



Jahresrechnung 2009



Bilanz	1
Erfolgsrechnung	2
Anmerkungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung	3
Anhang A Grundstücke	4
Anhang B Rückstellungen und Fonds	5
Anhang C Zweckgebundene Spenden	6
Anhang D Ertrag und Aufwand Baudenkmäler	7
Anhang E Risikomatrix	8

Bilanz per 31. Dezember 2009

Aktiven in CHF	Anmerkung	Konto	31. Dezember 2009	31. Dezember 2008
Kasse		1000	0.00	0.00
Postkonto 85-778179-9		1010	325'472.65	257'797.05
RB Kontokorrent FIB		1020	50'017.70	50'012.50
Guthaben Vst		1025	22.00	63.85
Depositenkonto FIB		1030	0.00	0.00
Wertschriften FIB		1040	0.00	0.00
Debitoren	1	1050	61'614.80	0.00
Delkredere		1060	0.00	0.00
Transitorische Aktiven	2	1070	583'393.00	355'593.00
Total Umlaufvermögen		10	1'020'520.15	663'466.40
Huberhaus	3	1200	240'000.00	250'000.00
Türalihus		1210	1.00	1.00
Casa Döbeli		1230	50'000.00	0.00
Total Liegenschaften	4 / A	12	290'001.00	250'001.00
Weitere Anlagevermögen		14	0.00	0.00
Total Aktiven			1'310'521.15	913'467.40
Passiven in CHF	Anmerkung	Konto	31. Dezember 2009	31. Dezember 2008
Kreditoren	5	2000	50'660.65	27'708.15
Kreditoren Gutscheine		2010	2'545.00	0.00
Transitorische Passiven	6	2020	134'350.60	21'529.85
Total Fremdkapital		20	187'556.25	49'238.00
Baukredit und Darlehen		21	0.00	0.00
Bewilligte Rückstellungen		2400	0.00	0.00
Rückstellungen Türalihus		2420	286'809.40	35'604.80
Rückstellungen Casa Döbeli		2430	0.00	0.00
Rückstellungen Mollards-des-Aubert		2440	100'000.00	100'000.00
Rückstellungen Kleinbauernhaus		2450	25'000.00	0.00
Rückstellungen aus Talererlös 2007		2700	327'020.00	350'000.00
Rückstellungen für Objekte	7 / B	24	738'829.40	485'604.80
Stiftungskapital		2900	100'000.00	100'000.00
Erneuerungsfonds Huberhaus	7 / B	2801	9'800.00	4'500.00
Erneuerungsfonds Türalihus		2802	0.00	0.00
Erneuerungsfonds Casa Döbeli		2803	0.00	0.00
Freies Kapital		2901	274'335.50	274'124.60
Organisationskapital		29	384'135.50	378'624.60
Total Passiven			1'310'521.15	913'467.40

