



JAHRESRECHNUNG 2019 BUDGET 2020

- Bilanz
- Erfolgsrechnung
- Mittelflussrechnung
- Anhang zur Jahresrechnung

- Bericht der Revisionsstelle

Geschäftsjahr 2019

Genossenrat

Präsident:	Reichmuth Michael, Oberarth	2009
Finanzverwalter:	Suter Roger, Arth	2017
Genossenrätin:	Beeler-Betschart Veronika, Goldau	2014
Genossenrat:	Schuler Alfred, Oberarth	2010
Genossenrat:	Inderbitzin Martin, Arth	2019

Geschäftsprüfungskommission

Intern:	Ehrler Markus, Goldau	1995
	Ulrich Toni, Arth	2010

Revisionsstelle

Extern: OBT AG, Treuhand, Schwyz

Geschäftsstelle

Oberallmeind-Genossame Arth
Edi Wiget, Geschäftsführer
Heulediweg 2
6414 Oberarth

Oberarth, März 2020

		Saldo 2019	Saldo 2018
AKTIVEN			
1	Aktiven		
10	Umlaufvermögen		
1000	Kasse	1'645.45	1'918.65
1020	Liegenschaftkonto SZKB (-0220) KK	91'627.59	334'057.59
1023	Liegenschaftkonto RB (64208.50) KK	164'340.93	1'018'414.17
1024	Liegenschaftkonto RB (64208.14), 2.-Konto	0.00	20'027.80
1025	Sparkonto RB (64208.91)	13'855.64	13'728.08
1100	Mieterausstände (Abschlusskonto)	10'097.55	6'599.25
1110	Heiz- und Nebenkosten (Sammelkonto)	33'122.15	33'900.10
1176	Verrechnungssteuer	122.50	61.25
1200	Heizölvorrat	44'912.30	38'697.15
1300	Aktive Rechnungsabgrenzung (TA)	129.25	3'200.00
Total	Umlaufvermögen	359'853.36	1'470'604.04
14	Anlagevermögen		
1405	Genossenschaftsanteile RB	5'000.00	5'000.00
1410	Aktien Hochstuckli AG	10'000.00	10'000.00
1600	Überbauung HW 2-8 Oberarth (Rischi)	8'267'000.00	8'085'000.00
1601.1	Baukosten Balkonerweiterung HW 2-8 (Rischi)	20'198.25	0.00
1602	Überbauung HW 10-18c (Heuledi)	25'828'000.00	26'355'000.00
1606	Haus Krone Arth	1'746'000.00	1'782'000.00
1610	Wohnhaus Trubenberg Goldau	1'001'000.00	1'021'000.00
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
Total	Anlagevermögen	37'106'895.25	37'487'697.00
Total	Aktiven	37'466'748.61	38'958'301.04
GESAMT-TOTAL AKTIVEN		37'466'748.61	38'958'301.04

		Saldo 2019	Saldo 2018
PASSIVEN			
2	Passiven		
20	Kurzfristiges Fremdkapital		
2000	Kreditoren	-3'888.90	-18'713.80
2030	Sammelkonto Akonto Heiz- und Nebenkosten	-40'960.20	-40'960.75
2300	Passive Rechnungsabgrenzung (TP)	-15'558.16	-13'800.49
2301	Mietervorauszahlungen (Abschlusskonto)	-154'445.60	-144'068.85
Total	Kurzfristiges Fremdkapital	-214'852.86	-217'543.89
24	Langfristiges Fremdkapital		
2400	Hypothek HW 2-8	-3'000'000.00	-3'000'000.00
2401	Hypothek HW 10-18c	-23'600'000.00	-24'340'000.00
2403	Hypothek Trubenberg	0.00	-809'625.00
2600	RST für Tankrevisionen	-1'402.45	-1'002.45
2601	RST für Boilerentkalkungen	-15'009.40	-12'259.40
2603	RST für Feuerlöscher	-4'912.75	-5'973.05
2604	RST für PV-Anlagen	-5'200.00	-5'200.00
2605	RST für Kanalreinigung	-8'855.25	-3'255.55
2610	RST für Grossreparaturen	-1'058'800.00	-1'181'600.00
2620	RST für Sanierungsleistung Heuledi	-259'715.90	-274'841.70
Total	Langfristiges Fremdkapital	-27'953'895.75	-29'633'757.15
28	Eigenkapital		
2800	Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres	-8'998'000.00	-8'780'000.00
2810	Nutzenauszahlungsreserve	-300'000.00	-327'000.00
Total	Eigenkapital	-9'298'000.00	-9'107'000.00
Total	Passiven	-37'466'748.61	-38'958'301.04
GESAMT-TOTAL PASSIVEN		-37'466'748.61	-38'958'301.04

