



# JAHRESRECHNUNG 2025 BUDGET 2026

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

# Geschäftsjahr 2025

## Genossenrat

Präsident:	Inderbitzin Martin, Arth	2019
Finanzverwalter:	Suter Roger, Arth	2017
Genossenrätin:	Knüsel-Schelbert Daniela, Goldau	2023
Genossenrat:	Fischlin Stefan, Oberarth	2023
Genossenrat:	Heinzer Roland, Goldau	2025

## 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 2026

		Saldo 2025	Saldo 2024
<b>AKTIVEN</b>			
<b>1</b>	<b>Aktiven</b>		
<b>10</b>	<b>Umlaufvermögen</b>		
1000	Kasse	1'863.65	1'206.40
1020	Liegenschaftkonto SZKB (-0220) KK	185'778.56	153'399.38
1023	Liegenschaftkonto RB (64208.50) KK	9'426.14	11'606.74
1100	Mieterausstände (Abschlusskonto)	5'006.80	7'176.45
1110	Heiz- und Nebenkosten (Sammelkonto)	12'515.40	12'132.60
1176	Verrechnungssteuer	43.75	52.50
1300	Aktive Rechnungsabgrenzung (TA)	13'122.45	11'829.20
<b>Total</b>	<b>Umlaufvermögen</b>	<b>227'756.75</b>	<b>197'403.27</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
1600	Überbauung HW 2-8 Oberarth (Rischi)	8'295'000.00	8'299'000.00
1601.3	Baukosten Liftersatz HW 2-8 (Rischi)	0.00	91'993.10
1601.4	Baukosten Pergola HW 2-8 (Rischi)	4'391.45	0.00
1602	Überbauung HW 10-18c (Heuledi)	22'951'000.00	23'419'000.00
1606	Haus Krone Arth	1'547'000.00	1'578'000.00
1610	Wohnhaus Trubenberg Goldau	876'000.00	893'000.00
1630	Liegenschaft Rischihof Oberarth	17'700.00	17'700.00
1632	Planungs- und Baukosten Rischi IV	21'139.65	21'139.65
1640	Liegenschaft Schuttmatthli 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	0.00	12'017.15
1646	Liegenschaft Zell Sattel	17'500.00	17'500.00
<b>Total</b>	<b>Anlagevermögen</b>	<b>33'939'228.10</b>	<b>34'558'846.90</b>
<b>Total</b>	<b>Aktiven</b>	<b>34'166'984.85</b>	<b>34'756'250.17</b>
<b>GESAMT-TOTAL AKTIVEN</b>		<b>34'166'984.85</b>	<b>34'756'250.17</b>

		Saldo 2025	Saldo 2024
<b>PASSIVEN</b>			
<b>2</b>	<b>Passiven</b>		
<b>20</b>	<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
2000	Kreditoren	-23'819.45	-25'115.60
2030	Sammelkonto Akonto Heiz- und Nebenkosten	-48'232.25	-46'381.75
2300	Passive Rechnungsabgrenzung (TP)	-37'581.40	-38'440.82
2301	Mietervorauszahlungen (Abschlusskonto)	-189'074.35	-170'529.75
<b>Total</b>	<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>-298'707.45</b>	<b>-280'467.92</b>
<b>24</b>	<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
2400	Hypothek HW 2-8	-1'000'000.00	-3'000'000.00
2401	Hypothek HW 10-18c	-20'000'000.00	-19'200'000.00
2601	RST für Boilerentkalkungen / Enthärtungsanlagen	-14'009.10	-15'451.25
2603	RST für Feuerlöscher	-3'868.30	-3'168.30
2604	RST für PV-Anlagen	-5'200.00	-5'200.00
2610	RST für Grossreparaturen	-1'899'000.00	-1'599'000.00
2620	RST für Sanierungsleistung Heuledi	-120'000.00	-243'962.70
<b>Total</b>	<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>-23'042'077.40</b>	<b>-24'066'782.25</b>
<b>28</b>	<b>Eigenkapital</b>		
2800	Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres	-10'426'200.00	-10'009'000.00
2810	Nutzensauszahlungsreserve	-400'000.00	-400'000.00
<b>Total</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>-10'826'200.00</b>	<b>-10'409'000.00</b>
<b>Total</b>	<b>Passiven</b>	<b>-34'166'984.85</b>	<b>-34'756'250.17</b>
<b>GESAMT-TOTAL PASSIVEN</b>		<b>-34'166'984.85</b>	<b>-34'756'250.17</b>