Erfolgsrechnung 2009

in CHF	Anmerk.	Konto	Rechnung 2009	Budget 2009	Rechnung 2008
Freie Spenden und Legate		3000	2'882.75	50'000.00	76'992.00
Beitrag für Geschäftsstelle		3080	45'000.00	45'000.00	45'000.00
Zweckgebundene Spenden	8 / C		452'800.00	850'000.00	608'688.00
Ertrag aus Beiträgen und Spenden		30	500'682.75	945'000.00	730'680.00
Geschäftsführung und Administration	9	5040	-45'000.00	-45'000.00	-45'000.00
Übriger Büro- und Verwaltungsaufwand	10	55	-4'501.15	-700.00	-955.75
Aufwand Geschäftsstelle		5	-49'501.15	-45'700.00	-45'955.75
Erträge aus Vermietungen	11 / D	31	41'013.00	28'300.00	18'846.90
Betriebsaufwand der Baudenkmäler	11 / D	41	-15'032.80	-12'000.00	-11'276.60
Betriebserfolg für Baudenkmäler			25'980.20	16'300.00	7'570.30
Stiftungsrat und Beirat		5010/20	-54.00	-1'500.00	-206.70
Revision		5030	-3'091.80	-2'500.00	-2'612.75
Aufwand Evaluation/Erwerb		4010	-973.95	-2'000.00	-1'864.30
Information und Öffentlichkeitsarbeit		45	-5'764.25	-15'000.00	-4'930.60
Mittelbeschaffung		6000	0.00	-5'000.00	-554.15
Sonstiger Betriebsaufwand			-9'884.00	-26'000.00	-10'168.50
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Abschreibungen			467'277.80	889'600.00	682'126.05
Finanzertrag		3400	233.30	1'000.00	182.40
Abschreibungen	13	6500	-208'775.50	-653'001.00	-125'291.85
Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalveränderungen			258'735.60	237'599.00	557'016.60
Einlage zweckgebundene Fonds		61	-452'000.00	-850'000.00	-608'688.00
Entnahme zweckgebundene Fonds		61	198'775.40	653'001.00	123'083.20
Veränderung zweckgebundene Fonds		14 / B	-253'224.60	-196'999.00	-485'604.80
Jahresergebnis vor Zuweisungen an das Organisationskapital			5'511.00	40'600.00	71'411.80
Zuweisung (-) / Entnahme (+) Stiftungskapital		6200	0.00	0.00	0.00
Zuweisung (-)/ Entnahme (+) Sanierungsfonds		6400	-5'300.00	0.00	-4'500.00
Zuweisung (-)/ Entnahme (+) Freies Kapital	15	6300	-211.00	-40'600.00	-66'911.80
Jahresergebnis nach Zuweisungen			0.00	0.00	0.00

Anmerkungen zur Bilanz

1) Debitoren (Konto 1050): Seit 2009 wird eine Debitorenbuchhaltung geführt. Die offenen Debitoren sind relativ hoch, weil 80% der Zahlung erst 42 Tage vor Mietantritt beglichen werden müssen.

2) Transitorische Aktiven (Konto 1070): Folgende Beiträge waren 2009 zugesichert, aber noch nicht erhalten: 23'375.- für das Huberhaus (Kanton Wallis, 2007), 20'000.- für das Türalihus (Jubiläumstiftung der Mobiliargenossenschaft, 2008), 300'000.- für das Türalihus (Renovationsfonds des SHS, 2009), 212'018.- Restbetrag Talererlös 2007. Zudem enthält das Konto abgegrenzte A-Kontozahlungen für das Nüw Hus von CHF 28'000.-.

3) Huberhaus: Aufgrund der Mieteinnahmen 2009 und des daraus berechneten Ertragswerts erfolgte eine leichte Wertberichtigung, welche als Abschreibung verbucht wird. (s. auch Anhang A und Anmerkungen 4 und 14).

4) Liegenschaften (Konto 12): Einen Überblick über die getätigten Investitionen und Abschreibungen gibt Anhang A „Grundstücke“. Ein Teil der Investitionen wird sofort abgeschrieben. Ab Fertigstellung des Umbaus wird der Wert der Liegenschaften jährlich über den Ertragswert errechnet und allenfalls angepasst.

5) Kreditoren (Konto 2000): Die Kreditoren sind relativ hoch wegen grösseren offenen Rechnungen im Zusammenhang mit der Renovation der Casa Döbeli und offenen Rückvergütungen an die Eigentümer.

6) Transitorische Passiven (Konto 2020): Einbezahlte Mieteinnahmen für das Jahr 2010, Rückstellung für die Revision.

7) Rückstellungen und zweckgebundenes Fondskapital (Konten 24/ 2801): s. Anhang B.

Anmerkungen zur Erfolgsrechnung

8) Zweckgebundene Spenden: s. Anhang C.

9) Geschäftsführung und Administration (Konto 5040): Beitrag des SHS in Form von zur Verfügung gestellter Arbeitszeit (Gegenkonto 3080 „Beitrag Geschäftsstelle“).

