Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Jahresrechnung 2016

Erfolgsrechnung
01.01.2016 – 31.12.2016

Bilanz per 31.12.2016

Erfolgsrechnung 2016

	BUDGET 2016	RG 2016	RG 2015
	CHF	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen			
Mietzinsen	2'957'250.00	2'981'732.70	2'986'308.00
Baurechtszinsen	76'830.00	76'823.55	76'823.55
Ertragsminderungen durch Leerstände	-8'900.00	-15'725.65	-11'364.60
Total Mietzinseinnahmen	***3'025'180.00***	***3'042'830.60***	***3'051'766.95***
Übriger Ertrag			
Diverser Ertrag	124'370.00	127'608.95	135'855.45
Total Übriger Ertrag	***124'370.00***	***127'608.95***	***135'855.45***
Total betrieblicher Ertrag	***3'149'550.00***	***3'170'439.55***	***3'187'622.40***
Betrieblicher Aufwand / -unterhalt			
Unterhalt und Reparaturen	347'900.00	260'362.58	336'138.85
Auflösung Rückstellungen Grossreparaturen	-34'200.00	-28'881.60	-56'798.80
Hauswartung	19'280.00	19'087.30	19'212.75
Gebäudeversicherungen und Gebühren	28'440.00	28'163.25	28'501.95
Energie- und Entsorgungsaufwand	36'000.00	38'720.35	35'163.55
TV-Gebühren	18'800.00	16'979.45	18'870.75
Mietzinse und Baurechtszinse	357'000.00	356'937.40	356'937.40
Verwaltungsaufwand	328'000.00	328'300.30	328'691.55
Total betrieblicher Aufwand / -unterhalt	***1'101'220.00***	***1'019'669.03***	***1'066'718.00***
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern Abschreibungen und Rückstellungen	**2'048'330.00**	**2'150'770.52**	**2'120'904.40**
Abschreibungen auf Anlagevermögen			
Abschreibungen Immobilien	1'432'000.00	1'596'800.00	1'527'500.00
Total Abschreibungen	***1'432'000.00***	***1'596'800.00***	***1'527'500.00***
Rückstellungen			
Rückstellungen für Grossreparaturen	116'900.00	107'900.00	0.00
Total Rückstellungen	***116'900.00***	***107'900.00***	***0.00***
Finanzaufwand			
Bankspesen / -zinsen	170.00	178.15	162.30
Hypothekarzinsen	401'000.00	355'944.65	476'946.50
Total Finanzaufwand	***401'170.00***	***356'122.80***	***477'108.80***
Finanzertrag			
Bankzinsen	0.00	0.00	0.05
Total Finanzertrag	***0.00***	***0.00***	***0.05***
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	-	-	-
Jahresergebnis vor Steuern	**98'260.00**	**89'947.72**	**116'295.65**
Direkte Steuern	92'000.00	80'247.95	110'928.40
Jahresgewinn	***6'260.00***	***9'699.77***	***5'367.25***

Bilanz per 31. Dezember 2016

Aktiven

Umlaufvermögen	2016 CHF	2015 CHF
Flüssige Mittel	10'078.30	9'416.75
Forderungen aus Mieten / Baurechtszinsen	17'721.90	11'247.65
Forderungen aus Nebenkosten	37'188.15	34'145.00
Kontokorrent Stadt Chur	1'468'764.46	1'910'645.74
Baukreditkonto Überbauung Alte KEB	9'801'089.60	-
Total Umlaufvermögen	***11'334'842.41***	***1'965'455.14***
Anlagevermögen		
Sachanlagen - Liegenschaften		
Albulastrasse 2/4	697'700.00	860'600.00
Giacomettistrasse 25/27	880'800.00	1'102'800.00
Rheinstrasse 157/159	1'266'700.00	1'489'000.00
Giacomettistrasse 57/59	1'695'300.00	1'933'900.00
Lindenquai 26/28	2'891'000.00	2'949'900.00
Poststrasse 37	2'215'300.00	2'249'000.00
Lindenquai 18	1'651'200.00	1'684'900.00
Masanserstrasse 2 - Stadthaus	5'768'800.00	6'269'500.00
Schellenbergstrasse 18 - Haus L	2'865'200.00	2'923'600.00
Baukonto Überbauung Areal Alte KEB	7'013'076.30	1'807'442.20
Parkhaus Obere Quader	3'158'500.00	3'222'900.00
Kasernenstrasse 2	199'100.00	199'100.00
In den Lachen, Parkplätze	60'800.00	62'000.00
Total Sachanlagen	30'363'476.30	26'754'642.20
Finanzanlagen		
Aktien Stadthalle Chur	3'100'000.00	-
Total Finanzanlagen	3'100'000.00	-
Total Anlagevermögen	***33'463'476.30***	***26'754'642.20***
Total Aktiven	***44'798'318.71***	***28'720'097.34***