ERTRAG		Saldo 2019	Budget 2019	Saldo 2018	Budget 2020
3	Ertrag aus Leistungen				
30	Liegenschaftenertrag				
3000	Sollmieterträge Wohnungen	2'100'971.35	2'100'000.00	2'126'982.05	2'084'000.00
3001	Sollmieterträge Disporäume	21'828.00	22'000.00	21'828.00	22'000.00
3002	Mieterträge Garage / PP	217'348.55	210'000.00	210'891.95	214'000.00
3003	Sollmieterträge Gewerbe	25'761.35	21'000.00	18'150.00	24'000.00
3004	Pachterträge Landwirtschaft	8'553.00	8'500.00	8'553.00	8'500.00
3050	Erträge aus Dienstbarkeiten	13'489.50	12'100.00	6'688.35	4'600.00
3090	Leerstände Wohnungen/Gewerbe/Dispo	-74'001.55	-106'000.00	-91'011.75	-90'000.00
3093	Kinderermässigungen	-55'880.00	-55'000.00	-54'605.00	-55'000.00
TOTAL	Liegenschaftenertrag	2'258'070.20	2'212'600.00	2'247'476.60	2'212'100.00
36	Übrige Erlöse aus Leistungen				
3600	Diverse Einnahmen	326.05	1'000.00	5'154.50	1'000.00
3601	Erträge PV-Anlagen	7'698.75	7'000.00	7'921.80	7'000.00
3610	Erträge aus Mieterschäden / Verbrauchsmaterial	14'934.90	7'500.00	12'201.25	10'000.00
TOTAL	Übrige Erlöse aus Leistungen	22'959.70	15'500.00	25'277.55	18'000.00
TOTAL	Ertrag aus Leistungen	2'281'029.90	2'228'100.00	2'272'754.15	2'230'100.00
GESAMT-TOTAL ERTRAG		2'281'029.90	2'228'100.00	2'272'754.15	2'230'100.00