10) Übriger Büro- und Verwaltungsaufwand (Konto 55): Dieser Betrag ist grösser als budgetiert, weil aufgrund der erhöhten Aktivitäten mehr Unkosten anfielen und einige EDV-Anpassungen getätigt wurden.

11) Erträge aus Vermietungen / Betriebsaufwand der Baudenkmäler (Konti 31/41). Im Budget wurde die Auslastung für 2009 vorsichtig geschätzt. Die Erträge aus der Vermietung von Drittobjekten sind höher, weil mehr Wohnungen vermietet wurden (Details im Anhang D).

12) Veränderung Ertragswerte: Der Wert des Huberhauses wurde in der Bilanz um 50'000.- erhöht. Diese Veränderung wird als Ertrag verbucht (s. Anmerkung 3)

13) Abschreibungen (Konto 65): Der Betrag setzt sich zusammen aus den beiden Abschreibungen der Investitionen für das Türalihus und für die Casa Döbeli sowie der Wertberichtigung für das Huberhaus (s. Anhang A).

14) Veränderungen zweckgebundene Fonds: s. Anhang B.

15) Zuweisung freies Kapital (Konto 62): Das freie Kapital hat um CHF 211.- zugenommen. Die Differenz zum Budget ist relativ hoch. Das Endergebnis ist v.a. abhängig von den eingehenden Spenden und den durchgeführten Renovationstätigkeiten. Diese sind jeweils schwierig zu budgetieren.

Anhang A Grundstücke

Im Jahr 2008 in CHF	Casa Döbeli	Türalihus	Huberhaus	Total
Kumulierte Investitionen am 1. Januar 2008	0.00	88'952.40	179'904.95	268'857.35
Kaufpreis	0.00	0.00	0.00	0.00
Anschaffungsnebenkosten	0.00	0.00	0.00	0.00
Sanierungskosten	0.00	9'595.20	315'695.85	325'291.05
Total Investitionskosten	0.00	98'547.60	495'600.80	594'148.40
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar 2008	0.00	-88'951.40	-129'904.95	-218'856.35
Abschreibungen im Jahr 2008	0.00	-9'595.20	-115'695.85	-125'291.05
Restbuchwerte	0.00	1.00	250'000.00	250'001.00
Im Jahr 2009 in CHF	Casa Döbeli	Türalihus	Huberhaus	Total
Kumulierte Investitionen am 1. Januar 2009	0.00	98'547.60	495'600.80	594'148.40
Kaufpreis	50'000.00	0.00	0.00	0.00
Anschaffungsnebenkosten	10'519.00	0.00	0.00	0.00
Sanierungskosten	137'461.10	50'795.40	0.00	50'795.40
Total Investitionskosten	197'980.10	149'343.00	495'600.80	842'923.90
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar 2009	0.00	-98'546.60	-245'600.80	-344'147.40
Abschreibungen im Jahr 2009	-147'980.10	-50'795.40	-10'000.00	-208'775.50
Restbuchwerte	50'000.00	1.00	240'000.00	290'001.00

Anhang B: Veränderung der Rückstellungen und des zweckgebundenen Fondskapitals

Rückstellungen	Huberhaus	Türalihus	Casa Döbeli	Mollard-des-Aubert	Kleinbauernhaus	Schoggitaler 2007	TOTAL
Stand 01.01.2008	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Einlagen	113'488.00	45'200.00	0.00	100'000.00	0.00	350'000.00	608'688.00
Entnahmen	-113'488.00	-9'595.20	0.00	0.00	0.00	0.00	-123'083.20
Stand 31.12.2008	0.00	35'604.80	0.00	100'000.00	0.00	350'000.00	485'604.80
Stand 01.01.2009	0.00	35'604.80	0.00	100'000.00	0.00	350'000.00	485'604.80
Einlagen	0.00	302'000.00	125'000.00	0.00	25'000.00	0	452'000.00
Entnahmen	0.00	-50'795.40	-125'000.00	0.00	0.00	-22'980	-198'775.40
Stand 31.12.2009	0.00	286'809.40	0.00	100'000.00	25'000.00	327'020.00	738'829.40

Türalihus: Die Einlagen entsprechen den eingegangenen Spenden (Anhang C/ Konto 3012). Die Entnahmen entsprechen den Abschreibungen (Anhang A Grundstücke)

Casa Döbeli: Die Einlagen entsprechen den eingegangenen Spenden (Anhang C/Konto 3013), die Entnahmen dem gleichen Betrag. Der Rest der Abschreibungen (Anhang A) wird über eine Entnahme aus der Rückstellung Schoggitaler 2007 gedeckt.