ERTRAG		Saldo 2025	Budget 2025	Saldo 2024	Budget 2026
<b>3</b>	<b>Ertrag aus Leistungen</b>				
<b>30</b>	<b>Liegenschaftenertrag</b>				
3000	Sollmieterträge Wohnungen	2'277'978.50	2'264'000.00	2'233'472.70	2'226'000.00
3001	Sollmieterträge Disporäume	27'408.00	27'100.00	27'228.00	27'400.00
3002	Mieterträge Garage / PP	226'442.00	220'000.00	226'166.65	222'000.00
3003	Sollmieterträge Gewerbe	32'964.00	33'000.00	32'964.00	34'000.00
3004	Pachterträge Landwirtschaft	13'439.00	13'300.00	13'439.00	13'400.00
3050	Erträge aus Dienstbarkeiten	5'694.82	5'000.00	4'803.30	4'800.00
3090	Leerstände Wohnungen/Gewerbe/Dispo	-7'962.00	-40'000.00	-12'383.00	-30'000.00
3093	Kinderermässigungen	-56'925.00	-62'000.00	-58'935.00	-58'000.00
3099	Mietzinsverluste	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>Liegenschaftenertrag</b>	<b>2'519'039.32</b>	<b>2'460'400.00</b>	<b>2'466'755.65</b>	<b>2'439'600.00</b>
<b>36</b>	<b>Übrige Erlöse aus Leistungen</b>				
3600	Diverse Einnahmen	600.00	1'000.00	128.75	1'000.00
3601	Erträge PV-Anlagen	10'820.80	10'000.00	12'472.95	10'000.00
3610	Erträge aus Mieterschäden / Verbrauchsmaterial	7'389.05	6'000.00	7'338.45	6'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>Übrige Erlöse aus Leistungen</b>	<b>18'809.85</b>	<b>17'000.00</b>	<b>19'940.15</b>	<b>17'000.00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>Ertrag aus Leistungen</b>	<b>2'537'849.17</b>	<b>2'477'400.00</b>	<b>2'486'695.80</b>	<b>2'456'600.00</b>
<b>GESAMT-TOTAL ERTRAG</b>		<b>2'537'849.17</b>	<b>2'477'400.00</b>	<b>2'486'695.80</b>	<b>2'456'600.00</b>

