



JAHRESRECHNUNG 2021 BUDGET 2022

- Bilanz
- Erfolgsrechnung
- Mittelflussrechnung
- Anhang zur Jahresrechnung

- Bericht der Revisionsstelle

Geschäftsjahr 2021

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	1985
	Ulrich Toni, Arth	2010

Revisionsstelle

Extern: OBT AG, Treuhand, Schwyz

Geschäftsstelle

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

Oberarth, März 2022

		Saldo 2021	Saldo 2020
AKTIVEN			
1	Aktiven		
10	Umlaufvermögen		
1000	Kasse	1'167.10	1'189.95
1020	Liegenschaftkonto SZKB (-0220) KK	59'433.76	35'073.65
1023	Liegenschaftkonto RB (64208.50) KK	387'484.83	377'261.73
1025	Sparkonto RB (64208.91)	14'097.13	13'976.35
1100	Mieterausstände (Abschlusskonto)	3'939.60	3'642.55
1110	Heiz- und Nebenkosten (Sammelkonto)	21'834.30	19'146.75
1176	Verrechnungssteuer	61.25	61.25
1200	Heizölvorrat	0.00	31'353.10
1300	Aktive Rechnungsabgrenzung (TA)	58'877.55	8'158.85
Total	Umlaufvermögen	546'895.52	489'864.18
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)	8'506'000.00	8'606'000.00
1602	Überbauung HW 10-18c (Heuledi)	24'806'000.00	25'312'000.00
1606	Haus Krone Arth	1'677'000.00	1'711'000.00
1610	Wohnhaus Trubenberg Goldau	961'000.00	981'000.00
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	36'194'697.00	36'854'697.00
Total	Aktiven	36'741'592.52	37'344'561.18
GESAMT-TOTAL AKTIVEN		36'741'592.52	37'344'561.18

		Saldo 2021	Saldo 2020
PASSIVEN			
2	Passiven		
20	Kurzfristiges Fremdkapital		
2000	Kreditoren	-10'422.65	-5'334.85
2030	Sammelkonto Akonto Heiz- und Nebenkosten	-42'257.50	-42'411.90
2300	Passive Rechnungsabgrenzung (TP)	-30'244.72	-9'763.38
2301	Mietervorauszahlungen (Abschlusskonto)	-154'383.50	-160'238.20
Total	Kurzfristiges Fremdkapital	-237'308.37	-217'748.33
24	Langfristiges Fremdkapital		
2400	Hypothek HW 2-8	-3'000'000.00	-3'000'000.00
2401	Hypothek HW 10-18c	-22'120'000.00	-22'860'000.00
2410	Fester Vorschuss (Oerk-Darlehen)	-500'000.00	-500'000.00
2600	RST für Tankrevisionen	0.00	-1'802.45
2601	RST für Boilerentkalkungen / Enthärtungsanlagen	-16'079.30	-17'759.40
2603	RST für Feuerlöscher	-5'034.95	-4'334.95
2604	RST für PV-Anlagen	-5'200.00	-5'200.00
2605	RST für Kanalreinigung	-13'987.35	-11'267.20
2610	RST für Grossreparaturen	-954'000.00	-995'800.00
2620	RST für Sanierungsleistung Heuledi	-252'982.55	-259'648.85
Total	Langfristiges Fremdkapital	-26'867'284.15	-27'655'812.85
28	Eigenkapital		
2800	Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres	-9'337'000.00	-9'171'000.00
2810	Nutzenauszahlungsreserve	-300'000.00	-300'000.00
Total	Eigenkapital	-9'637'000.00	-9'471'000.00
Total	Passiven	-36'741'592.52	-37'344'561.18
GESAMT-TOTAL PASSIVEN		-36'741'592.52	-37'344'561.18

