



JAHRESRECHNUNG 2023 BUDGET 2024

- Bilanz
- Erfolgsrechnung
- Mittelflussrechnung
- Anhang zur Jahresrechnung

- Bericht der Revisionsstelle

Geschäftsjahr 2023

Genossenrat

Präsident:	Inderbitzin Martin, Arth	2019
Finanzverwalter:	Suter Roger, Arth	2017
Genossenrätin:	Knüsel-Schelbert Daniela, Goldau	2023
Genossenrat:	Schuler Alfred, Oberarth	2010
Genossenrat:	Fischlin Stefan, Oberarth	2023

Geschäftsprüfungskommission

Intern:	Ulrich Toni, Arth	2010
	Imhof Adrian, Oberarth	2023

Revisionsstelle

Extern: OBT AG, Treuhand, Schwyz

Geschäftsstelle

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

Oberarth, Februar 2024

		Saldo 2023	Saldo 2022
AKTIVEN			
1	Aktiven		
10	Umlaufvermögen		
1000	Kasse	1'454.80	2'062.00
1020	Liegenschaftkonto SZKB (-0220) KK	190'507.41	276'147.12
1023	Liegenschaftkonto RB (64208.50) KK	10'615.93	89'459.58
1025	Sparkonto RB (64208.91)	0.00	12'199.71
1100	Mieterausstände (Abschlusskonto)	6'846.95	5'012.50
1110	Heiz- und Nebenkosten (Sammelkonto)	11'305.00	20'891.90
1176	Verrechnungssteuer	52.50	52.50
1300	Aktive Rechnungsabgrenzung (TA)	14'520.15	20'689.15
Total	Umlaufvermögen	235'302.74	426'514.46
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)	8'352'000.00	8'379'000.00
1602	Überbauung HW 10-18c (Heuledi)	23'897'000.00	24'384'000.00
1606	Haus Krone Arth	1'610'000.00	1'643'000.00
1610	Wohnhaus Trubenberg Goldau	923'000.00	942'000.00
1630	Liegenschaft Rischihof Oberarth	17'700.00	17'700.00
1632	Planungs- und Baukosten Rischi IV	21'139.65	20'251.10
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
1645	Trockenmauer Trubenberg	6'580.05	0.00
1646	Liegenschaft Zell Sattel	17'500.00	17'500.00
Total	Anlagevermögen	35'054'416.70	35'612'948.10
Total	Aktiven	35'289'719.44	36'039'462.56
GESAMT-TOTAL AKTIVEN		35'289'719.44	36'039'462.56

		Saldo 2023	Saldo 2022
PASSIVEN			
2	Passiven		
20	Kurzfristiges Fremdkapital		
2000	Kreditoren	-35'697.85	-59'527.85
2030	Sammelkonto Akonto Heiz- und Nebenkosten	-45'826.20	-42'794.20
2300	Passive Rechnungsabgrenzung (TP)	-38'989.19	-27'711.86
2301	Mietervorauszahlungen (Abschlusskonto)	-165'672.50	-163'083.35
Total	Kurzfristiges Fremdkapital	-286'185.74	-293'117.26
24	Langfristiges Fremdkapital		
2400	Hypothek HW 2-8	-3'000'000.00	-3'000'000.00
2401	Hypothek HW 10-18c	-20'300'000.00	-21'300'000.00
2601	RST für Boilerentkalkungen / Enthärtungsanlagen	-16'056.70	-15'401.65
2603	RST für Feuerlöscher	-2'368.30	-3'834.95
2604	RST für PV-Anlagen	-5'200.00	-5'200.00
2610	RST für Grossreparaturen	-1'342'000.00	-1'307'000.00
2620	RST für Sanierungsleistung Heuledi	-244'908.70	-244'908.70
Total	Langfristiges Fremdkapital	-24'910'533.70	-25'876'345.30
28	Eigenkapital		
2800	Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres	-9'693'000.00	-9'470'000.00
2810	Nutzenauszahlungsreserve	-400'000.00	-400'000.00
Total	Eigenkapital	-10'093'000.00	-9'870'000.00
Total	Passiven	-35'289'719.44	-36'039'462.56
GESAMT-TOTAL PASSIVEN		-35'289'719.44	-36'039'462.56