Bilanz per 31. Dezember 2016

Passiven

Fremdkapital	2016 CHF	2015 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81'184.10	153'282.15
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	91'670.35	115'419.10
Passive Rechnungsabgrenzungen	94'300.00	96'700.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2'360'000.00	4'857'500.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	**2'627'154.45**	**5'222'901.25**
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehen Stadt Chur	22'000'000.00	7'000'000.00
Hypotheken	11'135'000.00	7'545'000.00
Feste Vorschüsse	8'000'000.00	8'000'000.00
Rückstellungen		
Boilerentkalkungen	8'803.70	6'983.70
Grossreparaturen	621'542.50	542'524.10
Total langfristiges Fremdkapital	**41'765'346.20**	**23'094'507.80**
Total Fremdkapital	***44'392'500.65***	***28'317'409.05***
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	146'000.00	146'000.00
Gesetzliche Gewinnreserve	29'200.00	29'200.00
Freiwillige Gewinnreserve	154'831.95	154'831.95
Gewinnvortrag	66'086.34	67'289.09
Jahresgewinn	9'699.77	5'367.25
	75'786.11	**72'656.34**
Total Eigenkapital	***405'818.06***	***402'688.29***
Total Passiven	***44'798'318.71***	***28'720'097.34***

Tel. +41 81 403 48 48
Fax +41 81 403 48 49
www.bdo.ch

BDO AG
Comercialstrasse 32
7000 Chur

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 31.12.2016 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, 11. April 2017

BDO

Paul Kamin
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Andreas Signer
Zugelassener Revisor

Beilagen
Jahresrechnung
Antrag über die Verteilung des Bilanzgewinnes

Wohnbaugenossenschaft
der Stadt Chur (WSC)

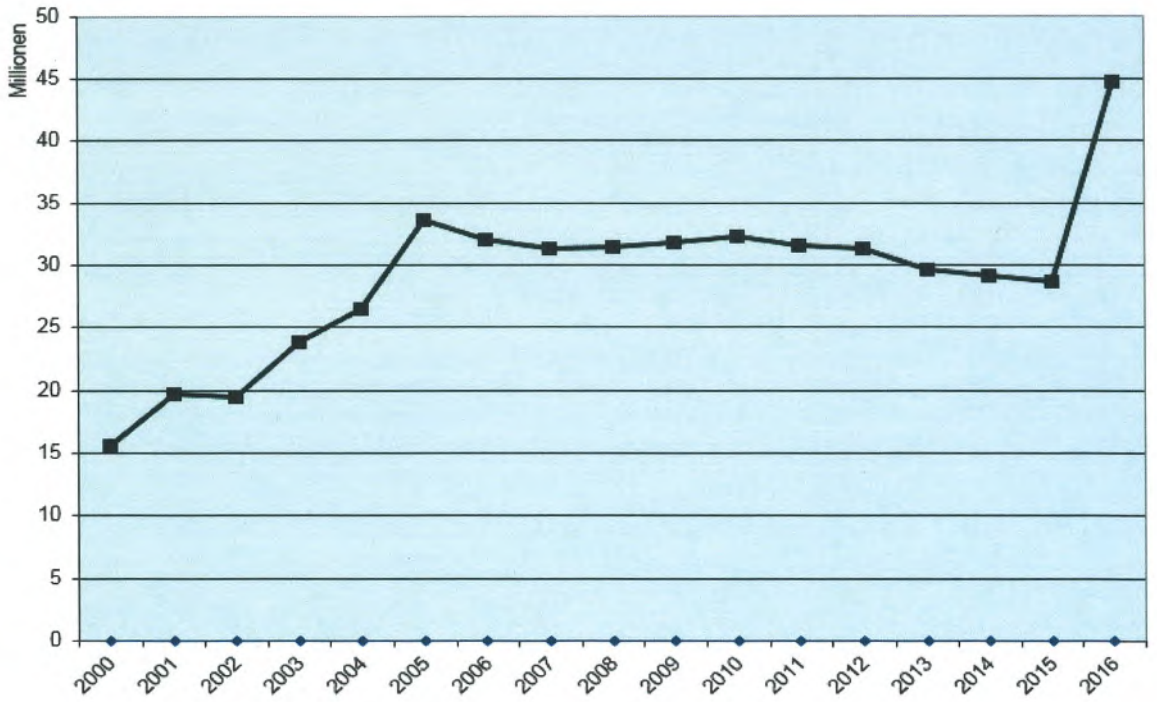
Jahresbericht 2016

Die Rechnung der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) schliesst im Jahr 2016 bei Aufwendungen von Fr. 3'189'621.38 und Erträgen von Fr. 3'199'321.15 mit einem Gewinn von Fr. 9'699.77 ab.

Die von der Eidgenössischen Steuerverwaltung vorgegebenen Abschreibungsmöglichkeiten auf dem Buchwert konnten ausgeschöpft werden. Das gute Rechnungsergebnis ermöglichte zusätzliche Abschreibungen von insgesamt Fr. 1'000'000.--. Die Bilanzsumme beträgt per 31. Dezember 2016 Fr. 44'798'318.71. Die markante Steigerung der Bilanzsumme ist auf die Überbauung "Alte KEB" sowie den Aktienkauf "Stadthalle" zurückzuführen. Der Cash Flow liegt bei Fr. 1'685'518.17. Die Nettorendite vom Eigenkapital liegt bei 6.51 %. 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 - 2016



Chur, 30. Mai 2017

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Urs Marti
Präsident