Kleinbauernhaus Boltigen: Die Einlage entspricht der eingegangenen Spende für das Kleinbauernhaus (Anhang C/Konto 3010).

Schoggitaler: Die Entnahme deckt die restlichen Abschreibungen für die Casa Döbeli, welche nicht aus der Rückstellung finanziert werden konnte.

Zweckgebundenes Fondskapital	Erneuerungsfonds Huberhaus	TOTAL
Stand 01.01.2008	0.00	0.00
Einlagen	4'500.00	4'500.00
Entnahmen	0.00	0.00
Stand 31.12.2008	4'500.00	4'500.00
Stand 01.01.2009	4'500.00	4'500.00
Einlagen	5'300.00	5'300.00
Entnahmen	0.00	0.00
Stand 31.12.2009	9'800.00	9'800.00

Die Einlage entspricht 1% der Investitionskosten zuzüglich der eingegangenen Spenden 2010.

Anhang C Übersicht über die zweckgebundenen Spenden

	Konto	Rechnung 2009	Budget 2009	Rechnung 2008
gebundene Spenden und Legate	3010	25'000.00	350'000.00	0.00
Spenden/Beiträge Huberhaus	3011	800.00	0.00	51'470.00
Spenden/Beiträge Casa Döbeli	3013	125'000.00	100'000.00	0.00
Spenden/Beiträge Türalihus	3012	302'000.00	400'000.00	45'200.00
Beiträge	3080	0.00	0.00	512'018.00
Total Zweckgebundene Spenden		452'800.00	850'000.00	608'688.00

3010: Beitrag von den Eigentümern des Kleinbauernhauses in Boltigen

3013: Beitrag aus dem Renovationsfonds des SHS und private Spende

3012: Leider hat die Berghilfe (wie im Budget angenommen) keinen Beitrag gewährt, dafür hat der SHS aus dem Renovationsfonds CHF 300'000.- zugesichert.

Anhang D Ertrag und Aufwand aus dem Betrieb der Baudenkmäler

Erträge aus Vermietungen	Konto	Rechnung 2009	Budget 2009	Rechnung 2008
Einnahmen Huberhaus	3101	29'253.00	18'000.00	18'460.80
Casa Döbeli	3102	0.00	4'000.00	
Mieteinnahmen Eigene Häuser	3100	29'253.00	22'000.00	18'460.80
Einnahmen Nüw Hus	3151	130.00	2'500.00	186.10
Einnahmen Blumenhalde	3102	0.00	1'200.00	0.00
Einnahmen Gon Hüs oben	3152	4'450.00	2'600.00	0.00
Einnahmen Scheune	3153	2'520.00	0.00	0.00
Einnahmen Steinhaus	3154	1'700.00	0.00	0.00
Einnahmen Engadinerhaus 1	3156	400.00	0.00	0.00
Einnahmen Engadinerhaus 2	3157	400.00	0.00	0.00
Einnahmen Gon Hüs unten	3158	400.00	0.00	0.00
Einnahmen Schloss	3159	150.00	0.00	0.00
Einnahmen Stallscheune	3161	550.00	0.00	0.00
Einnahmen Vermietung Dritt-Objekte	3200	10'700.00	6'300.00	186.10
Einnahmen administrativ	3200	1'060.00		
Verkauf Produkte	3210	0.00	0.00	200.00
Total Erträge aus Vermietungen	31	41'013.00	28'300.00	18'846.90

3101: Dank der guten Auslastung waren die Mieteinnahmen im Huberhaus höher als budgetiert.