ERTRAG		Saldo 2023	Budget 2023	Saldo 2022	Budget 2024
3	Ertrag aus Leistungen				
30	Liegenschaftenertrag				
3000	Sollmieterträge Wohnungen	2'121'877.35	2'110'000.00	2'104'471.00	2'226'000.00
3001	Sollmieterträge Disporäume	26'938.00	26'300.00	23'748.00	27'100.00
3002	Mieterträge Garage / PP	217'501.30	216'000.00	218'686.00	216'000.00
3003	Sollmieterträge Gewerbe	33'254.00	33'000.00	39'864.00	33'000.00
3004	Pachterträge Landwirtschaft	8'553.00	8'500.00	8'553.00	13'300.00
3050	Erträge aus Dienstbarkeiten	5'055.30	4'200.00	4'367.00	5'000.00
3090	Leerstände Wohnungen/Gewerbe/Dispo	-18'832.00	-65'000.00	-14'919.45	-40'000.00
3093	Kinderermässigungen	-61'277.00	-65'000.00	-64'200.00	-65'000.00
3099	Mietzinsverluste	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL	Liegenschaftenertrag	2'333'069.95	2'268'000.00	2'320'569.55	2'415'400.00
36	Übrige Erlöse aus Leistungen				
3600	Diverse Einnahmen	373.95	1'000.00	369.70	1'000.00
3601	Erträge PV-Anlagen	13'044.15	10'000.00	8'598.90	12'000.00
3610	Erträge aus Mieterschäden / Verbrauchsmaterial	7'811.05	5'000.00	7'310.00	6'000.00
TOTAL	Übrige Erlöse aus Leistungen	21'229.15	16'000.00	16'278.60	19'000.00
TOTAL	Ertrag aus Leistungen	2'354'299.10	2'284'000.00	2'336'848.15	2'434'400.00
GESAMT-TOTAL ERTRAG		2'354'299.10	2'284'000.00	2'336'848.15	2'434'400.00