ERTRAG		Saldo 2021	Budget 2021	Saldo 2020	Budget 2022
3	Ertrag aus Leistungen				
30	Liegenschaftenertrag				
3000	Sollmieterträge Wohnungen	2'080'252.50	2'077'000.00	2'082'747.55	2'098'000.00
3001	Sollmieterträge Disporäume	21'908.00	22'000.00	21'828.00	23'900.00
3002	Mieterträge Garage / PP	223'632.35	216'000.00	220'371.65	216'000.00
3003	Sollmieterträge Gewerbe	40'680.00	40'600.00	40'680.00	40'900.00
3004	Pachterträge Landwirtschaft	8'553.00	8'500.00	8'553.00	8'500.00
3050	Erträge aus Dienstbarkeiten	4'247.00	4'700.00	3'399.50	4'400.00
3090	Leerstände Wohnungen/Gewerbe/Dispo	-8'851.70	-80'000.00	-32'913.20	-75'000.00
3093	Kinderermässigungen	-64'765.00	-65'000.00	-61'380.00	-65'000.00
3099	Mietzinsverluste	-6'671.65	0.00	-15'235.15	0.00
TOTAL	Liegenschaftenertrag	2'298'984.50	2'223'800.00	2'268'051.35	2'251'700.00
36	Übrige Erlöse aus Leistungen				
3600	Diverse Einnahmen	59.55	1'000.00	120.55	1'000.00
3601	Erträge PV-Anlagen	8'165.10	8'000.00	8'324.90	8'000.00
3610	Erträge aus Mieterschäden / Verbrauchsmaterial	18'078.80	5'000.00	5'286.80	5'000.00
TOTAL	Übrige Erlöse aus Leistungen	26'303.45	14'000.00	13'732.25	14'000.00
TOTAL	Ertrag aus Leistungen	2'325'287.95	2'237'800.00	2'281'783.60	2'265'700.00
GESAMT-TOTAL ERTRAG		2'325'287.95	2'237'800.00	2'281'783.60	2'265'700.00