AUFWAND		Saldo 2019	Budget 2019	Saldo 2018	Budget 2020
4	Liegenschaftsaufwand				
40	Liegenschaftsaufwand				
4000	Unterhalt / Reparaturen Mietliegenschaften	-142'071.70	-135'000.00	-148'293.40	-140'000.00
4001	Unterhalt / Reparaturen Umgebung	-22'496.75	-24'000.00	-31'463.35	-7'000.00
4007	Unterhalt / Reparaturen Landwirtschaft	0.00	-2'000.00	0.00	-2'000.00
4008	Unterhalt / Reparaturen Strassen	-700.00	-7'500.00	-38'045.15	-3'000.00
4009	Schadenfälle Versicherung	-0.15	-200.00	-529.30	-2'500.00
4100	Bildung RST für Grossreparaturen	-204'000.00	-221'000.00	-184'600.00	-113'000.00
4110	Auflösung RST für Grossreparaturen	326'800.00	278'000.00	179'400.00	350'000.00
4200	Sanierungen / Projekte	-545'317.75	-390'000.00	-312'543.15	-624'000.00
4300	Gebäudesach- / Haftpflichtversicherungen	-33'951.30	-35'000.00	-32'456.50	-35'000.00
4500	Pauschale Nebenkostenzahlungen	280.45	1'000.00	659.50	400.00
4501	Nicht verteilbare Heiz- und Nebenkosten	-1.50	-1'000.00	-467.84	-500.00
4590	Nebenkosten der Leerstände	-9'166.65	-13'000.00	-11'985.75	-10'000.00
4600	Inserate- und Werbeaufwand	-1'358.15	-5'000.00	-576.10	-5'000.00
4700	Verwaltungskosten, Verwaltungshonorare	-107'456.20	-109'000.00	-107'298.10	-108'600.00
4900	Übriger Liegenschaftsaufwand	-1'658.25	-1'000.00	-810.05	-1'500.00
TOTAL	Liegenschaftsaufwand	-741'097.95	-664'700.00	-689'009.19	-701'700.00
	Betriebsergebnis 1	1'539'931.95	1'563'400.00	1'583'744.96	1'528'400.00
5	Personalaufwand				
50	Personalaufwand				
5001	Löhne Genossenrat	-20'840.00	-25'000.00	-23'900.00	-25'000.00
5002	Löhne Verwaltung / Geschäftsführung	-43'234.85	-60'000.00	-61'381.65	-60'400.00
5070	AHV, IV, EO, ALV, FAK, UVG, KTG, BVG	-5'813.40	-10'000.00	-8'784.70	-10'000.00
5080	Spesen Personal	-48.00	-500.00	-130.00	-500.00
5090	Übriger Aufwand Personal	-339.00	0.00	0.00	-500.00
5095	Verrechneter Personalaufwand Liegenschaftenverwaltung	8'763.55	8'500.00	8'413.30	8'500.00
TOTAL	Personalaufwand	-61'511.70	-87'000.00	-85'783.05	-87'900.00
	Betriebsergebnis 2	1'478'420.25	1'476'400.00	1'497'961.91	1'440'500.00
6	Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis				
60	Raumaufwand				
6000	Raummiete Geschäftsstelle	-6'000.00	-4'800.00	-4'800.00	-9'600.00
6001	Neben- und weitere Kosten Geschäftsstelle	-958.20	-600.00	-520.50	-2'000.00
TOTAL	Raumaufwand	-6'958.20	-5'400.00	-5'320.50	-11'600.00
65	Verwaltungs- und Informatikaufwand				
6500	Büromaterial, Drucksachen, Fotokopien, Telefon, Porti	-1'815.40	-2'000.00	-3'008.55	-3'000.00
6520	Beiträge, Spenden, Vergabungen	0.00	-500.00	0.00	-500.00
6530	Buchführungs- und Beratungsaufwand, Revisionsstelle	-10'194.55	-12'000.00	-13'570.30	-10'000.00
6540	Rechtsberatung	0.00	-2'000.00	0.00	-2'000.00
6550	Übriger Verwaltungsaufwand	-10'036.10	-10'600.00	-6'932.35	-10'400.00
6560	Versicherungen (z.B. Betriebshaftpflicht etc.)	-805.50	-600.00	-599.40	-800.00
6570	Hard- und Software, Lizenzen, Wartung	-7'588.95	-5'000.00	-6'778.30	-5'000.00
TOTAL	Verwaltungs- und Informatikaufwand	-30'440.50	-32'700.00	-30'888.90	-31'700.00

