



Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Jahresrechnung 2017

**Erfolgsrechnung
01.01.2017 – 31.12.2017**

Bilanz per 31.12.2017

Anhang zur Bilanz

Erfolgsrechnung 2017

	BUDGET 2017	RG 2017	RG 2016
	CHF	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen			
Mietzinsen	3'007'030.00	3'004'576.65	2'981'732.70
Baurechtszinsen	76'830.00	75'330.00	76'823.55
Ertragsminderungen durch Leerstände	-17'400.00	-71'827.45	-15'725.65
Total Mietzinseinnahmen	3'066'460.00	3'008'079.20	3'042'830.60
Übriger Ertrag			
Diverser Ertrag	119'900.00	224'576.60	127'608.95
Total Übriger Ertrag	119'900.00	224'576.60	127'608.95
Total betrieblicher Ertrag	3'186'360.00	3'232'655.80	3'170'439.55
Betrieblicher Aufwand / -unterhalt			
Unterhalt und Reparaturen	419'100.00	319'288.21	260'362.58
Auflösung Rückstellungen Grossreparaturen	-40'000.00	-37'643.20	-28'881.60
Hauswartung	19'180.00	19'041.85	19'087.30
Gebäudeversicherungen und Gebühren	28'400.00	29'139.45	28'163.25
Energie- und Entsorgungsaufwand	40'000.00	41'900.30	38'720.35
TV-Gebühren	16'600.00	16'457.05	16'979.45
Mietzinse und Baurechtszinse	356'980.00	356'937.40	356'937.40
Verwaltungsaufwand	330'000.00	326'099.05	328'300.30
Total betrieblicher Aufwand / -unterhalt	1'170'260.00	1'071'220.11	1'019'669.03
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern			
Abschreibungen und Rückstellungen	2'016'100.00	2'161'435.69	2'150'770.52
Abschreibungen auf Anlagevermögen			
Abschreibungen Immobilien	1'480'100.00	1'650'899.00	1'596'800.00
Total Abschreibungen	1'480'100.00	1'650'899.00	1'596'800.00
Rückstellungen			
Rückstellungen für Grossreparaturen	100'100.00	100'100.00	107'900.00
Total Rückstellungen	100'100.00	100'100.00	107'900.00
Finanzaufwand			
Bankspesen / -zinsen	200.00	157.70	178.15
Hypothekarzinsen	331'000.00	299'228.65	355'944.65
Total Finanzaufwand	331'200.00	299'386.35	356'122.80
Finanzertrag			
Bankzinsen	0.00	0.00	0.00
Total Finanzertrag	0.00	0.00	0.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	-	-	-
Jahresergebnis vor Steuern	104'700.00	111'050.34	89'947.72
Direkte Steuern	94'300.00	103'168.00	80'247.95
Jahresgewinn	10'400.00	7'882.34	9'699.77

Bilanz per 31. Dezember 2017**Aktiven****Umlaufvermögen**

	2017	2016
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	7'917.05	10'078.30
Forderungen aus Mieten / Baurechtszinsen	44'484.85	17'721.90
Forderungen aus Nebenkosten	37'253.10	37'188.15
Kontokorrent Stadt Chur	2'168'603.23	1'468'764.46
Baukreditkonto Überbauung Alte KEB	18'124.05	9'801'089.60

Total Umlaufvermögen	2'276'382.28	11'334'842.41
-----------------------------	---------------------	----------------------

Anlagevermögen**Sachanlagen - Liegenschaften**

Albulastrasse 2/4	687'300.00	697'700.00
Giacomettistrasse 25/27	363'200.00	880'800.00
Rheinstrasse 157/159	947'700.00	1'266'700.00
Giacomettistrasse 57/59	1'561'400.00	1'695'300.00
Lindenquai 26/28	2'833'300.00	2'891'000.00
Poststrasse 37	2'182'100.00	2'215'300.00
Lindenquai 18	1'618'200.00	1'651'200.00
Masanserstrasse 2 - Stadthaus	5'388'100.00	5'768'800.00
Schellenbergstrasse 18 - Haus L	2'807'900.00	2'865'200.00
Baukonto Überbauung Areal Alte KEB	21'907'016.85	7'013'076.30
Parkhaus Obere Quader	3'095'400.00	3'158'500.00
Kasernenstrasse 2	199'100.00	199'100.00
Kasernenstrasse 2a, Parz. 7000	131'000.00	
In den Lachen, Parkplätze	19'800.00	60'800.00