AUFWAND		Saldo 2023	Budget 2023	Saldo 2022	Budget 2024
4	Liegenschaftsaufwand				
40	Liegenschaftsaufwand				
4000	Unterhalt / Reparaturen Mietliegenschaften	-105'216.10	-110'000.00	-92'394.45	-110'000.00
4001	Unterhalt / Reparaturen Umgebung	-23'742.85	-30'000.00	-6'186.10	-7'000.00
4007	Unterhalt / Reparaturen Landwirtschaft	-	-2'000.00	-5'673.70	-2'000.00
4008	Unterhalt / Reparaturen Strassen	-6'030.45	-3'700.00	-3'050.15	-38'700.00
4009	Schadenfälle Versicherung	-	-2'500.00	-1'466.60	-2'500.00
4100	Bildung RST für Grossreparaturen	-204'000.00	-200'000.00	-353'000.00	-308'000.00
4110	Auflösung RST für Grossreparaturen	169'000.00	180'000.00	0.00	83'000.00
4200	Sanierungen / Projekte	-585'125.55	-485'000.00	-287'084.95	-399'000.00
4300	Gebäudesach- / Haftpflichtversicherungen	-33'150.60	-37'000.00	-34'140.50	-35'000.00
4500	Pauschale Nebenkostenzahlungen	-2'054.55	-100.00	642.45	-1'000.00
4501	Nicht verteilbare Heiz- und Nebenkosten	-1.65	-100.00	-0.15	-100.00
4590	Nebenkosten der Leerstände	-1'082.95	-6'000.00	-2'796.60	-4'000.00
4600	Inserate- und Werbeaufwand	-348.94	-3'000.00	-452.34	-3'000.00
4700	Verwaltungskosten, Verwaltungshonorare	-112'353.00	-112'200.00	-111'788.55	-117'800.00
4900	Übriger Liegenschaftsaufwand	-1'167.80	-2'000.00	-1'126.65	-2'000.00
TOTAL	Liegenschaftsaufwand	-905'274.44	-813'600.00	-898'518.29	-947'100.00
	Betriebsergebnis 1	1'449'024.66	1'470'400.00	1'438'329.86	1'487'300.00
5	Personalaufwand				
50	Personalaufwand				
5001	Löhne Genossenrat	-21'932.50	-25'000.00	-19'330.00	-25'000.00
5002	Löhne Verwaltung / Geschäftsführung	-38'869.10	-47'300.00	-39'581.30	-45'600.00
5008	Löhne Liegenschaftsunterhalt	0.00	0.00	0.00	-4'000.00
5070	AHV, IV, EO, ALV, FAK, UVG, KTG, BVG	-5'404.70	-8'000.00	-7'114.35	-8'000.00
5080	Spesen Personal	-103.50	-1'000.00	-103.00	-1'000.00
5095	Verrechneter Personalaufwand Liegenschaftenverwaltung	9'344.90	9'000.00	8'697.25	9'000.00
TOTAL	Personalaufwand	-56'964.90	-72'300.00	-57'431.40	-74'600.00
	Betriebsergebnis 2	1'392'059.76	1'398'100.00	1'380'898.46	1'412'700.00
6	Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis				
60	Raufwand				
6000	Raummiete Geschäftsstelle	-9'924.00	-10'000.00	-9'924.00	-10'000.00
6001	Neben- und weitere Kosten Geschäftsstelle	-2'006.60	-2'000.00	-1'690.50	-2'500.00
TOTAL	Raufwand	-11'930.60	-12'000.00	-11'614.50	-12'500.00
65	Verwaltungs- und Informatikaufwand				
6500	Büromaterial, Drucksachen, Fotokopien, Telefon, Porti	-3'618.65	-4'000.00	-4'120.90	-4'000.00
6520	Beiträge, Spenden, Vergabungen	0.00	-500.00	0.00	-500.00
6530	Buchführungs- und Beratungsaufwand, Revisionsstelle	-9'462.20	-9'000.00	-9'203.70	-10'000.00
6540	Rechtsberatung	0.00	-2'000.00	0.00	-2'000.00
6550	Übriger Verwaltungsaufwand	-12'103.05	-9'700.00	-7'316.65	-10'800.00
6560	Versicherungen (z.B. Betriebshaftpflicht etc.)	-898.50	-900.00	-830.80	-900.00
6570	Hard- und Software, Lizenzen, Wartung	-1'426.82	-4'000.00	-1'425.95	-4'000.00
TOTAL	Verwaltungs- und Informatikaufwand	-27'509.22	-30'100.00	-22'898.00	-32'200.00

