufwand</b>			
<b>50</b>	<b>Personalaufwand</b>			
5001	Löhne Genossenrat	-23'900.00	-20'630.00	-25'000.00
5002	Löhne Verwaltung / Geschäftsführung	-61'381.65	-32'579.55	-60'000.00
5070	AHV, IV, EO, ALV, FAK, UVG, KTG, BVG	-8'784.70	-4'262.65	-10'000.00
5080	Spesen Personal	-130.00	-35.00	-500.00
5095	Verrechneter Personalaufwand Liegenschaftsverwaltung	8'413.30	3'561.05	8'500.00
<b>TOTAL</b>	<b>Personalaufwand</b>	<b>-85'783.05</b>	<b>-53'946.15</b>	<b>-87'000.00</b>
	<b>Betriebsergebnis 2</b>	<b>1'497'961.91</b>	<b>1'529'943.71</b>	<b>1'476'400.00</b>
<b>6</b>	<b>Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis</b>			
<b>60</b>	<b>Raumaufwand</b>			
6000	Raummiete Verwaltung	-4'800.00	-4'800.00	-4'800.00
6001	Sitzungszimmer	-520.50	-491.50	-600.00
<b>TOTAL</b>	<b>Raumaufwand</b>	<b>-5'320.50</b>	<b>-5'291.50</b>	<b>-5'400.00</b>
<b>65</b>	<b>Verwaltungs- und Informatikaufwand</b>			
6500	Büromaterial, Drucksachen, Fotokopien, Telefon, Porti	-3'008.55	-1'033.65	-2'000.00
6520	Beiträge, Spenden, Vergabungen	0.00	0.00	-500.00
6530	Buchführungs- und Beratungsaufwand, Revisionsstelle	-13'570.30	-11'680.40	-12'000.00
6540	Rechtsberatung	0.00	0.00	-2'000.00
6550	Übriger Verwaltungsaufwand	-6'932.35	-8'496.05	-10'600.00
6560	Versicherungen (z.B. Betriebshaftpflicht etc.)	-599.40	-599.40	-600.00
6570	Hard- und Software, Lizenzen, Wartung	-6'778.30	-4'689.20	-5'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>Verwaltungs- und Informatikaufwand</b>	<b>-30'888.90</b>	<b>-26'498.70</b>	<b>-32'700.00</b>

		Saldo 2018	Saldo 2017	Budget 2019
<b>66</b>	<b>Werbeaufwand</b>			
6600	Werbung, Öffentlichkeitsarbeit	-1'205.05	-452.10	-5'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>Werbeaufwand</b>	<b>-1'205.05</b>	<b>-452.10</b>	<b>-5'000.00</b>
<b>68</b>	<b>Abschreibungen und Rückstellungen</b>			
6800	Abschreibung Liegenschaften	-717'000.00	-730'000.00	-704'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>Abschreibungen und Rückstellungen</b>	<b>-717'000.00</b>	<b>-730'000.00</b>	<b>-704'000.00</b>
<b>69</b>	<b>Finanzaufwand und Finanzertrag</b>			
6900	Zinsaufwand Hypotheken	-431'226.80	-466'229.55	-418'100.00
6940	Bank- und Postspesen	-342.90	-345.65	-500.00
6950	Zinsertrag Banken / Post	312.86	298.85	300.00
<b>TOTAL</b>	<b>Finanzaufwand und Finanzertrag</b>	<b>-431'256.84</b>	<b>-466'276.35</b>	<b>-418'300.00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis</b>	<b>-1'185'671.29</b>	<b>-1'228'518.65</b>	<b>-1'165'400.00</b>
<b>8</b>	<b>Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag</b>			
<b>85</b>	<b>Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag</b>			
8500	Buchwert (Anlagewert) der veräusserten Objekte	0.00	-12'300.00	0.00
8505	Gewinn aus Verkauf Anlagevermögen	3'139.00	0.00	0.00
8510	Veräusserungserlöse Liegenschaftverkäufe	0.00	14'300.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag</b>	<b>3'139.00</b>	<b>2'000.00</b>	<b>0.00</b>
<b>89</b>	<b>Direkte Steuern</b>			
8900	Gewinnsteuern/Kantons- und Gemeindesteuern	-34184.45	-32'441.60	-34'000.00
8901	Direkte Bundessteuern	-11'330.27	-10'668.61	-12'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>Direkte Steuern</b>	<b>-45'514.72</b>	<b>-43'110.21</b>	<b>-46'000.00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag</b>	<b>-42'375.72</b>	<b>-41'110.21</b>	<b>-46'000.00</b>
<b>9</b>	<b>Abschluss</b>			
<b>92</b>	<b>Gewinnverwendung</b>			
9200	Jahresgewinn oder Jahresverlust	-269'914.90	-260'314.85	-265'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>Gewinnverwendung</b>	<b>-269'914.90</b>	<b>-260'314.85</b>	<b>-265'000.00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>Abschluss</b>	<b>-269'914.90</b>	<b>-260'314.85</b>	<b>-265'000.00</b>