Total Sachanlagen	43'741'516.85	30'363'476.30
-------------------	---------------	---------------

Finanzanlagen

Aktien Stadthalle Chur	3'458'512.00	3'100'000.00
------------------------	--------------	--------------

Total Finanzanlagen	3'458'512.00	3'100'000.00
---------------------	--------------	--------------

Total Anlagevermögen	47'200'028.85	33'463'476.30
-----------------------------	----------------------	----------------------

Total Aktiven	49'476'411.13	44'798'318.71
----------------------	----------------------	----------------------

Bilanz per 31. Dezember 2017

Passiven

Fremdkapital

Kurzfristiges Fremdkapital

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Passive Rechnungsabgrenzungen

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Total kurzfristiges Fremdkapital

Langfristiges Fremdkapital

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Darlehen Stadt Chur

Hypotheken

Feste Vorschüsse

Rückstellungen

Boilerentkalkungen

Grossreparaturen

Total langfristiges Fremdkapital
Total Fremdkapital

Eigenkapital

Genossenschaftskapital

Gesetzliche Gewinnreserve

Freiwillige Gewinnreserve

Gewinnvortrag

Jahresgewinn

Total Eigenkapital
Total Passiven

2017

CHF

2016

CHF

60'959.03

75'698.70

103'000.00

360'000.00

599'657.73

22'000'000.00

17'775'000.00

8'000'000.00

10'623.70

683'999.30

48'469'623.00
49'069'280.73

146'000.00

29'200.00

154'831.95

69'216.11

7'882.34

77'098.45
407'130.40
49'476'411.13

81'184.10

91'670.35

94'300.00

2'360'000.00

2'627'154.45

22'000'000.00

11'135'000.00

8'000'000.00

8'803.70

621'542.50

41'765'346.20
44'392'500.65

146'000.00

29'200.00

154'831.95

66'086.34

9'699.77

75'786.11
405'818.06
44'798'318.71

Anhang 1

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt.

	2017	2016
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven		
Buchwert Liegenschaften	43'741'516.85	30'363'476.30
Hypotheken und Darlehen	48'135'000.00	43'495'000.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Gebäudeversicherungswert	54'542'200.00	54'829'800.00
Vollzeitstellen		
Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Berichtsjahr und im Vorjahr unter 10.		
Wesentliche Beteiligungen		
Stadthalle Chur AG		
Buchwert	3'458'512.00	3'100'000.00
Aktienkapital	3'580'400.00	3'580'400.00
Kapital- und Stimmenanteil	54.11%	45.00%
Eventualverpflichtungen		
Es bestehen keine Bürgschaften		
Gewinnvortrag	69'216.11	66'086.34
Jahresgewinn	7'882.34	9'699.77
Bilanzgewinn	77'098.45	75'786.11
4.5 % Verzinsung Anteilscheinkapital	6'570.00	6'570.00
Gesetzliche Gewinnreserve		
Vortrag auf neue Rechnung	70'528.45	69'216.11

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der**

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur WSC, Chur

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur WSC für das am 31.12.2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

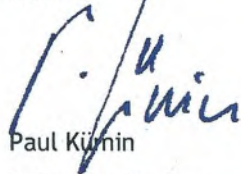
Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

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 sowie der Antrag über die Verteilung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Chur, 9. April 2018