AUFWAND		Saldo 2021	Budget 2021	Saldo 2020	Budget 2022
4	Liegenschaftsaufwand				
40	Liegenschaftsaufwand				
4000	Unterhalt / Reparaturen Mietliegenschaften	-113'153.91	-110'000.00	-81'075.39	-110'000.00
4001	Unterhalt / Reparaturen Umgebung	-27'762.90	-29'000.00	-3'291.10	-7'000.00
4007	Unterhalt / Reparaturen Landwirtschaft	0.00	-2'000.00	0.00	-2'000.00
4008	Unterhalt / Reparaturen Strassen	-6'862.30	-11'000.00	-1'528.15	-700.00
4009	Schadenfälle Versicherung	-1'000.00	-2'500.00	-1'200.00	-2'500.00
4100	Bildung RST für Grossreparaturen	-207'580.00	-102'000.00	-287'000.00	-350'000.00
4110	Auflösung RST für Grossreparaturen	249'380.00	250'000.00	350'000.00	90'000.00
4200	Sanierungen / Projekte	-623'675.25	-600'000.00	-618'635.60	-310'000.00
4300	Gebäudesach- / Haftpflichtversicherungen	-35'385.30	-37'000.00	-35'713.50	-37'000.00
4500	Pauschale Nebenkostenzahlungen	-138.50	400.00	701.85	-100.00
4501	Nicht verteilbare Heiz- und Nebenkosten	-1.20	-200.00	5.45	-200.00
4590	Nebenkosten der Leerstände	-1'278.30	-9'000.00	-5'255.50	-6'000.00
4600	Inserate- und Werbeaufwand	-422.18	-5'000.00	-1'673.65	-3'000.00
4700	Verwaltungskosten, Verwaltungshonorare	-110'973.00	-109'700.00	-110'301.65	-111'200.00
4900	Übriger Liegenschaftsaufwand	-1'443.45	-2'000.00	-2'153.65	-2'000.00
TOTAL	Liegenschaftsaufwand	-880'296.29	-769'000.00	-797'120.89	-851'700.00
	Betriebsergebnis 1	1'444'991.66	1'468'800.00	1'484'662.71	1'414'000.00
5	Personalaufwand				
50	Personalaufwand				
5001	Löhne Genossenrat	-19'400.00	-25'000.00	-20'450.00	-25'000.00
5002	Löhne Verwaltung / Geschäftsführung	-45'017.50	-60'200.00	-51'010.70	-51'400.00
5070	AHV, IV, EO, ALV, FAK, UVG, KTG, BVG	-7'126.30	-10'000.00	-8'353.40	-8'000.00
5080	Spesen Personal	0.00	-500.00	-40.00	-500.00
5090	Übriger Aufwand Personal	0.00	-500.00	0.00	-500.00
5095	Verrechneter Personalaufwand Liegenschaftenverwaltung	8'905.60	8'500.00	8'622.80	8'000.00
TOTAL	Personalaufwand	-62'638.20	-87'700.00	-71'231.30	-77'400.00
	Betriebsergebnis 2	1'382'353.46	1'381'100.00	1'413'431.41	1'336'600.00
6	Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis				
60	Raumaufwand				
6000	Raummiete Geschäftsstelle	-9'600.00	-9'600.00	-9'600.00	-9'900.00
6001	Neben- und weitere Kosten Geschäftsstelle	-1'784.85	-2'000.00	-1'803.90	-2'000.00
TOTAL	Raumaufwand	-11'384.85	-11'600.00	-11'403.90	-11'900.00
65	Verwaltungs- und Informatikaufwand				
6500	Büromaterial, Drucksachen, Fotokopien, Telefon, Porti	-3'441.05	-4'000.00	-3'299.85	-4'000.00
6520	Beiträge, Spenden, Vergabungen	0.00	-500.00	0.00	-500.00
6530	Buchführungs- und Beratungsaufwand, Revisionsstelle	-9'246.80	-10'000.00	-9'763.75	-8'000.00
6540	Rechtsberatung	0.00	-2'000.00	0.00	-2'000.00
6550	Übriger Verwaltungsaufwand	-5'900.55	-9'100.00	-7'085.75	-9'100.00
6560	Versicherungen (z.B. Betriebshaftpflicht etc.)	-805.50	-800.00	-805.50	-800.00
6570	Hard- und Software, Lizenzen, Wartung	-2'879.25	-4'000.00	-1'534.90	-4'000.00
TOTAL	Verwaltungs- und Informatikaufwand	-22'273.15	-30'400.00	-22'489.75	-28'400.00

		Saldo 2021	Budget 2021	Saldo 2020	Budget 2022
66	Werbeaufwand				
6600	Werbung, Öffentlichkeitsarbeit	-10'459.55	-5'000.00	-1'759.40	-12'000.00
TOTAL	Werbeaufwand	-10'459.55	-5'000.00	-1'759.40	-12'000.00
68	Abschreibungen und Rückstellungen				
6800	Abschreibung Liegenschaften	-690'000.00	-690'000.00	-702'000.00	-678'000.00
TOTAL	Abschreibungen und Rückstellungen	-690'000.00	-690'000.00	-702'000.00	-678'000.00
69	Finanzaufwand und Finanzertrag				
6900	Zinsaufwand Hypotheken	-372'663.70	-379'000.00	-398'349.15	-230'000.00
6940	Bank- und Postspesen	-178.80	-300.00	-214.25	-500.00
6950	Zinsertrag Banken / Post	182.03	200.00	181.96	200.00
TOTAL	Finanzaufwand und Finanzertrag	-372'660.47	-379'100.00	-398'381.44	-230'300.00
TOTAL	Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis	-1'106'778.02	-1'116'100.00	-1'136'034.49	-960'600.00
89	Direkte Steuern				
8900	Gewinnsteuern/Kantons- und Gemeindesteuern	-21'159.20	-20'000.00	-17'413.45	-27'000.00
8901	Direkte Bundessteuern	-11'116.24	-10'000.00	-9'033.47	-14'000.00
TOTAL	Direkte Steuern	-32'275.44	-30'000.00	-26'446.92	-41'000.00
TOTAL	Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag	-32'275.44	-30'000.00	-26'446.92	-41'000.00
9	Abschluss				
92	Gewinnverwendung				
9200	Jahresgewinn oder Jahresverlust	-243'300.00	-235'000.00	-250'950.00	-335'000.00
TOTAL	Gewinnverwendung	-243'300.00	-235'000.00	-250'950.00	-335'000.00
TOTAL	Abschluss	-243'300.00	-235'000.00	-250'950.00	-335'000.00