	Saldo 2018	Saldo 2017
<b>Geschäftstätigkeit</b>		
Betriebsgewinn	269'915	260'315
Nettogewinn Veräusserung Anlagevermögen	0	0
Abschreibungen	717'000	730'000
Rückstellung Grossreparaturen	-24'499	453'330
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>962'416</b>	<b>1'443'645</b>
Veränderung Forderungen / Aktive Rechnungsabgrenzung	625'926	-566'340
Veränderung Vorräte	-13'083	5'665
Veränderung Fremdkapital kurzfristig ohne Finanzverbindlichkeiten	-10'456	38'087
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>1'564'803</b>	<b>921'056</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Kauf immobilie Sachanlagen (Baukosten URE 2017)	9'051	-9'050
Buchwert Krone mobiles AV	1	
Verkauf immobile Sachanlagen		12'300
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>9'052</b>	<b>3'250</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Veränderung Fremdkapital langfristig (ohne Rückstellungen)	-748'500	-1'248'500
Nutzenauszahlung	-80'915	-78'315
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-829'415</b>	<b>-1'326'815</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>744'440</b>	<b>-402'509</b>
<b>Kontrollrechnung</b>		
Bestand Flüssige Mittel 01.01.	643'707	1'046'216
Bestand Flüssige Mittel 31.12.	1'388'146	643'707
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>744'440</b>	<b>-402'509</b>
<b>Nachweis über die Veränderung des Kapitals</b>		
Gewinnvortrag 1.1	328'000	326'000
Übertrag auf Kapital	-190'000	-180'000
Gewinn	269'915	260'315
Nutzenauszahlung	-80'915	-78'315
<b>Gewinnvortrag 31.12</b>	<b>327'000</b>	<b>328'000</b>



**Sitz und Rechtsform**

Oberallmeind Genossame Arth  
6415 Arth

**Erklärung zum Personalbestand**

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10 Mitarbeitende.

**Bewertungsgrundsätze**

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

**Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt**

	2018	2017
Buchwert Überbauung Rischì 2-8	8'085'000	8'217'050
Grundpfandrechte - total nominell	5'434'000	5'434'000
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	5'434'000	5'434'000
- Im Eigenbesitz	0	0
- Beanspruchte Kredite (Hypotheken)	3'000'000	3'000'000
Buchwert Haus Krone Arth	1'782'000	1'818'000
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	370'000	370'000
- im Eigenbesitz	0	0
- Beanspruchte Kredite (Hypotheken)	0	0
Buchwert Heuledi 10-18c & Tiefgarage	26'355'000	26'893'000
Grundpfandrechte - total nominal	28'000'000	28'000'000
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	28'000'000	28'000'000
- Beanspruchte Kredite (Hypotheken)	24'340'000	25'080'000
Buchwert Wohnhaus Trubenberg	1'021'000	1'041'000
Grundpfandrechte - total nominal	882'000	882'000
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	882'000	882'000
- Beanspruchte Kredite (Hypotheken)	809'625	818'125

**langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**

Gegenüber der Raiffeisen Rigi besteht eine Amortisationspflicht von CHF 240'000.00 p.a. und gegenüber der Schwyzer Kantonalbank eine Amortisationspflicht von CHF 8'500.00 p.a.

**Anzahl Genossenbürger**

registrierte Genossenbürger per 31. März	1660	1'638
--	------	-------

**Bericht der Revisionsstelle  
zur eingeschränkten Revision  
an die Genossengemeinde der  
Oberallmeind-Genossame Arth  
Oberarth**

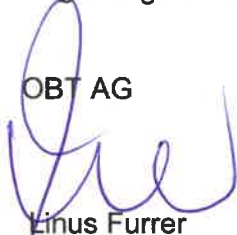
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung, Nachweis über die Veränderung des Kapitals und Anhang) der Oberallmeind-Genossame Arth für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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. Mitarbeitende unserer Gesellschaft haben im Berichtsjahr bei der Buchführung mitgewirkt. An der eingeschränkten Revision waren sie nicht beteiligt.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

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

OBT AG  
  
Linus Furrer  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor

  
Michael Trempp  
zugelassener Revisionsexperte

Schwyz, 6. Februar 2019

- Jahresrechnung 2018 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung, Nachweis über die Veränderung des Kapitals und Anhang)