AUFWAND		Saldo 2025	Budget 2025	Saldo 2024	Budget 2026
<b>4</b>	<b>Liegenschaftsaufwand</b>				
<b>40</b>	<b>Liegenschaftsaufwand</b>				
4000	Unterhalt / Reparaturen Mietliegenschaften	-105'956.26	-120'000.00	-113'814.60	-130'000.00
4001	Unterhalt / Reparaturen Umgebung	-15'711.79	-19'000.00	-1'633.90	-7'000.00
4007	Unterhalt / Reparaturen Landwirtschaft	-13'229.35	-30'000.00	0.00	-2'000.00
4008	Unterhalt / Reparaturen Strassen	-1'406.55	-2'700.00	-32'555.85	-400.00
4009	Schadenfälle Versicherung	0.00	-2'500.00	-10'295.85	-2'500.00
4100	Bildung RST für Grossreparaturen	-300'000.00	-268'000.00	-340'000.00	-
4110	Auflösung RST für Grossreparaturen	123'962.70	120'000.00	83'000.00	290'000.00
4200	Sanierungen / Projekte	-510'380.45	-477'000.00	-398'989.50	-450'000.00
4300	Gebäudesach- / Haftpflichtversicherungen	-35'044.30	-35'000.00	-33'068.10	-35'500.00
4500	Pauschale Nebenkostenzahlungen	-725.90	-700.00	-605.20	-700.00
4501	Nicht verteilbare Heiz- und Nebenkosten	2.40	-100.00	0.95	-100.00
4590	Nebenkosten der Leerstände	-423.55	-3'000.00	-412.85	-2'000.00
4600	Inserate- und Werbeaufwand	-334.85	-3'000.00	-2'409.53	-2'000.00
4700	Verwaltungskosten, Verwaltungshonorare	-121'855.90	-119'800.00	-118'369.35	-120'500.00
4900	Übriger Liegenschaftsaufwand	-2'008.10	-2'000.00	-1'428.85	-2'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-983'111.90</b>	<b>-962'800.00</b>	<b>-970'582.63</b>	<b>-464'700.00</b>
	<b>Betriebsergebnis 1</b>	<b>1'554'737.27</b>	<b>1'514'600.00</b>	<b>1'516'113.17</b>	<b>1'991'900.00</b>
<b>5</b>	<b>Personalaufwand</b>				
<b>50</b>	<b>Personalaufwand</b>				
5001	Löhne Genossenrat	-23'625.00	-27'000.00	-24'375.00	-27'000.00
5002	Löhne Verwaltung / Geschäftsführung	-38'357.00	-43'900.00	-29'374.45	-48'400.00
5008	Löhne Liegenschaftsunterhalt	-8'070.45	-18'000.00	-4'113.65	-11'000.00
5070	AHV, IV, EO, ALV, FAK, UVG, KTG, BVG	-7'128.65	-10'000.00	-5'513.90	-8'000.00
5080	Spesen Personal	-44.00	-500.00	-286.00	-500.00
5090	Übriger Aufwand Personal	-120.00	-1'000.00	-1'407.35	-1'000.00
5095	Verrechneter Personalaufwand Liegenschaftsverwaltung	10'225.55	10'000.00	10'500.45	10'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>Personalaufwand</b>	<b>-67'119.55</b>	<b>-90'400.00</b>	<b>-54'569.90</b>	<b>-85'900.00</b>
	<b>Betriebsergebnis 2</b>	<b>1'487'617.72</b>	<b>1'424'200.00</b>	<b>1'461'543.27</b>	<b>1'906'000.00</b>
<b>6</b>	<b>Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis</b>				
<b>60</b>	<b>Raumaufwand</b>				
6000	Raummiete Geschäftsstelle	-9'924.00	-10'000.00	-9'924.00	-10'000.00
6001	Neben- und weitere Kosten Geschäftsstelle	-2'174.45	-2'200.00	-2'195.25	-2'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>Raumaufwand</b>	<b>-12'098.45</b>	<b>-12'200.00</b>	<b>-12'119.25</b>	<b>-12'000.00</b>
<b>65</b>	<b>Verwaltungs- und Informatikaufwand</b>				
6500	Büromaterial, Drucksachen, Fotokopien, Telefon, Porti	-3'871.10	-4'000.00	-4'545.20	-4'000.00
6520	Beiträge, Spenden, Vergabungen	0.00	-500.00	0.00	-500.00
6530	Buchführungs- und Beratungsaufwand, Revisionsstelle	-10'466.85	-10'000.00	-10'512.80	-10'000.00
6540	Rechtsberatung	0.00	-2'000.00	0.00	-2'000.00
6550	Übriger Verwaltungsaufwand	-11'922.70	-11'600.00	-9'859.00	-15'500.00
6560	Versicherungen (z.B. Betriebshaftpflicht etc.)	-944.70	-900.00	-898.50	-1'000.00
6570	Hard- und Software, Lizenzen, Wartung	-12'057.39	-9'000.00	-2'566.25	-4'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>Verwaltungs- und Informatikaufwand</b>	<b>-39'262.74</b>	<b>-38'000.00</b>	<b>-28'381.75</b>	<b>-37'000.00</b>