	Saldo 2021	Saldo 2020
Geschäftstätigkeit		
Betriebsgewinn	243'300	250'950
Nettogewinn Veräusserung Anlagevermögen	0	0
Abschreibungen	690'000	702'000
Rückstellung Grossreparaturen	-48'529	-58'083
Veränderung Nettoumlaufvermögen	884'771	894'867
Veränderung Forderungen / Aktive Rechnungsabgrenzung	-53'703	12'463
Veränderung Vorräte	31'353	13'559
Veränderung Fremdkapital kurzfristig ohne Finanzverbindlichkeiten	19'560	2'895
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	881'981	923'784
Investitionstätigkeit		
Investitionen	-30'000	-449'802
Verkauf immobile Sachanlagen	0	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-30'000	-449'802
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung Fremdkapital langfristig (ohne Rückstellungen)	-740'000	-240'000
Nutzenauszahlung	-77'300	-77'950
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-817'300	-317'950
Veränderung Flüssige Mittel	34'681	156'032
Kontrollrechnung		
Bestand Flüssige Mittel 01.01.	427'502	271'470
Bestand Flüssige Mittel 31.12.	462'183	427'502
Veränderung Flüssige Mittel	34'681	156'032
Nachweis über die Veränderung des Kapitals		
Gewinnvortrag 1.1	300'000	300'000
Übertrag auf Kapital	-166'000	-173'000
Gewinn	243'300	250'950
Nutzenauszahlung	-77'300	-77'950
Gewinnvortrag 31.12	300'000	300'000

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

	2021	2020
Buchwert Überbauung Rischì 2-8	8'506'000	8'606'000
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 inkl. 'Fester Vorschuss')	3'500'000	3'500'000
Buchwert Haus Krone Arth	1'677'000	1'711'000
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	370'000	370'000
- im Eigenbesitz	0	0
- Beanspruchte Kredite (Hypotheken)	0	0
Buchwert Heuledi 10-18c & Tiefgarage	24'806'000	25'312'000
Grundpfandrechte - total nominal	28'000'000	28'000'000
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	28'000'000	28'000'000
- Beanspruchte Kredite (Hypotheken)	22'120'000	22'860'000
Buchwert Wohnhaus Trubenberg	961'000	981'000
Grundpfandrechte - total nominal	882'000	882'000
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	882'000	882'000
- Beanspruchte Kredite (Hypotheken)	0	0

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.

Zusätzlich wird man aufgrund der guten Liquiditätssituation im Geschäftsjahr 2022 von der freiwilligen Amortisationspflicht über CHF 500'000.00 der Raiffeisen Rigi Gebrauch machen.

Anzahl Genossenbürger

registrierte Genossenbürger per 31. März	1657	1680
--	------	------

**Bericht des Wirtschaftsprüfers
zum Review nach PS 910**
an den Genossenrat der
Oberallmeind-Genossame Arth
Arth

Auftragsgemäss haben wir eine Review der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung, Kapitalnachweis und Anhang) der Oberallmeind-Genossame Arth für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

Für die Jahresrechnung ist der Genossenrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben. Mitarbeitende unserer Gesellschaft haben im Berichtsjahr bei der Buchführung mitgewirkt. Am Review waren sie nicht beteiligt.

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 «Review (prüferische Durchsicht) von Abschlüssen». Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine Review, nicht aber eine Prüfung, durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review 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



Matthias Bamert
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor



David Rusch
zugelassener Revisionsexperte

Rapperswil SG, 4. Februar 2022

- Jahresrechnung 2021 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung, Kapitalnachweis und Anhang)