3102: Entgegen der Annahme im Budget wird die Casa Döbeli erst ab Frühling 2010 vermietet.

3151 - 3161: Die Mieteinnahmen der Drittobjekte beinhalten unsere Buchungspauschale pro Buchung sowie die einmalige Aufschaltgebühr. Beim Nüw Hus wurden die Buchungen in den ersten drei Monaten gratis durch FIB getätigt. Zudem erfolgte noch eine Rückzahlung aus dem Jahre 2008, wodurch der Ertrag 2009 vermindert wurde.

3200: Unter den "Einnahmen administrativ" sind die Bearbeitungsgebühren bei Absagen zusammengefasst.

Betriebsaufwand Baudenkmäler	Konto	Rechnung 2009	Budget 2009	Rechnung 2008
Unterhalt	4110	0.00	-3'000.00	-1'433.65
Hauswartung	4120	-7'986.25	-7'000.00	-5'232.80
Versicherungen / Abgaben	4130	-3'671.35	-2'000.00	-3'230.65
Heizkosten	4140	-1'500.00	0.00	-604.80
Nebenkosten	4150	-1'875.20	0.00	-774.70
Total Aufwand für Baudenkmäler	41	-15'032.80	-12'000.00	-11'276.60

Der Betriebsaufwand hängt von der Auslastung ab. Diese wird jeweils eher vorsichtig budgetiert, und war im Jahr 2009 wieder höher als angenommen. Unter dem Konto 4130 (Abgaben) werden auch die Kurtaxen abgerechnet. Die Konti 4140 / 4150 (Heiz- und Nebenkosten) waren zum Zeitpunkt der Budgeterstellung im Herbst 2008 noch nicht eröffnet.

Anhang E: Risikobeurteilung 2009

Gemäss dem neuen Art. 663b Ziff. 12 OR müssen im Anhang zur Jahresrechnung Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung gemacht werden. Die untenstehende Matrix zeigt für die verschiedenen Geschäftsbereiche die wichtigsten Risiken und Massnahmen auf.

Risikobereiche	Kurzbeschreibung	Risikobewertung			Massnahmen
		Ein-treten	Aus-wirkung	Rating	
Allgemeine Geschäftstätigkeit					
Führungsstruktur	Ergänzung Stiftungsrat mit einer Person aus dem Finanzbereich	4	1	4	Suche nach Ergänzung ist im Gang
Geschäftsleitung	Ansiedelung momentan beim SHS, Synergien können genutzt werden. Vorhandene Ressourcen aufgestock, aber immer noch knapp, eigenständige Finanzierung wäre zurzeit schwierig.	2	3	6	Strategien überlegen für die mittelfristige Entwicklung, Möglichkeiten für weitere personelle Ressourcen prüfen.
Raum-Infrastruktur	Büroräumlichkeiten unentgeltlich durch den SHS. Bei starkem Wachstum sind eigene Räumlichkeiten notwendig.	2	2	4	Vorläufig keine Massnahmen.
Angebot Ferienwohnungen	Angestrebtes Wachstum und Qualität wurden übertroffen	2	2	4	Vorläufig keine Massnahmen.
Nachfrage Ferienwohnungen	Auslastung sehr gut, Gästezufriedenheit hoch. Einbruch zurzeit nicht absehbar	1	3	3	Vorläufig keine Massnahmen.
Interne Prozesse	Vermietungsadministration automatisieren	3	2	6	Neues Reservationssystem
Konkurrenz	Direkte Konkurrenz ist kaum vorhanden, Ferien im Baudenkmal ist ein einmaliges Nischenprodukt	2	3	6	Vorläufig keine Massnahmen.
Marketingorganisation	Zurzeit keine eigentliche Marketingplanung vorhanden, da vorläufig nicht notwendig (SHS-Mitglieder als Kundenbasis bei geringem Angebot ausreichend). Mit zunehmendem Wachstum muss Marketingkonzept erstellt und umgesetzt werden.	3	3	9	Einige Massnahmen für 2010 planen
Vertragswesen	Vertrag mit Eigentümer anpassen, Mietvertrag ev. auch anpassen wegen Haftungsfragen und Mehrwertsteuer	3	4	12	Haftungssituation und Mehrwertsteuer prüfen. Verträge anpassen wenn möglich
Mitarbeitende					
Zufriedenheit	Zufriedenheit und Motivation hoch	1	3	3	Vorläufig keine Massnahmen.
Qualifikation/Weiterbildung	Qualifikation gut, ev. im Bereich Administration Weiterbildung/Know How notwendig mit zunehmendem Wachstum	3	2	6	Weiterbildung im Bereich Vermietungsadministration ist zu prüfen (z. B. EDV-Buchungssysteme)