		Saldo 2023	Budget 2023	Saldo 2022	Budget 2024
66	Werbeaufwand				
6600	Werbung, Öffentlichkeitsarbeit	-7'884.10	-12'000.00	-10'915.60	-12'000.00
TOTAL	Werbeaufwand	-7'884.10	-12'000.00	-10'915.60	-12'000.00
68	Abschreibungen und Rückstellungen				
6800	Abschreibung Liegenschaften	-666'000.00	-669'000.00	-678'000.00	-655'000.00
TOTAL	Abschreibungen und Rückstellungen	-666'000.00	-669'000.00	-678'000.00	-655'000.00
69	Finanzaufwand und Finanzertrag				
6900	Zinsaufwand Hypotheken	-251'045.35	-258'000.00	-220'473.10	-252'000.00
6940	Bank- und Postspesen	-220.65	-200.00	-465.90	-200.00
6950	Zinsertrag Banken / Post	158.59	200.00	155.08	200.00
TOTAL	Finanzaufwand und Finanzertrag	-251'107.41	-258'000.00	-220'783.92	-252'000.00
TOTAL	Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis	-964'431.33	-981'100.00	-944'212.02	-963'700.00
89	Direkte Steuern				
8900	Gewinnsteuern/Kantons- und Gemeindesteuern	-27'375.34	-30'000.00	-27'680.35	-28'000.00
8901	Direkte Bundessteuern	-16'453.09	-16'000.00	-16'806.09	-17'000.00
TOTAL	Direkte Steuern	-43'828.43	-46'000.00	-44'486.44	-45'000.00
TOTAL	Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag	-43'828.43	-46'000.00	-44'486.44	-45'000.00
9	Abschluss				
92	Gewinnverwendung				
9200	Jahresgewinn oder Jahresverlust	-383'800.00	-371'000.00	-392'200.00	-404'000.00
TOTAL	Gewinnverwendung	-383'800.00	-371'000.00	-392'200.00	-404'000.00
TOTAL	Abschluss	-383'800.00	-371'000.00	-392'200.00	-404'000.00

	Saldo 2023	Saldo 2022
Geschäftstätigkeit		
Betriebsgewinn	383'800	392'200
Nettogewinn Veräusserung Anlagevermögen	0	0
Abschreibungen	666'000	678'000
Rückstellung Grossreparaturen	34'188	329'061
Veränderung Nettoumlaufvermögen	1'083'988	1'399'261
Veränderung Forderungen / Aktive Rechnungsabgrenzung	13'921	38'067
Veränderung Vorräte	0	0
Veränderung Fremdkapital kurzfristig ohne Finanzverbindlichkeiten	-6'932	55'809
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	1'090'978	1'493'137
Investitionstätigkeit		
Investitionen	-107'469	-96'251
Verkauf immobile Sachanlagen	0	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-107'469	-96'251
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung Fremdkapital langfristig (ohne Rückstellungen)	-1'000'000	-1'320'000
Nutzenauszahlung	-160'800	-159'200
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1'160'800	-1'479'200
Veränderung Flüssige Mittel	-177'290	-82'315
Kontrollrechnung		
Bestand Flüssige Mittel 01.01.	379'868	462'183
Bestand Flüssige Mittel 31.12.	202'578	379'868
Veränderung Flüssige Mittel	-177'290	-82'314
Nachweis über die Veränderung des Kapitals		
Gewinnvortrag 1.1	400'000	300'000
Übertrag auf Kapital	-223'000	-133'000
Gewinn	383'800	392'200
Nutzenauszahlung	-160'800	-159'200
Gewinnvortrag 31.12	400'000	400'000

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

	2023	2022
Buchwert Überbauung Rischli 2-8	8'352'000	8'379'000
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	1'610'000	1'643'000
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	370'000	370'000
- im Eigenbesitz	0	0
- Beanspruchte Kredite (Hypotheken)	0	0
Buchwert Heuledi 10-18c & Tiefgarage	23'897'000	24'384'000
Grundpfandrechte - total nominal	28'000'000	28'000'000
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	28'000'000	28'000'000
- Beanspruchte Kredite (Hypotheken)	20'300'000	21'300'000
Buchwert Wohnhaus Trubenberg	923'000	942'000
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 Schwyzer Kantonalbank besteht keine Amortisationspflicht.

Anzahl Genossenbürger

registrierte Genossenbürger per 31. März	1667	1666
--	------	------

**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 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

Für die Jahresrechnung ist der Genossenrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben.

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 dem schweizerischen Gesetz und den 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



Matthias Bamert
Dipl. Wirtschaftsprüfer



David Rusch
Dipl. Wirtschaftsprüfer

Rapperswil SG, 9. Februar 2024

- Jahresrechnung 2023 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung, Kapitalnachweis und Anhang)