		Saldo 2025	Budget 2025	Saldo 2024	Budget 2026
<b>66</b>	<b>Werbeaufwand</b>				
6600	Werbung, Öffentlichkeitsarbeit	-10'948.75	-12'000.00	-10'092.75	-12'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>Werbeaufwand</b>	<b>-10'948.75</b>	<b>-12'000.00</b>	<b>-10'092.75</b>	<b>-12'000.00</b>
<b>68</b>	<b>Abschreibungen und Rückstellungen</b>				
6800	Abschreibung Liegenschaften	-640'000.00	-644'000.00	-654'000.00	-631'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>Abschreibungen und Rückstellungen</b>	<b>-640'000.00</b>	<b>-644'000.00</b>	<b>-654'000.00</b>	<b>-631'000.00</b>
<b>69</b>	<b>Finanzaufwand und Finanzertrag</b>				
6900	Zinsaufwand Hypotheken	-142'274.60	-155'000.00	-226'380.50	-144'000.00
6940	Bank- und Postspesen	-158.05	-200.00	-127.95	-200.00
6950	Zinsertrag Banken / Post	125.00	200.00	152.86	200.00
<b>TOTAL</b>	<b>Finanzaufwand und Finanzertrag</b>	<b>-142'307.65</b>	<b>-155'000.00</b>	<b>-226'355.59</b>	<b>-144'000.00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis</b>	<b>-844'617.59</b>	<b>-861'200.00</b>	<b>-930'949.34</b>	<b>-836'000.00</b>
<b>89</b>	<b>Direkte Steuern</b>				
8900	Gewinnsteuern/Kantons- und Gemeindesteuern	-37'407.13	-33'000.00	-31'848.23	-61'000.00
8901	Direkte Bundessteuern	-24'693.00	-22'000.00	-20'145.70	-41'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>Direkte Steuern</b>	<b>-62'100.13</b>	<b>-55'000.00</b>	<b>-51'993.93</b>	<b>-102'000.00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag</b>	<b>-62'100.13</b>	<b>-55'000.00</b>	<b>-51'993.93</b>	<b>-102'000.00</b>
<b>9</b>	<b>Abschluss</b>				
<b>92</b>	<b>Gewinnverwendung</b>				
9200	Jahresgewinn oder Jahresverlust	-580'900.00	-508'000.00	-478'600.00	-968'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>Gewinnverwendung</b>	<b>-580'900.00</b>	<b>-508'000.00</b>	<b>-478'600.00</b>	<b>-968'000.00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>Abschluss</b>	<b>-580'900.00</b>	<b>-508'000.00</b>	<b>-478'600.00</b>	<b>-968'000.00</b>

Saldo 2025 Saldo 2024

**Geschäftstätigkeit**

Betriebsgewinn	580'900	478'600
Nettogewinn Veräusserung Anlagevermögen	0	0
Abschreibungen	640'000	654'000
Rückstellung Grossreparaturen	175'295	256'249
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>1'396'195</b>	<b>1'388'849</b>
Veränderung Forderungen / Aktive Rechnungsabgrenzung	502	1'534
Veränderung Vorräte	0	0
Veränderung Fremdkapital kurzfristig ohne Finanzverbindlichkeiten	18'240	-5'718
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>1'414'937</b>	<b>1'384'665</b>

**Investitionstätigkeit**

Investitionen	-20'381	-158'430
Verkauf immobile Sachanlagen	0	0
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-20'381</b>	<b>-158'430</b>

**Finanzierungstätigkeit**

Veränderung Fremdkapital langfristig (ohne Rückstellungen)	-1'200'000	-1'100'000
Nutzenauszahlung	-163'700	-162'600
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1'363'700</b>	<b>-1'262'600</b>

<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>30'856</b>	<b>-36'365</b>
------------------------------------	---------------	----------------

**Kontrollrechnung**

Bestand Flüssige Mittel 01.01.	166'213	202'578
Bestand Flüssige Mittel 31.12.	197'068	166'213
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>30'856</b>	<b>-36'365</b>

**Nachweis über die Veränderung des Kapitals**

Gewinnvortrag 1.1	400'000	400'000
Übertrag auf Kapital	-417'200	-316'000
Gewinn	580'900	478'600
Nutzenauszahlung	-163'700	-162'600
<b>Gewinnvortrag 31.12</b>	<b>400'000</b>	<b>400'000</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**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Buchwert Überbauung Rischì 2-8	8'295'000	8'299'000
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)	1'000'000	3'000'000
Buchwert Haus Krone Arth	1'547'000	1'578'000
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	370'000	370'000
- im Eigenbesitz	0	0
- Beanspruchte Kredite (Hypotheken)	0	0
Buchwert Heuledi 10-18c & Tiefgarage	22'951'000	23'419'000
Grundpfandrechte - total nominal	28'000'000	28'000'000
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	28'000'000	28'000'000
- Beanspruchte Kredite (Hypotheken)	20'000'000	19'200'000
Buchwert Wohnhaus Trubenberg	876'000	893'000
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	1689	1673
--	------	------

**Bericht des Wirtschaftsprüfers**

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 2025 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

Schwyz, 9. Februar 2026

- Jahresrechnung 2025 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung, Kapitalnachweis und Anhang)