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage					
Finanzierungsstruktur	Kein Fremdkapital, Betrieb der Ferienwohnungen ist gesichert, aber Mittelsuche für neue Objekte ist schwierig. Betrieb der Geschäftsstelle abhängig von SHS, mit Vermietungen aber auch eigene Einnahmen	3	3	9	Strategie ausarbeiten für die Mittelsuche, Ressourcen in dem Bereich verstärken
Liquidität	Engpass könnte bei Renovation eigener Liegenschaften auftreten, da zugesicherte Beiträge erst nach Vollendung ausbezahlt werden.	3	3	9	Lösungsmöglichkeiten wie z.B. Überbrückungskredite ausarbeiten.
Rentabilität Vermietung	Kostendeckende Vermietung der eigenen Objekte. Bei Drittobjekten ist Überprüfung notwendig; langfristige Rentabilität wird sich erst zeigen	3	3	9	Je nach Jahresergebnis Preisstruktur und Einsparpotential prüfen.
Internes Kontrollsystem/Organisation					
Führungsinstrumente	Stellenbeschreibungen vorhanden; keine Risiken zu identifizieren	2	2	4	Vorläufig keine Massnahmen; mittelfristig Dokumentation der Prozesse.
Informatik	Informatik wird seitens SHS gestellt. Bei starkem Wachstum ist eigene Infrastruktur notwendig.	3	1	3	Vorläufig keine Massnahmen
Rechnungslegung	Revisionsstelle vorhanden, Buchhaltung erfolgt intern, jederzeit Zugang zu Buchhaltungsdaten möglich.	1	3	3	Vorläufig keine Massnahmen
Beschaffung neuer Objekte	Lange Liste neuer Objekte vorhanden, Kriterienkatalog für die Auswahl der Wohnungen vorhanden; keine Risiken zu identifizieren.	1	2	2	Vorläufig keine Massnahmen
Inkasso	Ausfälle im zu erwartenden Rahmen	2	3	6	Mahnwesen konsequent einführen
Eigene Liegenschaften					
Renovationskosten	Bisher im Rahmen der Kostentoleranz, einige stärkere Abweichungen wahrscheinlich, da Zustand bei Altbauten teilweise nicht exakt feststellbar.	4	4	16	Kostencontrolling verbessern, Besprechungen mit dem zuständigen Stiftungsrat.
Termine	Fertigstellung bisher im Rahmen der Toleranzen Terminprogramme, aber grössere Abweichungen möglich.	3	2	6	Termincontrolling verbessern, Besprechungen mit dem zuständigen Stiftungsrat.
Unfallrisiken Mietende	Ausführung nach geltenden Normen wo möglich (neue oder erneuerte Bauteile). Hinweis im Mietvertrag integriert.	3	3	9	Klärung Haftpflichtversicherung im Gang
Vermietbarkeit	Momentan alle Objekte gut ausgelastet, aber vermutlich von Objekteigenschaften stark abhängig.	3	3	9	Bewertungssystem für Objekte in Evaluation eingeführt, unter Berücksichtigung der ersten Erfahrungen zu aktualisieren.
Legende					
1 - unbedeutend					
2 - gering					
3 - mittel					
4 - hoch					