BDO



Paul Künin

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



Andreas Signer

Zugelassener Revisor

Beilagen
Jahresrechnung
Antrag über die Verteilung des Bilanzgewinnes

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

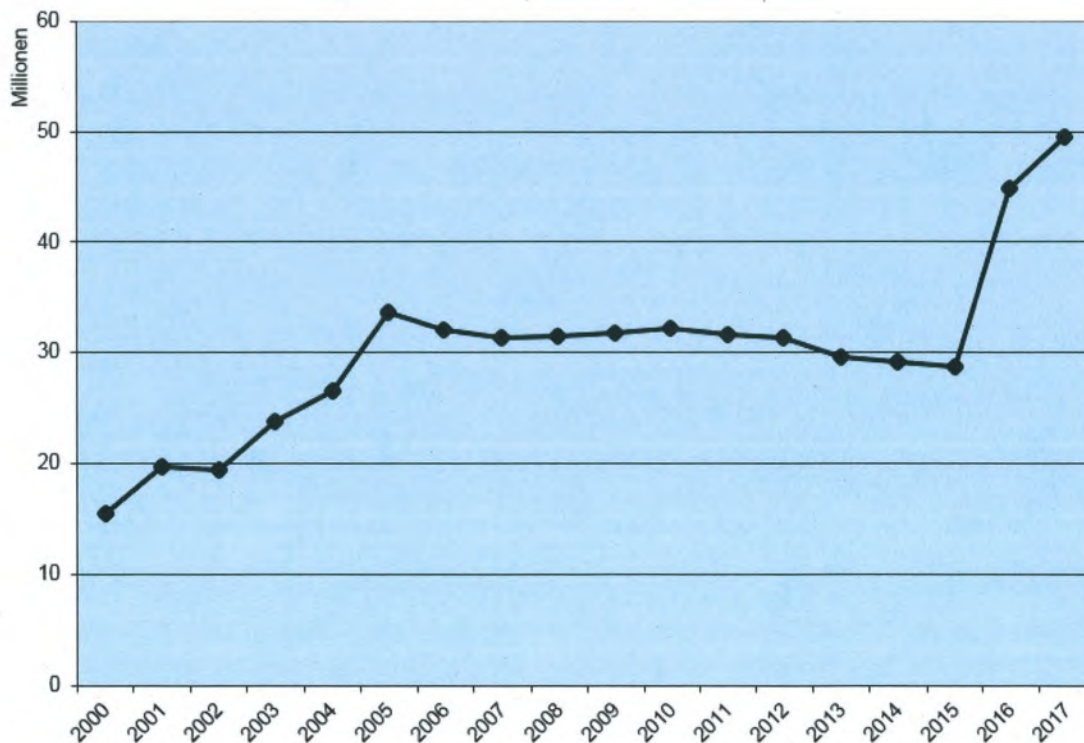
Jahresbericht 2017

Die Rechnung der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) schliesst im Jahr 2017 bei Aufwendungen von Fr. 3'262'416.66 und Erträgen von Fr. 3'270'299.00 mit einem Gewinn von Fr. 7'882.34 ab.

Die von der Eidgenössischen Steuerverwaltung vorgegebenen Abschreibungsmöglichkeiten auf dem Buchwert konnten ausgeschöpft werden. Das gute Rechnungsergebnis ermöglichte zusätzliche Abschreibungen von insgesamt Fr. 1'092'000.--. Die Bilanzsumme beträgt per 31. Dezember 2017 Fr. 49'476'411.13. Die markante Steigerung der Bilanzsumme ist auf die Überbauung "Alte KEB" zurückzuführen. Der Cash Flow konnte auf Fr. 1'721'238.14 gesteigert werden. Die Nettorendite vom Eigenkapital liegt bei 6.58 %. Das Anteilscheinkapital der Stadt Chur von Fr. 146'000.-- wurde mit 4.5% verzinst.

Die WSC konnte auch im abgeschlossenen Betriebsjahr ein gutes Ergebnis erwirtschaften und entsprechende Abschreibungen vornehmen. Die Kundenzufriedenheit wird als hoch beurteilt. Die im Berichtsjahr erfolgten Kündigungen bewegten sich im üblichen Rahmen.

Entwicklung der Bilanzsumme 2000 - 2017



Chur, 29. Mai 2018

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Urs Marti
Präsident