		Saldo 2019	Budget 2019	Saldo 2018	Budget 2020
66	Werbeaufwand				
6600	Werbung, Öffentlichkeitsarbeit	-638.75	-5'000.00	-1'205.05	-5'000.00
TOTAL	Werbeaufwand	-638.75	-5'000.00	-1'205.05	-5'000.00
68	Abschreibungen und Rückstellungen				
6800	Abschreibung Liegenschaften	-709'000.00	-704'000.00	-717'000.00	-700'000.00
TOTAL	Abschreibungen und Rückstellungen	-709'000.00	-704'000.00	-717'000.00	-700'000.00
69	Finanzaufwand und Finanzertrag				
6900	Zinsaufwand Hypotheken	-415'963.40	-418'100.00	-431'226.80	-405'000.00
6940	Bank- und Postspesen	-362.92	-500.00	-342.90	-500.00
6950	Zinsertrag Banken / Post	243.79	300.00	312.86	300.00
TOTAL	Finanzaufwand und Finanzertrag	-416'082.53	-418'300.00	-431'256.84	-405'200.00
TOTAL	Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis	-1'163'119.98	-1'165'400.00	-1'185'671.29	-1'153'500.00
8	Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag				
85	Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag				
8500	Buchwert (Anlagewert) der veräusserten Objekte	0.00	0.00	0.00	0.00
8505	Gewinn aus Verkauf Anlagevermögen	0.00	0.00	3'139.00	0.00
8510	Veräusserungserlöse Liegenschaftverkäufe	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL	Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag	0.00	0.00	3'139.00	0.00
89	Direkte Steuern				
8900	Gewinnsteuern/Kantons- und Gemeindesteuern	-34'502.15	-34'000.00	-34'184.45	-34'000.00
8901	Direkte Bundessteuern	-11'828.42	-12'000.00	-11'330.27	-11'000.00
TOTAL	Direkte Steuern	-46'330.57	-46'000.00	-45'514.72	-45'000.00
TOTAL	Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag	-46'330.57	-46'000.00	-42'375.72	-45'000.00
9	Abschluss				
92	Gewinnverwendung				
9200	Jahresgewinn oder Jahresverlust	-268'969.70	-265'000.00	-269'914.90	-242'000.00
TOTAL	Gewinnverwendung	-268'969.70	-265'000.00	-269'914.90	-242'000.00
TOTAL	Abschluss	-268'969.70	-265'000.00	-269'914.90	-242'000.00

	Saldo 2019	Saldo 2018
Geschäftstätigkeit		
Betriebsgewinn	268'970	269'915
Nettogewinn Veräusserung Anlagevermögen	0	0
Abschreibungen	709'000	717'000
Rückstellung Grossreparaturen	-130'236	-24'499
Veränderung Nettoumlaufvermögen	847'733	962'416
Veränderung Forderungen / Aktive Rechnungsabgrenzung	289	632'526
Veränderung Vorräte	-6'215	-13'083
Veränderung Fremdkapital kurzfristig ohne Finanzverbindlichkeiten	-2'691	-17'056
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	839'116	1'564'803
Investitionstätigkeit		
Investitionen	-328'198	0
Buchwert Krone mobiles AV	0	1
Verkauf immobile Sachanlagen	0	9'050
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-328'198	9'051
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung Fremdkapital langfristig (ohne Rückstellungen)	-1'549'625	-748'500
Nutzenauszahlung	-77'970	-80'915
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1'627'595	-829'415
Veränderung Flüssige Mittel	-1'116'677	744'440
Kontrollrechnung		
Bestand Flüssige Mittel 01.01.	1'388'146	643'707
Bestand Flüssige Mittel 31.12.	271'470	1'388'146
Veränderung Flüssige Mittel	-1'116'677	744'440
Nachweis über die Veränderung des Kapitals		
Gewinnvortrag 1.1	327'000	328'000
Übertrag auf Kapital	-218'000	-190'000
Gewinn	268'970	269'915
Nutzenauszahlung	-77'970	-80'915
Gewinnvortrag 31.12	300'000	327'000

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

	2019	2018
Buchwert Überbauung Rischi 2-8	8'267'000	8'085'000
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	1'746'000	1'782'000
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	370'000	370'000
- im Eigenbesitz	0	0
- Beanspruchte Kredite (Hypotheken)	0	0
Buchwert Heuledi 10-18c & Tiefgarage	25'828'000	26'355'000
Grundpfandrechte - total nominal	28'000'000	28'000'000
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	28'000'000	28'000'000
- Beanspruchte Kredite (Hypotheken)	23'600'000	24'340'000
Buchwert Wohnhaus Trubenberg	1'001'000	1'021'000
Grundpfandrechte - total nominal	882'000	882'000
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	882'000	882'000
- Beanspruchte Kredite (Hypotheken)	0	809'625

langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

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

Anzahl Genossenbürger

registrierte Genossenbürger per 31. März	1652	1'660
--	------	-------

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 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. 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 Weisung für die Verstärkung der Finanzaufsicht des Regierungsrates über die Schwyzer Korporationen und Genossamen eingehalten sind.

OB T AG



Linus Furrer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor



Michael Tremp
zugelassener Revisionsexperte

Schwyz, 12. Februar 2020

- Jahresrechnung 2019 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung, Nachweis über die Veränderung des Kapitals und Anhang)